

**GERENCIA REGIONAL DE CONTROL LIMA METROPOLITANA**

**INFORME N° 10122 -2025-CG/GRLIM-SOP**

**INFORME DEL OPERATIVO DEL SERVICIO DE  
CONTROL SIMULTÁNEO  
VIGILAMOS CONTIGO LAS LICENCIAS PARA EDIFICAR  
VIVIENDAS Y SU EJECUCIÓN CONSTRUCTIVA EN LIMA  
METROPOLITANA**

**“OTORGAMIENTO Y VERIFICACIÓN  
DE LICENCIAS PARA LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS Y  
SU EJECUCIÓN CONSTRUCTIVA”**

**PERÍODO DE EVALUACIÓN:  
DEL 13 AL 22 DE AGOSTO DE 2025**

**TOMO I DE I**

**LIMA, 26 DE SETIEMBRE DE 2025**

## INFORME N° 10122-2025-CG/GRLIM -SOP

### “OTORGAMIENTO Y VERIFICACIÓN DE LICENCIAS PARA LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS Y SU EJECUCIÓN CONSTRUCTIVA”

## ÍNDICE

DENOMINACIÓN	N° Pág.
I. INTRODUCCIÓN	2
• Origen	
• Finalidad del informe	
• Objetivo del operativo	
• Alcance	
• Base legal	
II. INFORMACIÓN RESPECTO AL OTORGAMIENTO Y VERIFICACIÓN DE LICENCIAS PARA LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS Y SU EJECUCIÓN CONSTRUCTIVA.	4
III. MUESTRA SELECCIONADA Y VISITAS REALIZADAS	7
IV. RESULTADOS DEL OPERATIVO	9
V. OTROS ASPECTOS A REPORTAR	38
VI. CONCLUSIONES	38
VII. RECOMENDACIÓN	39
VIII. ANEXOS	40



Firmado digitalmente por  
RAMIREZ AGUIRRE Raul  
Carlos FAU 20131378972 hard  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
MUÑOZ LARA Patricia FAU  
20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
AMPUERO SALINAS Lerida  
Mercedes FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

Operativo del Servicio de Control Simultáneo: Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana  
Período: Del 13 al 22 de agosto de 2025

**INFORME N° 10122-2025-CG/GRLIM-SOP****“OTORGAMIENTO Y VERIFICACIÓN  
DE LICENCIAS PARA LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS Y SU EJECUCIÓN  
CONSTRUCTIVA”****I. INTRODUCCIÓN****ORIGEN**

El Operativo del Servicio de Control Simultáneo Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana, está registrado en el Sistema de Control Gubernamental – SCG con la orden de servicio n.° 02-L401-2025-059 y el inicio de ejecución fue comunicada por cada Órgano de Control Institucional participante.

Asimismo, el citado servicio de control, se ha realizado en el marco de lo dispuesto en la Ley n.° 27785, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República y sus modificatorias, la Directiva n.° 013-2022-CG/NORM “Servicio de Control Simultáneo” aprobada mediante la Resolución de Contraloría n.° 218-2022-CG de 30 de mayo de 2022 y modificatorias.

**FINALIDAD DEL INFORME**

El presente informe tiene como finalidad, presentar los resultados obtenidos en las visitas de control realizadas a veinte (20) gobiernos locales de Lima Metropolitana, con el propósito de contribuir a la implementación de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y normas conexas, a través de recomendaciones orientadas a fortalecer la gestión del otorgamiento y la verificación de licencias de edificación de viviendas, así como de su ejecución constructiva, especialmente en el marco del régimen de Vivienda de Interés Social (VIS).

**OBJETIVO DEL OPERATIVO**

Conforme lo establece el Plan del Operativo del Servicio de Control Simultáneo Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana, se definió el objetivo general con sus respectivos objetivos específicos siguientes:

**Objetivo General**

Determinar si los gobiernos locales vienen otorgando y verificando las licencias para la edificación de viviendas unifamiliares y multifamiliares, incluyendo el régimen de Vivienda de Interés Social (VIS), asegurando el cumplimiento de los requisitos legales, técnicos y administrativos, la existencia de la documentación técnica sustentatoria, el respeto a los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos, y la ejecución de las obras conforme a la normativa vigente.

**Objetivos Específicos**

- Determinar si los gobiernos locales vienen otorgando las licencias para la edificación de viviendas unifamiliar y multifamiliar, previo cumplimiento de los requisitos y plazos establecidos por las disposiciones legales, lineamiento o directivas internas vigentes.
- Determinar si los gobiernos locales vienen realizando la verificación administrativa y técnica a las licencias de edificación de viviendas unifamiliar y multifamiliar dentro de su jurisdicción, de acuerdo con la normativa vigente.



Firmado digitalmente por  
RAMIREZ AGUIRRE Raul  
Carlos FAU 20131378972 hard  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
MUÑOZ LARA Patricia FAU  
20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
AMPUERO SALINAS Lerida  
Mercedes FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

---

Operativo del Servicio de Control Simultáneo: Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana  
Período: Del 13 al 22 de agosto de 2025

- Determinar si las licencias que se vienen otorgando cuentan con los documentos técnicos sustentantes y si estos se encuentran acorde con lo indicado en la normativa técnico-legal aplicable
- Determinar si los predios objeto de las solicitudes de licencias para la edificación de viviendas unifamiliares y multifamiliares cumplen con los parámetros urbanísticos (zonificación, densidad neta permitida, usos permisibles y compatibles) y edificatorios (altura de pisos, porcentaje mínimo de área libre, estacionamientos requeridos, frente mínimo, lote mínimo) establecidos en el distrito.
- Verificar selectivamente si las obras con licencias de edificación vienen ejecutándose de acuerdo con los parámetros urbanísticos (zonificación, densidad neta permitida, usos permisibles y compatibles) y edificatorios (altura de pisos, porcentaje mínimo de área libre, estacionamientos requeridos, frente mínimo, lote mínimo) establecidos en el distrito, así como otras normas aplicables.
- Verificar selectivamente si la ejecución de las Viviendas de Interés Social (VIS), financiadas con el Bono del Buen Pagador otorgado a beneficiarios del Crédito Mivivienda, se viene realizando conforme a la normativa vigente y a las disposiciones internas aplicables.

## ALCANCE

El Operativo del Servicio de Control Simultáneo Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana, bajo la modalidad de visitas de control, se realizó a nivel local y comprendió la verificación de los siguientes aspectos:

- Documentación y plazos en la aprobación de las licencias de edificación.
- Verificación administrativa y técnica de las licencias de edificación.
- Documentación técnica que sustenta la licencia otorgada.
- Cumplimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios.
- Cumplimiento de las condiciones mínimas de las viviendas de interés social (VIS).

Para ello, se aplicaron las preguntas consignadas en los Formatos<sup>1</sup> (**Anexo n.º 1**) utilizados como instrumentos de relevamiento de información. El Operativo fue monitoreado por la Gerencia Regional de Control Lima Metropolitana de la Contraloría General de la República.

Las entidades visitadas fueron veinte (20) gobiernos locales de Lima Metropolitana; en tal sentido, el operativo fue ejecutado por los Órganos de Control Institucional que se encuentran bajo el ámbito de la Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana. El período de ejecución fue del 13 al 22 de agosto de 2025.

## BASE LEGAL

La normativa aplicable al proceso objeto del Operativo del Servicio de Control Simultáneo es la siguiente:

- Ley n.º 29090 “Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones” de 28 de febrero de 2017 y modificatorias.
- Ley n.º 27972 “Ley Orgánica de Municipalidades” de 27 de mayo de 2003 y modificatorias.
- Ley n.º 31313 “Ley de Desarrollo Urbano Sostenible” de 22 de julio de 2021 y modificatorias.

<sup>1</sup> Formato n.º 01: Municipalidad-Otorgamiento de Licencias de Edificación // Formato n.º 02: Municipalidad-Parámetros Urbanísticos y Edificatorios // Formato n.º 03A: Municipalidad-Requisitos y plazos establecidos para la licencia de edificación-Modalidad A // Formato n.º 03B: Municipalidad-Requisitos y plazos establecidos para la licencia de edificación-Modalidad B // Formato n.º 03C: Municipalidad-Requisitos y plazos establecidos para la licencia de edificación-Modalidad C // Formato n.º 04: Municipalidad-Visita In Situ a la obra de edificación // Formato n.º 05: Municipalidad- Verificación de licencias de edificación // Formato n.º 06: Municipalidad-Condiciones mínimas de las viviendas VIS (Viviendas de Interés Social).

Operativo del Servicio de Control Simultáneo: Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana  
Período: Del 13 al 22 de agosto de 2025



Firmado digitalmente por  
RAMIREZ AGUIRRE Raul  
Carlos FAU 20131378972 hard  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
MUÑOZ LARA Patricia FAU  
20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
AMPUERO SALINAS Lerida  
Mercedes FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

- Ley n.° 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General” de 10 de abril de 2021 y modificatorias
- Ley n.° 32379 “Ley de la Vivienda de Interés Social (VIS)” de 10 de junio de 2025.
- Decreto Supremo n.° 002-2017-VIVIENDA “Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica” de 24 de enero de 2017 y modificatorias.
- Decreto Supremo n.° 029-2019-VIVIENDA “Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación” de 11 de noviembre de 2019 y modificatorias.
- Decreto Supremo n.° 005-2025-VIVIENDA “Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Vivienda de Interés Social” de 9 de abril de 2025.
- Resolución Ministerial n.° 305-2017-VIVIENDA “Aprueban formatos y formularios relativos a los procedimientos de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación” de 18 de agosto de 2017 y modificatorias.

## II. INFORMACIÓN RESPECTO AL OTORGAMIENTO Y VERIFICACIÓN DE LICENCIAS PARA LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS Y SU EJECUCIÓN CONSTRUCTIVA

El desarrollo urbano sostenible se entiende como el aprovechamiento óptimo del suelo en armonía con el bien común y el interés general, promoviendo un desarrollo equitativo y accesible, reduciendo la desigualdad urbana y territorial, y preservando los patrones culturales, conocimientos y estilos de vida de las comunidades tradicionales y los pueblos indígenas u originarios<sup>2</sup>. En este marco, las regulaciones locales, como las licencias de edificación, desempeñan un papel fundamental para asegurar dicho desarrollo y deben ajustarse a estándares mínimos establecidos, tales como el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), los reglamentos de zonificación previstos en el Instrumento de Planificación Urbana o en los Instrumento de Planificación Urbana Complementaria, así como demás normativa aplicable en la materia<sup>3</sup>.

En ese sentido, las licencias de edificación<sup>4</sup> son actos administrativos mediante los cuales los gobiernos locales autorizan a las administrados a ejecutar una obra de edificación, entendida como una construcción de carácter permanente sobre un predio, destinada a albergar a las personas en el desarrollo de sus actividades, y para su otorgamiento, el predio debe contar previamente con un proyecto de habilitación urbana aprobado. Asimismo, para obtener la conformidad de obra y la declaratoria de edificación, el lote debe estar inscrito en la partida correspondiente del Registro de Predios.

Las licencias de edificación otorgadas por las municipalidades tienen una vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogables por única vez por un periodo adicional de doce (12) meses calendario. Su finalidad es garantizar que las obras de edificación se ajusten a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano, acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral, contribuyendo así al ordenamiento y desarrollo planificado de las ciudades.

### Actores y responsabilidades

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales en las materias de vivienda, construcción, saneamiento, urbanismos y desarrollo urbano, bienes estatales y propiedad urbana, cuyas disposiciones son de obligatorio

<sup>2</sup> Según el artículo n.° 1 de la Ley n.° 31313, Ley del Desarrollo Urbano Sostenible.

<sup>3</sup> Conforme se dispone en el artículo n.° 39 de la Ley n.° 31313, Ley del Desarrollo Urbano Sostenible.

<sup>4</sup> De acuerdo con el artículo 3° de la Ley n.° 29090, Edificación es el resultado de construir una obra sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado; y, cuyo destino es albergar a la persona en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella. Para efectos de la Ley, se considerarán las siguientes obras de edificación: a. Edificación nueva, b. Ampliación, c. Remodelación, d. Refacción, e. Acondicionamiento, f. Puesta en valor histórico monumental, g. Cerco y h. Demolición.

Operativo del Servicio de Control Simultáneo: Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana  
Período: Del 13 al 22 de agosto de 2025



Firmado digitalmente por  
RAMIREZ AGUIRRE Raul  
Carlos FAU 20131378972 hard  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
MUÑOZ LARA Patricia FAU  
20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
AMPUERO SALINAS Lerida  
Mercedes FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

cumplimiento para los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización, y en todo el territorio nacional, conforme a lo establecido en la Ley n.° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Asimismo, el MVCS ejerce competencias compartidas con los gobiernos regionales y locales en dichas materias, conforme a lo previsto en la Ley n.° 27783, Ley de Bases de la Descentralización; la Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales; y la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, respectivamente.

En el ámbito local, corresponde a las municipalidades distritales, dentro de su jurisdicción, y a la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, aprobar proyectos de edificación, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley n.° 27972. Asimismo, estas municipalidades tienen la responsabilidad de realizar el seguimiento, supervisión y fiscalización de la ejecución de los proyectos, en concordancia con las modalidades establecidas en la Ley n° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, y sus modificatorias.

El artículo 78 de la Ley N.° 27972 establece que las autoridades municipales deben otorgar las licencias de construcción bajo responsabilidad, observando estrictamente las normas sobre barreras arquitectónicas y de accesibilidad; además, les faculta a disponer la clausura temporal o definitiva de edificios, establecimientos o servicios cuando su funcionamiento esté prohibido por ley, represente un peligro, contravenga las normas reglamentarias o de seguridad de defensa civil, o genere efectos perjudiciales para la salud o tranquilidad del vecindario.

Por su parte, el artículo 6 del Decreto Supremo n.° 029-2019, Reglamento de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación, establece como obligación de las municipalidades verificar que los proyectos de edificación se ejecuten de conformidad con el proyecto aprobado, el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), y la normativa ambiental, cultural y demás disposiciones aplicables.

**Modalidades de aprobación de las licencias de edificación**

El titular que solicita y obtiene la licencia de edificación puede ser cualquier persona natural o jurídica, pública o privada, incluyendo asociaciones de vivienda o pro vivienda, cooperativas de vivienda, urbanizadoras, habilitadoras y toda forma de organización de persona jurídica, con o sin fines de lucro. De acuerdo al artículo 10 de la Ley n.° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, y sus modificatorias, para el caso de licencias de edificación nueva se han establecido cuatro (4) modalidades, determinadas en función de la envergadura de la obra o proyecto y con las siguientes características:

**Cuadro n.° 1**

**Modalidades de aprobación de licencias de edificación**

Modalidad A	Modalidad B	Modalidad C	Modalidad D
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m<sup>2</sup>, siempre que constituya la única edificación en el lote.</li> <li>• Aprobación automática con firmas de profesionales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificaciones para fines de vivienda unifamiliar, multifamiliar o condominios de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar no mayores a 5 pisos y que no superen los 3000 m<sup>2</sup> de área techada.</li> <li>• Aprobación de proyecto con evaluación por la municipalidad o evaluación previa por los revisores urbanos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificaciones para fines de vivienda multifamiliar, quinta o condominios que incluyan vivienda multifamiliar de más de 5 pisos o 3000 m<sup>2</sup> de área techada.</li> <li>• Aprobación de proyecto con evaluación previa por la comisión técnica o por revisores urbanos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificaciones para fines de industria, educativos, salud, mercados, otros.</li> <li>• Aprobación de proyecto con evaluación previa por la comisión técnica o por revisores urbanos.</li> </ul>

**Fuente:** Ley n.° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones.



Firmado digitalmente por RAMIREZ AGUIRRE Raul Carlos FAU 20131378972 hard Motivo: Doy Visto Bueno Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por MUÑOZ LARA Patricia FAU 20131378972 soft Motivo: Doy Visto Bueno Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por AMPUERO SALINAS Lerida Mercedes FAU 20131378972 soft Motivo: Doy Visto Bueno Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

## Procedimiento para otorgar una licencia de edificación

El procedimiento para obtener una licencia de edificación se inicia con la presentación del expediente ante la municipalidad competente, acompañado del Formulario Único de Edificación (FUE) y los documentos exigidos por la normativa vigente; una vez ingresado, el expediente es registrado y derivado al área responsable para su evaluación, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos formales y la conformidad del proyecto con la normativa urbanística, edificatoria y demás disposiciones aplicables. De acreditarse dicho cumplimiento, la municipalidad emite la resolución que otorga la licencia de edificación.

El artículo 25 de la Ley N.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y sus modificatorias, establece los requisitos específicos para cada tipo de licencia de edificación. Asimismo, el artículo 6 del Decreto Supremo N.° 029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, dispone que, en los trámites de licencia de edificación, declaratoria de edificación y conformidad de obra, las entidades deben verificar el cumplimiento de la zonificación y del trazo vial, así como de los parámetros urbanísticos y edificatorios; comprobar que los profesionales intervinientes estén habilitados en el ejercicio de su profesión; y validar, a través de los portales de los colegios profesionales y del Registro de Predios, la información presentada por los administrados respecto a la partida registral del predio.

### Verificación administrativa y técnica

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

Por su parte, la verificación técnica es un servicio no exclusivo que realiza la municipalidad en el marco de sus atribuciones de fiscalización posterior, y tiene por finalidad comprobar que las obras se ejecuten de acuerdo con el proyecto aprobado. Esta verificación se realiza de manera obligatoria en el 100% de las obras comprendidas en las cuatro modalidades de aprobación para la obtención de licencias de edificación.



Firmado digitalmente por  
 RAMÍREZ AGUIRRE Raul  
 Carlos FAU 20131378972 hard  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00

### Vivienda de Interés Social (VIS)

De conformidad con el artículo 81 de la Ley n.° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, toda persona tiene derecho a una vivienda digna, adecuada y segura, obligación cuya garantía corresponde al Estado. En esa línea, la Ordenanza n.° 2361-2021-MML regula la ejecución de proyectos de habilitación urbana y de edificación de Vivienda de Interés Social (VIS) en la provincia de Lima, definiendo a la VIS como una solución habitacional subsidiada por el Estado, orientada a reducir el déficit habitacional, cuyos valores máximos y requisitos se encuentran delimitados en el marco de los programas Techo Propio, Nuevo Crédito Mi Vivienda y otros productos promovidos por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS).

En lo que respecta a parámetros edificatorios, el artículo 6.4 de la Ordenanza N.° 2361-2021-MML fija los límites de altura máxima para proyectos VIS en Lima Metropolitana, estableciendo hasta 7 pisos en zonas de Residencial de Densidad Media (RDM) frente a calle y hasta 9 pisos frente a parque o



Firmado digitalmente por  
 AMPUERO SALINAS Lérica  
 Mercedes FAU 20131378972 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

Operativo del Servicio de Control Simultáneo: Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana  
 Período: Del 13 al 22 de agosto de 2025

avenida, mientras que en las zonas de Residencial de Densidad Alta (RDA) y Residencial de Densidad Muy Alta (RDMA) la altura máxima se determina mediante la fórmula  $1.5(a + r)$ , en función del ancho de vía y el retiro frontal, lo que permite alcanzar mayores alturas en las edificaciones en áreas con vías más amplias. No obstante, en contraste, el Decreto Supremo n.° 006-2023-VIVIENDA, Reglamento de Vivienda de Interés Social, en sus artículos 26.1 y 26.2, introdujo beneficios adicionales de densidad y altura que facultaban a los proyectos VIS a superar estos límites municipales, siempre que se destinara un porcentaje mínimo del área a VIS y se pagara una contribución del 2.5 % del valor de la obra, lo que en la práctica habilitaba edificaciones con alturas superiores a las reconocidas en la normativa metropolitana.

Esta coexistencia normativa generó una contradicción, pues mientras la ordenanza municipal imponía topes expresos de altura, la norma nacional permitía incrementos sin precisar un límite máximo, lo que en la práctica conducía a edificaciones de mayor escala en nombre de la promoción de la VIS. El conflicto fue finalmente resuelto por el Tribunal Constitucional mediante Auto de Ejecución 2, emitido el 27 de junio de 2024 en los Expedientes n.os 00001-2021-PCC/TC y 00004-2021-PCC/TC, que declaró fundadas las solicitudes de ejecución de la Sentencia n.° 302/2023, precisando que la zonificación, el planeamiento urbano y la determinación de la altura máxima de edificaciones constituyen competencias exclusivas de los gobiernos locales.

En consecuencia, se declararon nulos, entre otros, los artículos 26.1 y 26.2, así como la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo n.° 006-2023-VIVIENDA. Atendiendo a dicho pronunciamiento, el MVCS, a través de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, elaboró un nuevo Reglamento de Vivienda de Interés Social, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 005-2025-VIVIENDA, en el cual ya no se regulan parámetros de altura de edificaciones.

En este contexto, en los últimos años la ejecución de proyectos de vivienda ha generado controversia en diversos distritos de Lima, advirtiéndose sectores de vecinos que han manifestado su oposición a proyectos VIS argumentando que afectan la identidad urbana, generan sobrecarga sobre los servicios públicos y disminuyen el valor de las propiedades<sup>5</sup>. Asimismo, los Órganos de Control Institucional (OCI) han identificado riesgos en el otorgamiento y verificación de licencias de edificación, tales como la falta de verificación técnica, incumplimiento de parámetros urbanísticos, expedientes incompletos y omisiones en los requisitos para el otorgamiento de licencias.

Todo lo expuesto evidencia una problemática en la que confluyen intereses públicos, privados y ciudadanos, lo que hace imprescindible fortalecer la fiscalización y el control normativo por parte de la Contraloría General de la República (CGR).



Firmado digitalmente por  
RAMIREZ AGUIRRE Raul  
Carlos FAU 20131378972 hard  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00

III.

### MUESTRA SELECCIONADA Y VISITAS REALIZADAS

#### 3.1 Muestra seleccionada

El criterio para la selección de la muestra se basó en la identificación de riesgos en el proceso de otorgamiento y verificación de licencias de edificación de viviendas emitidas por las municipalidades durante los años 2024 y 2025. Estos riesgos incluyen la falta de verificación técnica, el incumplimiento de parámetros urbanísticos, la presentación de expedientes incompletos y el incumplimiento de requisitos para el otorgamiento de licencias, entre otros, los cuales fueron identificados en los servicios relacionados de recopilación de información ejecutados por los Órganos de Control Institucional (OCI).



Firmado digitalmente por  
MUÑOZ LARA Patricia FAU  
20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00

<sup>5</sup> Según los enlaces de videos: <https://www.youtube.com/watch?v=WFIDLamYSLU>, <https://www.youtube.com/watch?v=TUFNYE11-Ns> y <https://www.youtube.com/watch?v=GykOdQvOHAU>



Firmado digitalmente por  
AMPUERO SALINAS Lerida  
Mercedes FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

En este contexto, para el operativo en Lima Metropolitana, se estableció una muestra de 20 municipalidades de un total de 43 existentes<sup>6</sup>, lo que representa el 47% del universo de gobiernos locales. La relación de municipalidades seleccionadas se presenta en el **Anexo n.º 2**.

Asimismo, de un total de 148 expedientes de licencias de edificación, se seleccionó inicialmente una muestra de 64 expedientes (43% del total), aplicando un juicio de experto y priorizando criterios como licencias correspondientes a viviendas de interés social (VIS), ausencia de verificación administrativa o técnica, riesgos detectados en recopilaciones de información de los OCl y expedientes propuestos para visitas in situ durante el operativo.

Cabe señalar que, durante la ejecución de las acciones de control, se incorporaron adicionalmente expedientes que no formaban parte de la muestra inicial, pero que fueron considerados relevantes y representativos, con el fin de asegurar un análisis más completo y consistente de la gestión de licencias de edificación.

### 3.2 Visitas realizadas

Durante la ejecución del operativo, participaron 80 auditores de la Contraloría General de la República (CGR), quienes intervinieron 20 gobiernos locales de Lima Metropolitana, donde se recopiló información mediante ocho (8) formatos estandarizados (**Anexo n.º 1**). Las entidades intervenidas se detallan en el cuadro siguiente:

**Cuadro n.º 2**  
**Entidades objeto del Operativo del Servicio de Control**

Item	Entidad
1	Municipalidad Metropolitana de Lima
2	Municipalidad Distrital de Ancón
3	Municipalidad Distrital de Comas
4	Municipalidad Distrital de Los Olivos
5	Municipalidad Distrital de Breña
6	Municipalidad Distrital de Cieneguilla
7	Municipalidad Distrital de San Luis
8	Municipalidad Distrital de San Miguel
9	Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores
10	Municipalidad Distrital de El Agustino
11	Municipalidad Distrital de La Victoria
12	Municipalidad Distrital de Chaclacayo
13	Municipalidad Distrital de Surquillo
14	Municipalidad Distrital de Santiago de Surco
15	Municipalidad Distrital de La Molina
16	Municipalidad Distrital de Lince
17	Municipalidad Distrital de Independencia
18	Municipalidad Distrital de Santa Rosa
19	Municipalidad Distrital de Magdalena del Mar
20	Municipalidad Distrital de Pachacámac

Elaborado por: Gerencia Regional de Control Lima Metropolitana

Los resultados del operativo fueron comunicados a los alcaldes de los gobiernos locales a través de informes de visitas de control (**Anexo n.º 3**), con el propósito de alertar sobre situaciones que podrían afectar el correcto proceso de otorgamiento y verificación de licencias de edificación de viviendas.



Firmado digitalmente por  
RAMIREZ AGUIRRE Raul  
Carlos FAU 20131378972 hard  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
MUÑOZ LARA Patricia FAU  
20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
AMPUERO SALINAS Lerida  
Mercedes FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

<sup>6</sup> Según Directorio Nacional de Municipalidades Provinciales y Distritales actualizado a agosto 2025  
<https://www.gob.pe/institucion/inei/informes-publicaciones/3908763-directorio-nacional-de-municipalidades-provinciales-y-distritales>

#### IV. RESULTADO DEL OPERATIVO

En el marco del Operativo del Servicio de Control Simultáneo Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana, realizado del 13 al 22 de agosto de 2025, se emitieron 20 informes de visita de control y se comunicaron 50 situaciones adversas<sup>7</sup> a los gobiernos locales intervenidos. Estas situaciones se relacionan con diversas etapas del proceso de otorgamiento y verificación de licencias de edificación de viviendas, como el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente, la verificación administrativa y técnica de los expedientes, la existencia y suficiencia de los documentos técnicos sustentatorios, así como la observancia de los parámetros edificatorios, entre otros aspectos relevantes. A continuación, se presenta el número de situaciones adversas identificadas en cada distrito del ámbito de Lima Metropolitana:

**Gráfico n.º 1**  
**Número de situaciones adversas por distritos**



N.º	Provincia/Distrito	Cantidad de Situaciones Adversas
<b>Lima Metropolitana</b>		
1	Lima	2
2	Ancón	3
3	Comas	4
4	Los Olivos	5
5	Breña	3
6	Cieneguilla	2
7	San Luis	2
8	San Miguel	1
9	San Juan de Miraflores	4
10	El Agustino	2
11	La Victoria	2
12	Chaclacayo	3
13	Surquillo	3
14	Santiago de Surco	0
15	La Molina	2
16	Lince	1
17	Independencia	2
18	Santa Rosa	4
19	Magdalena del Mar	1
20	Pachacamac	4
	<b>Total</b>	<b>50</b>

Fuente: Sistema de Control Gubernamental

Elaborado por: Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana

En ese sentido, es pertinente comunicar de manera consolidada las principales situaciones adversas que fueron identificadas como resultado de la aplicación de los Formatos de relevamiento de información, y que podrían tener un impacto significativo en los resultados o los logros del objetivo del proceso sujeto de control, conforme se detallan a continuación:

#### 4.1 Situaciones Adversas Identificadas en los gobiernos locales

##### 4.1.1 Respecto al Objetivo Específico 1:

*“Determinar si los gobiernos locales vienen otorgando las licencias para la edificación de viviendas unifamiliar y multifamiliar, previo cumplimiento de los requisitos y plazos establecidos por las disposiciones legales, lineamiento o directivas internas vigentes”*

<sup>7</sup> Es la identificación de uno o varios hechos que, luego del respectivo análisis, se determinan como situaciones que afectan o pueden afectar la continuidad, el resultado o el logro de los objetivos del proceso en curso - Directiva n.º 013-2022-CG/NORM "Servicio de Control Simultáneo"



Firmado digitalmente por  
RAMIREZ AGUIRRE Raul  
Carlos FAU 20131378972 hard  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
MUÑOZ LARA Patricia FAU  
20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
AMPUERO SALINAS Lerida  
Mercedes FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

Las licencias de edificación constituyen actos administrativos emitidos por las municipalidades, mediante los cuales se autoriza la ejecución de obras de construcción, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la normativa vigente. Su finalidad garantizar que los proyectos se desarrollen dentro del marco legal y técnico correspondiente, promoviendo la seguridad de las edificaciones, el ordenamiento urbano y el respeto a las disposiciones de planificación territorial.

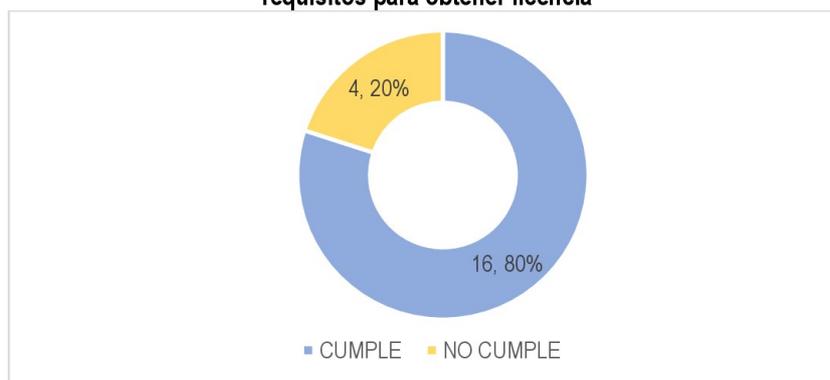
La Contraloría General de la República realizó una verificación orientada a constatar que las municipalidades otorguen las licencias de edificación en estricta observancia de las disposiciones normativas, con el propósito de asegurar la legalidad, transparencia y eficiencia en el ejercicio de sus funciones.

En ese contexto, y en el marco del Operativo del Servicio de Control Simultáneo "Otorgamiento y verificación de licencias para la edificación de viviendas y su ejecución constructiva", se identificaron las siguientes situaciones adversas:

- Municipalidades visitadas de Lima Metropolitana vienen otorgando licencias de edificación sin verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente; lo que compromete la seguridad, legalidad y sostenibilidad del desarrollo urbano.**

De las intervenciones efectuadas a las 20 municipalidades de Lima Metropolitana, se identificó que en cuatro (4) de ellas, equivalentes al 20%, los expedientes revisados durante el operativo no cuentan con la totalidad de los documentos requeridos por la normativa vigente para la obtención de la licencia de edificación, como se muestra en la imagen siguiente:

**Imagen n.º 1**  
**Porcentaje de entidades con expedientes que cumple con los requisitos para obtener licencia**



**Fuente:** Formatos n.º 03B y 03C: Municipalidad -Requisitos y plazos establecidos para la licencia de edificación  
**Elaborado por:** Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana.

En particular, las municipalidades distritales de Surquillo, Comas, Los Olivos y Pachacamac presentan expedientes que no cumplen con los requisitos exigidos para el otorgamiento de licencias, según se detalla en el siguiente cuadro:



Firmado digitalmente por  
 RAMIREZ AGUIRRE Raul  
 Carlos FAU 20131378972 hard  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
 MUÑOZ LARA Patricia FAU  
 20131378972 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
 AMPUERO SALINAS Lerida  
 Mercedes FAU 20131378972  
 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

**Cuadro n.º 3**  
**Municipalidades con expedientes que cumplen los requisitos para obtener licencia**

Nº	Municipalidad	Expedientes que cumplen requisitos
1	Municipalidad Distrital de Surquillo	No
2	Municipalidad Distrital de Comas	No
3	Municipalidad Distrital de Los Olivos	No
4	Municipalidad Distrital de Pachacamac	No
5	Municipalidad Metropolitana de Lima	Si
6	Municipalidad Distrital de Surco	Si
7	Municipalidad Distrital de Santa Rosa	Si
8	Municipalidad Distrital de San Miguel	Si
9	Municipalidad Distrital de San Luis	Si
10	Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores	Si
11	Municipalidad Distrital de Magdalena	Si
12	Municipalidad Distrital del Lince	Si
13	Municipalidad Distrital de La Victoria	Si
14	Municipalidad Distrital de La Molina	Si
15	Municipalidad Distrital de Independencia	Si
16	Municipalidad Distrital de El Agustino	Si
17	Municipalidad Distrital de Cieneguilla	Si
18	Municipalidad Distrital de Chaclacayo	Si
19	Municipalidad Distrital de Breña	Si
20	Municipalidad Distrital de Ancón	Si

Fuente: Formatos n.ºs 03B y 03C: Municipalidad -Requisitos y plazos establecidos para la licencia de edificación

Elaborado por: Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana.

Así tenemos que, en la Municipalidad Distrital de Surquillo, la Licencia de Edificación n.º 034-2025, emitida el 27 de enero de 2025 bajo la modalidad C, carece del certificado de factibilidad de servicios para obra nueva de vivienda multifamiliar. En el caso de la Municipalidad Distrital de Comas, la Licencia n.º 004-2025-SGOPC-GDU/MDC, del 24 de enero de 2024 y tramitada bajo la modalidad B, no cuenta con el estudio de mecánica de suelos ni con el certificado de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

Asimismo, en la Municipalidad Distrital de Los Olivos, la Licencia de Edificación n.º 057-2025-MDLO/GDU/SGOPCU, emitida el 11 de abril de 2025 bajo la modalidad C, presenta la omisión del estudio de impacto vial. Finalmente, en la Municipalidad Distrital de Pachacamac, la Licencia n.º 012-2025-MDP/GDU-SGPUCOPHU, del 24 de febrero de 2025 y tramitada bajo la modalidad C, no incluye el certificado de factibilidad de servicios ni la copia del comprobante de pago efectuado en los colegios profesionales. A continuación, se presenta el detalle de lo expuesto:

**Cuadro n.º 4**  
**Licencias que no cuentan con requisitos para su otorgamiento**

Nº	Entidad	Nº de Licencia de Edificación	Fecha	Modalidad	Documentos faltantes
1	Municipalidad Distrital de Surquillo	034-2025	27/01/2025	C	Certificado de factibilidad de servicios para obra nueva de vivienda multifamiliar
2	Municipalidad Distrital de Comas	004-2025-SGOPC-GDU/MDC	24/01/2024	B	Estudio de Mecánica de Suelos y Certificado de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado
3	Municipalidad Distrital de Los Olivos	057-2025-MDLO/GDU/SGOPCU	11/04/2025	C	Estudio de impacto vial

Operativo del Servicio de Control Simultáneo: Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana  
Período: Del 13 al 22 de agosto de 2025



Firmado digitalmente por  
RAMIREZ AGUIRRE Raul  
Carlos FAU 20131378972 hard  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
MUÑOZ LARA Patricia FAU  
20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
AMPUERO SALINAS Lerida  
Mercedes FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

N°	Entidad	N° de Licencia de Edificación	Fecha	Modalidad	Documentos faltantes
4	Municipalidad Distrital de Pachacamac	012-2025-MDP/GDU-SGPCOPHU	24/02/2025	C	Certificado de Factibilidad de Servicios y Copia del comprobante de pago efectuado en los colegios profesionales

Fuente: Formatos n.ºs 03B y 03C: Municipalidad -Requisitos y plazos establecidos para la licencia de edificación

Elaborado por: Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana

Los hechos descritos contravienen la siguiente normativa:

- **Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado a través de Decreto Supremo n.º 006-2017-VIVIENDA, publicado el 26 febrero 2017 y modificatorias.**

**“Artículo 5.- Carácter de las responsabilidades.**

*Las responsabilidades, según correspondan, podrán ser de carácter administrativo y/o civil, penal, y se sujetaran a la normatividad correspondiente.*

*El incumplimiento de la presente Ley, sus reglamentos, normas técnicas o cualquier otra disposición aplicable configura infracción administrativa, sin perjuicio de la sanción penal y responsabilidad civil que corresponda.*

*La regulación de la inspección o verificación administrativa, garantías, tipificación de las infracciones y determinación de las correspondientes sanciones; y la aplicación de medidas correctivas y de restablecimiento de la legalidad infringida, serán establecidas por el reglamento de esta Ley, aprobado mediante decreto supremo.*

(...)

**Artículo 10.- Modalidades de aprobación**

(...)

*2. Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los Revisores Urbanos*

(...)

*Pueden acogerse a esta modalidad:*

*c. 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 3 000 m<sup>2</sup> de área techada.*

(...)

**Artículo 25.- Requisitos**

*Los requisitos para solicitar una licencia de edificación y autorizar su ejecución, que conforman el expediente, son los siguientes:*

(...)

*Para la Modalidad B:*

*a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado y por los profesionales responsables, señalando el número de recibo y fecha de pago del trámite de Licencia de Edificación.*

*b. En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.*

*c. En caso sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.*

*d. Declaración Jurada de habilitación profesional.*



Firmado digitalmente por  
 RAMIREZ AGUIRRE Raul  
 Carlos FAU 20131378972 hard  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
 MUÑOZ LARA Patricia FAU  
 20131378972 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
 AMPUERO SALINAS Lerida  
 Mercedes FAU 20131378972  
 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

e. Certificado de factibilidad de servicios para obra nueva de vivienda multifamiliar o fines diferentes al de vivienda.

f. Documentación técnica compuesta por planos de arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y otras, de ser el caso. Se debe presentar como parte de los planos de proyecto de estructuras, según sea el caso, el plano de sostenimiento de excavaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Norma E 050 del Reglamento Nacional de Edificaciones acompañado de la memoria descriptiva que precise las características de la misma, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos; asimismo, el estudio de mecánica de suelos, de acuerdo a las características de las obras y según los casos que establece el reglamento.

(...)"

- **Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo n.º 029-2019-VIIVENDA**

**“Artículo 64.- Requisitos y procedimiento para obtener Licencia de Edificación - Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad**

64.1 Para obtener una Licencia de Edificación en la modalidad B, el administrado inicia el procedimiento administrativo presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 61 del Reglamento, los siguientes:

a) Documentación técnica, en tres (03) juegos originales, la misma que está compuesta por:

- Plano de ubicación y localización del lote.

- Planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones), estructuras, instalaciones sanitarias, eléctricas y otras, de ser el caso, firmados y sellados por los profesionales responsables del proyecto y por el administrado, adjuntando las correspondientes memorias descriptivas por cada especialidad.

- De ser el caso, plano de sostenimiento de excavaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 39 de la Norma Técnica E.050, “Suelos y Cimentaciones” del RNE acompañado de la memoria descriptiva que precise las características de la obra, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos.

- Estudio de Mecánica de Suelos o Informe Técnico de Suelos, de corresponder, según los casos que establece la Norma Técnica E.050, “Suelos y Cimentaciones” del RNE.

La documentación técnica señalada anteriormente, a excepción del Estudio de Mecánica de Suelos, debe ser presentada también en archivo digital.

(...)"

- **Ordenanza n.º 2087-MML que regula el procedimiento de aprobación de los Estudios de Impacto Vial en Lima Metropolitana, publicada el 5 de abril de 2018.**

**“Artículo 7.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN**

Los proyectos de edificación nuevos o que amplíen sus instalaciones modificando accesos y/o incrementando la generación de viajes, obligados a cumplir la presente Ordenanza de acuerdo a las disposiciones legales sobre la materia, son los destinados a los siguientes usos:

**7.1 DE VIVIENDA:**

**7.1.1 Conjuntos Residenciales.**

Entiéndase por Conjunto Residencial, a aquel grupo de viviendas compuesto por varias edificaciones independientes, con predios de propiedad exclusiva y que comparten



Firmado digitalmente por  
 RAMIREZ AGUIRRE Raul  
 Carlos FAU 20131378972 hard  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
 MUÑOZ LARA Patricia FAU  
 20131378972 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
 AMPUERO SALINAS Lerida  
 Mercedes FAU 20131378972  
 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

bienes comunes (incluyendo aquellos conjuntos residenciales, bajo el ámbito del Programa MIVIVIENDA).

7.1.2 Edificios multifamiliares, con más de 10 pisos.

Se entiende por edificaciones multifamiliares, aquellas edificaciones únicas con dos o más unidades de vivienda que mantienen la copropiedad del terreno y de las áreas y servicios comunes.

(...)

**Artículo 8.- ALCANCE DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL**

(...)

8.2 El Estudio de Impacto Vial debe corresponder al proyecto de Edificación que la Municipalidad Distrital apruebe posteriormente, caso contrario deberá aprobar un nuevo Estudio de Impacto Vial.

En los casos que el proyecto de edificación corresponda a una modificación y/o ampliación se deberá obtener el Estudio de Impacto Vial debidamente aprobado de manera integral a toda la edificación

(...)"

En conjunto, estas omisiones vulneran el cumplimiento de la normativa vigente y comprometen la seguridad, legalidad y sostenibilidad del desarrollo urbano, al permitir que se autoricen edificaciones sin los requisitos mínimos exigidos, lo que incrementa el riesgo de construcciones con deficiencias técnicas, debilita la planificación urbana y afecta la transparencia de los procesos municipales.

**2. Municipalidades visitadas de Lima Metropolitana no vienen registrando ni remitiendo información estadística trimestral sobre las licencias de edificación en el aplicativo SILHUE; lo que limita las acciones de seguimiento y verificación del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.**

El Sistema de Licencias de Habilitación Urbana y de Edificación (SILHUE) del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) es la plataforma informática oficial mediante la cual las municipalidades registran y remiten información estadística sobre las licencias de habilitación urbana y de edificación que otorgan. El sistema cumple una doble finalidad ya que permite a las municipalidades dar cumplimiento a la obligación legal de informar sobre las licencias expedidas, al mismo tiempo que facilita al MVCS centralizar, consolidar y supervisar la información a nivel nacional, generando estadísticas oficiales que respaldan la planificación urbana, la gestión territorial y la formulación de políticas de vivienda y desarrollo urbano, garantizando además transparencia y trazabilidad en los procedimientos.

En ese contexto, se observó que, de las 20 municipalidades de Lima Metropolitana, diecisiete (17), equivalentes al 85% no cumplieron con registrar ni remitir información estadística sobre las licencias de edificación durante los años 2024 y 2025, como se muestra en la imagen siguiente:



Firmado digitalmente por  
 RAMIREZ AGUIRRE Raul  
 Carlos FAU 20131378972 hard  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00

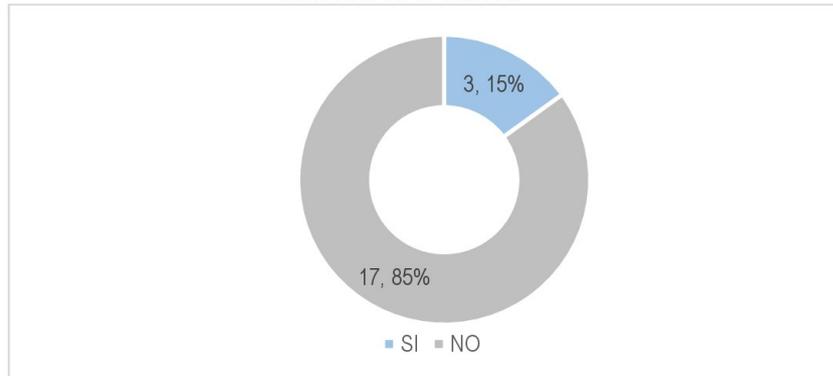


Firmado digitalmente por  
 MUÑOZ LARA Patricia FAU  
 20131378972 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
 AMPUERO SALINAS Lerida  
 Mercedes FAU 20131378972  
 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

**Imagen n.º 2**  
**Municipalidades que no realizan el registro ni remiten información trimestral en el SILHUE**



Fuente: Formato n.º 01: Municipalidad – Otorgamiento de licencias de edificación.

Elaborado por: Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana

Las municipalidades que no registran ni remiten información trimestral en el SILHUE durante los años 2024 y 2025 son Surquillo, Comas, Los Olivos, Pachacamac, Santa Rosa, San Miguel, San Luis, San Juan de Miraflores, Magdalena, La Victoria, Independencia, El Agustino, Cieneguilla, Chaclacayo, Breña, Ancón y la Municipalidad Metropolitana de Lima, conforme se aprecia en el cuadro siguiente:

**Cuadro n.º 5**  
**Municipalidades que no realizan el registro ni remiten información trimestral en el SILHUE**

Nº	Municipalidad	Registran y remiten información
1	Municipalidad Distrital de Surquillo	No
2	Municipalidad Distrital de Comas	No
3	Municipalidad Distrital de Los Olivos	No
4	Municipalidad Distrital de Pachacamac	No
5	Municipalidad Metropolitana de Lima	No
6	Municipalidad Distrital de Santa Rosa	No
7	Municipalidad Distrital de San Miguel	No
8	Municipalidad Distrital de San Luis	No
9	Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores	No
10	Municipalidad Distrital de Magdalena	No
11	Municipalidad Distrital de La Victoria	No
12	Municipalidad Distrital de Independencia	No
13	Municipalidad Distrital de El Agustino	No
14	Municipalidad Distrital de Cieneguilla	No
15	Municipalidad Distrital de Chaclacayo	No
16	Municipalidad Distrital de Breña	No
17	Municipalidad Distrital de Ancón	No
18	Municipalidad Distrital de La Molina	Si
19	Municipalidad Distrital de Surco	Si
20	Municipalidad Distrital de Lince	Si

Fuente: Formato n.º 01: Municipalidad – Otorgamiento de licencias de edificación.

Elaborado por: Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana

Esta situación incumple con la siguiente normativa:

- **Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 “Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones” de 28 de febrero de 2017 y modificatorias.**

**“Artículo 6.- Obligaciones de las Municipalidades**

Operativo del Servicio de Control Simultáneo: Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana  
Período: Del 13 al 22 de agosto de 2025



Firmado digitalmente por  
RAMIREZ AGUIRRE Raul  
Carlos FAU 20131378972 hard  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
MUÑOZ LARA Patricia FAU  
20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
AMPUERO SALINAS Lerida  
Mercedes FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

(...)

f) Remitir al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, la información estadística, señalada en el artículo 15 de la Ley, a través del Sistema de Licencias de Habilitación Urbana y de Edificación.

(...)

**Artículo 15.- Remisión de información estadística**

Las municipalidades, bajo responsabilidad, remitirán al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento o a las Direcciones Regionales de Vivienda, según corresponda, dentro de los quince (15) días calendario, posteriores al vencimiento de cada trimestre, la información estadística de la totalidad de las licencias de habilitación urbana y edificación otorgadas durante dicho periodo.

- Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencia de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 029-2019-VIVIENDA, de 4 de noviembre de 2019.

**“Artículo 6.- Obligaciones de la Municipalidades.**

6.1 Para efectos del Reglamento, bajo responsabilidad, la Municipalidad tiene las siguientes obligaciones:

(...)

f) Remitir al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS, la información estadística, señalada en el artículo 15 de la Ley, a través del Sistema de Licencias de Habilitación urbana y de Edificación”.

La falta de registro y remisión de información estadística en el SILHUE limita la capacidad del MVCS para supervisar, consolidar y analizar los datos sobre licencias de edificación, afectando la planificación urbana, el seguimiento del cumplimiento normativo y la transparencia de los procesos municipales.

3. Municipalidades visitadas de Lima Metropolitana no cuentan con TUPA actualizados para la obtención de licencias de edificación conforme a la normativa vigente; lo que genera el riesgo de restringir o dificultar el acceso de los administrados al procedimiento de obtención de la licencia.

El Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) es el documento oficial mediante el cual cada entidad pública establece, de manera ordenada y sistemática, todos los procedimientos y servicios que ofrece a los administrados, indicando para cada uno de ellos sus requisitos, plazos, costos, instancias competentes y la forma de resolución, conforme a lo dispuesto por la Ley del Procedimiento Administrativo General. Su finalidad es garantizar transparencia, predictibilidad y simplificación en la relación entre la administración pública y los ciudadanos, evitando exigencias discrecionales o no previstas en la normativa vigente.

En ese contexto, se observó que, de las 20 municipalidades de Lima Metropolitana, tres (3), equivalentes al 15%, no cuentan con TUPA actualizados para la obtención de licencias de edificación según lo dispuesto en el TUO de la Ley n.º 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, como se muestra en la siguiente imagen:



Firmado digitalmente por  
 RAMIREZ AGUIRRE Raul  
 Carlos FAU 20131378972 hard  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00

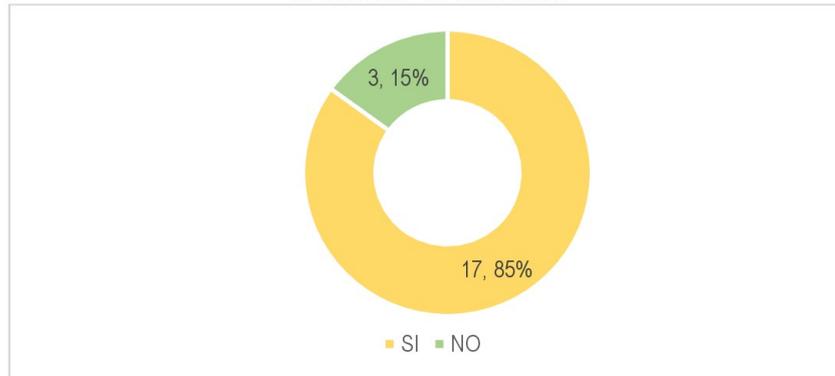


Firmado digitalmente por  
 MUÑOZ LARA Patricia FAU  
 20131378972 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
 AMPUERO SALINAS Lerida  
 Mercedes FAU 20131378972  
 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

**Imagen n.º 3**  
**Municipalidades que tienen actualizado el TUPA para la obtención de licencias de edificación**



**Fuente:** Formato n.º 01: Municipalidad – Otorgamiento de licencias de edificación.  
**Elaborado por:** Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana

Las municipalidades que no tienen actualizados sus TUPA para la obtención de licencias de edificación son Chaclacayo, Los Olivos y Pachacamac, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

**Cuadro n.º 6**  
**Municipalidades que tienen actualizado el TUPA para la obtención de licencias de edificación**

Nº	Municipalidad	TUPA actualizado conforme a normativa
1	Municipalidad Distrital de Chaclacayo	No
2	Municipalidad Distrital de Los Olivos	No
3	Municipalidad Distrital de Pachacamac	No
4	Municipalidad Distrital de Surquillo	Si
5	Municipalidad Distrital de Comas	Si
6	Municipalidad Metropolitana de Lima	Si
7	Municipalidad Distrital de Santa Rosa	Si
8	Municipalidad Distrital de San Miguel	Si
9	Municipalidad Distrital de San Luis	Si
10	Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores	Si
11	Municipalidad Distrital de Magdalena	Si
12	Municipalidad Distrital de La Victoria	Si
13	Municipalidad Distrital de Independencia	Si
14	Municipalidad Distrital de El Agustino	Si
15	Municipalidad Distrital de Cieneguilla	Si
16	Municipalidad Distrital de Breña	Si
17	Municipalidad Distrital de Ancón	Si
18	Municipalidad Distrital de La Molina	Si
19	Municipalidad Distrital de Surco	Si
20	Municipalidad Distrital de Lince	Si

**Fuente:** Formato n.º 01: Municipalidad – Otorgamiento de licencias de edificación.  
**Elaborado por:** Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana

Esta desactualización se refleja en la no exigencia de documentos tales como declaraciones juradas del representante legal en caso de personas jurídicas, informes técnicos favorables, entre otros. Tales inconsistencias contravienen además lo dispuesto en la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, que obliga a mantener los TUPA alineados con la legislación vigente.

Esta situación incumple con la siguiente normativa:

Operativo del Servicio de Control Simultáneo: Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana  
Período: Del 13 al 22 de agosto de 2025



Firmado digitalmente por  
RAMIREZ AGUIRRE Raul  
Carlos FAU 20131378972 hard  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
MUÑOZ LARA Patricia FAU  
20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
AMPUERO SALINAS Lerida  
Mercedes FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

- Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 “Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones” de 28 de febrero de 2017 y modificatorias.

**“Artículo 25.- Requisitos**

*Los requisitos para solicitar una licencia de edificación y autorizar su ejecución, que conforman el expediente, son los siguientes:*

*Para la Modalidad A:*

(...)

*c. En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.*

(...)

*Para la Modalidad B:*

(...)

*c. En caso sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.*

(...)

*Para las Modalidades C y D:*

(...)

*d. En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.*

(...)

*g. Declaración Jurada de habilitación profesional. (...)*”

- Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 “Ley del procedimiento administrativo general” de 21 de julio de 2021 y modificatorias.

**“Artículo 43. Contenido del Texto Único de Procedimientos Administrativos**

*43.1 Todas las entidades elaboran y aprueban o gestionan la aprobación, según el caso, de su Texto Único de Procedimientos Administrativos, el cual comprende:*

*1. Todos los procedimientos de iniciativa de parte requeridos por los administrados para satisfacer sus intereses o derechos mediante el pronunciamiento de cualquier órgano de la entidad, siempre que esa exigencia cuente con respaldo legal, el cual deberá consignarse expresamente en el TUPA con indicación de la fecha de publicación en el Diario Oficial.*

*2. La descripción clara y taxativa de todos los requisitos exigidos para la realización completa de cada procedimiento, los cuales deben ser establecidos conforme a lo previsto en el numeral anterior.*

(...)

*8. Los formularios que sean empleados durante la tramitación del respectivo procedimiento administrativo, no debiendo emplearse para la exigencia de requisitos adicionales”.*

Como consecuencia, la falta de adecuación de los TUPA genera el riesgo de restringir o dificultar el acceso de los administrados al procedimiento de obtención de la licencia, limitando su capacidad para cumplir oportunamente con los requisitos establecidos y afectando la eficiencia del proceso administrativo, comprometiendo la transparencia, legalidad y efectividad en la emisión de licencias.



Firmado digitalmente por  
 RAMIREZ AGUIRRE Raul  
 Carlos FAU 20131378972 hard  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
 MUÑOZ LARA Patricia FAU  
 20131378972 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:46:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
 AMPUERO SALINAS Lerida  
 Mercedes FAU 20131378972  
 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

**4.1.2 Respetto al Objetivo Especifico 2:**

*Determinar si los gobiernos locales vienen realizando la verificación administrativa y técnica a las licencias de edificación de viviendas unifamiliar y multifamiliar dentro de su jurisdicción, de acuerdo con la normativa vigente.*

El otorgamiento de licencias de edificación constituye una función esencial de los gobiernos locales, orientada a garantizar que las construcciones de viviendas unifamiliares y multifamiliares se desarrollen de manera ordenada, segura y conforme a la normativa vigente. En este contexto, la verificación administrativa y técnica al otorgamiento de dichas licencias es un mecanismo clave para asegurar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos, así como para prevenir riesgos en la ejecución de las obras.

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. Por su parte, 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.

Al respecto, en el marco del Operativo del Servicio de Control Simultáneo denominado “Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana”, se identificó la situación adversa siguiente:

- 1. Municipalidades visitadas de Lima Metropolitana no vienen realizando la verificación administrativa y técnica de licencias de edificación conforme a lo establecido en la normativa aplicable; lo que genera el riesgo de que las construcciones no cumplan con los parámetros urbanísticos, edificatorios y las normas de construcción.**

De las intervenciones efectuadas a las 20 municipalidades de Lima Metropolitana, se identificó que 9 municipalidades (45%) no realizan verificación técnica de las licencias de edificación otorgadas durante los años 2024 y 2025, conforme a la normativa vigente, según se muestra en la imagen siguiente:

**Imagen n.º 4**  
**Porcentaje de entidades que realizan verificación técnica de licencias de edificación**



**Fuente:** Formato 5 –Municipalidad- Verificación de licencias de edificación.  
**Elaborado por:** Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana.

Las municipalidades distritales de Los Olivos, Comas, Chaclacayo, Breña, Pachacamac, Ancón, Surquillo, Santa Rosa e Independencia no vienen realizando la verificación técnica



Firmado digitalmente por  
RAMIREZ AGUIRRE Raul  
Carlos FAU 20131378972 hard  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
MUÑOZ LARA Patricia FAU  
20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
AMPUERO SALINAS Lerida  
Mercedes FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

de las licencias de edificación conforme a la normativa vigente, como se detalla en el siguiente cuadro:

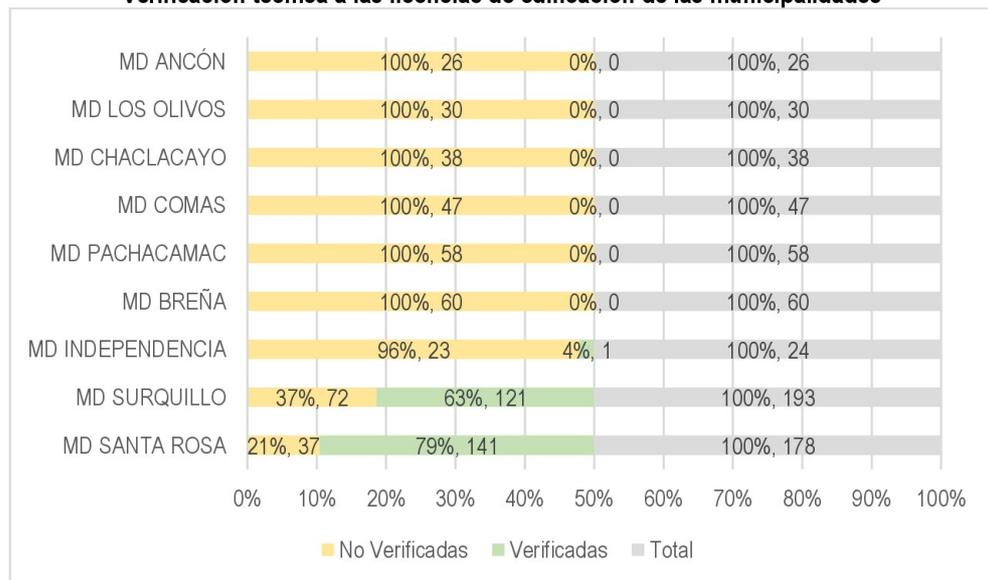
**Cuadro n.º 7**  
**Municipalidades que realizan verificación técnica de licencias de edificación**

Nº	Municipalidad	Verificación Técnica conforme a la normativa
1	Municipalidad Distrital de Los Olivos	No
2	Municipalidad Distrital de Comas	No
3	Municipalidad Distrital de Chaclacayo	No
4	Municipalidad Distrital de Breña	No
5	Municipalidad Distrital de Pachacamac	No
6	Municipalidad Distrital de Ancón	No
7	Municipalidad Distrital de Surquillo	No
8	Municipalidad Distrital de Santa Rosa	No
9	Municipalidad Distrital de Independencia	No
10	Municipalidad Metropolitana de Lima	Si
11	Municipalidad Distrital de Surco	Si
12	Municipalidad Distrital de San Miguel	Si
13	Municipalidad Distrital de San Luis	Si
14	Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores	Si
15	Municipalidad Distrital de Magdalena	Si
16	Municipalidad Distrital del Lince	Si
17	Municipalidad Distrital de La Victoria	Si
18	Municipalidad Distrital de La Molina	Si
19	Municipalidad Distrital de El Agustino	Si
20	Municipalidad Distrital de Cieneguilla	Si

Fuente: Formato 5 –Municipalidad- Verificación de licencias de edificación.  
Elaborado por: Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana.

En las 9 municipalidades que no realizan verificación técnica, se emitieron 654 licencias de edificación durante 2024 y 2025, de las cuales 391 licencias (60%) no fueron verificadas técnicamente. Resalta que en Ancón, Los Olivos, Chaclacayo, Comas, Pachacamac y Breña no se verificó el 100% de las licencias emitidas; en Independencia, el porcentaje de licencias no verificadas asciende a 96%.

**Imagen n.º 5**  
**Verificación técnica a las licencias de edificación de las municipalidades**



Fuente: Formato 5 –Municipalidad- Verificación de licencias de edificación.  
Elaborado por: Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana.

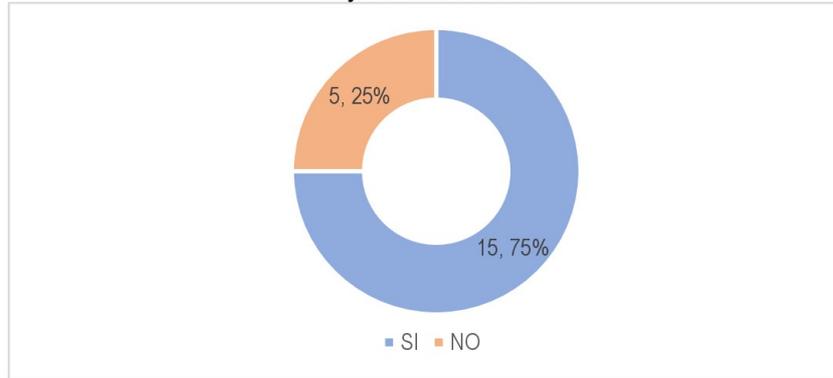
Firmado digitalmente por  
RAMIREZ AGUIRRE Raul  
Carlos FAU 20131378972 hard  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00

Firmado digitalmente por  
MUÑOZ LARA Patricia FAU  
20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00

Firmado digitalmente por  
AMPUERO SALINAS Lerida  
Mercedes FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

Respecto a la verificación administrativa, obligatoria para el 100% de los expedientes presentados bajo la modalidad A, se identificó que 5 municipalidades (25%) no realizan este control conforme a la normativa vigente, como se muestra en la imagen siguiente:

**Imagen n.º 6**  
**Porcentaje de entidades que realizan verificación administrativa de licencias bajo la modalidad A**



Fuente: Formato 5 –Municipalidad- Verificación de licencias de edificación.  
Elaborado por: Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana.

Las municipalidades distritales de Ancón, Pachacamac, Breña, Los Olivos y Santa Rosa no vienen realizando la verificación administrativa de las licencias bajo la modalidad A durante los años 2024 y 2025, según el siguiente cuadro:

**Cuadro n.º 8**  
**Municipalidades que realizan verificación administrativa de licencias bajo la modalidad A**

Nº	Municipalidad	Verificación Administrativa conforme a la normativa
1	Municipalidad Distrital de Ancón	No
2	Municipalidad Distrital de Pachacamac	No
3	Municipalidad Distrital de Breña	No
4	Municipalidad Distrital de Los Olivos	No
5	Municipalidad Distrital de Santa Rosa	No
6	Municipalidad Distrital de Comas	Si
7	Municipalidad Distrital de Chaclacayo	Si
8	Municipalidad Distrital de Surquillo	Si
9	Municipalidad Distrital de Independencia	Si
10	Municipalidad Metropolitana de Lima	Si
11	Municipalidad Distrital de Surco	Si
12	Municipalidad Distrital de San Miguel	Si
13	Municipalidad Distrital de San Luis	Si
14	Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores	Si
15	Municipalidad Distrital de Magdalena	Si
16	Municipalidad Distrital del Lince	Si
17	Municipalidad Distrital de La Victoria	Si
18	Municipalidad Distrital de La Molina	Si
19	Municipalidad Distrital de El Agustino	Si
20	Municipalidad Distrital de Cieneguilla	Si

Fuente: Formato 5 –Municipalidad- Verificación de licencias de edificación.  
Elaborado por: Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana.

En las 5 municipalidades sin verificación administrativa, se emitieron 235 licencias durante 2024 y 2025, de las cuales 132 licencias (56%) no fueron verificadas. Destacan Pachacamac,



Firmado digitalmente por  
RAMIREZ AGUIRRE Raul  
Carlos FAU 20131378972 hard  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00

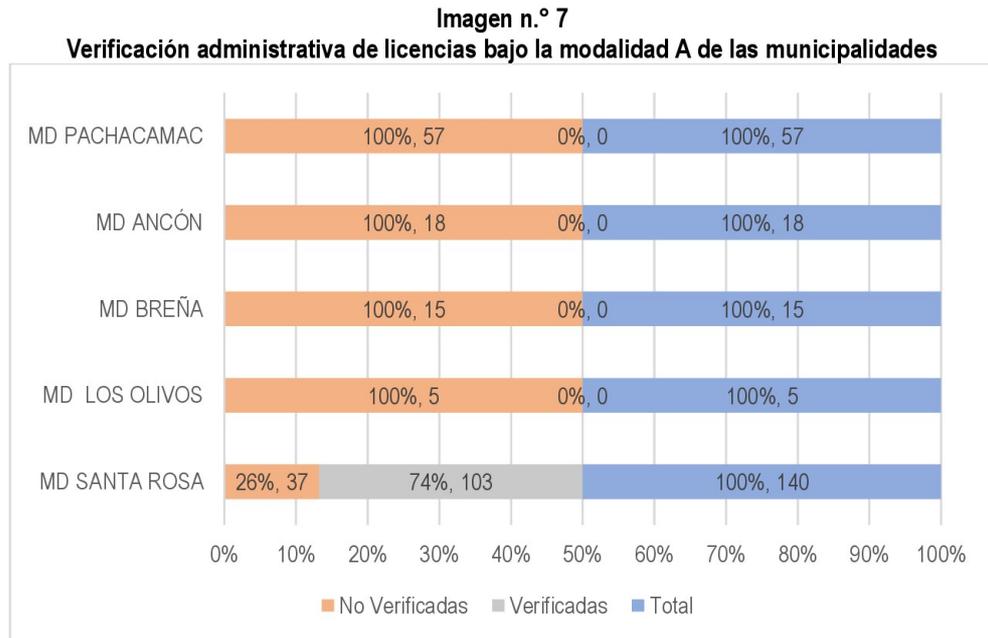


Firmado digitalmente por  
MUÑOZ LARA Patricia FAU  
20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
AMPUERO SALINAS Lerida  
Mercedes FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

Ancón, Breña y Los Olivos, donde ninguna licencia fue verificada administrativamente, y Santa Rosa, con 26% de licencias no verificadas.



**Fuente:** Formato 5 –Municipalidad- Verificación de licencias de edificación.  
**Elaborado por:** Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana.

Los hechos descritos contravienen la siguiente normativa:

- Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley n.º 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado a través de Decreto Supremo n.º 006-2017-VIVIENDA, publicado el 28 febrero 2017 y modificatorias.

(...)

**Artículo 10.- Modalidades de aprobación**

(...)

**1. Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales**

(...)

**2. Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los Revisores Urbano**

(...)

**3. Modalidad C: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos**

(...)

**4. Modalidad D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos**

(...)

**5. Verificación Administrativa:**

*La Verificación Administrativa del expediente, posterior al otorgamiento de la licencia se realiza en los siguientes supuestos:*

*a. En el caso del numeral 1 del presente artículo, la Verificación Administrativa, a cargo de la municipalidad respectiva, se realiza sobre el cien por ciento (100%) de los expedientes presentados.*



Firmado digitalmente por  
RAMIREZ AGUIRRE Raul  
Carlos FAU 20131378972 hard  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
MUÑOZ LARA Patricia FAU  
20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
AMPUERO SALINAS Lerida  
Mercedes FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

b. Para los numerales 2, 3 y 4 del presente artículo, la Verificación Administrativa se realiza de acuerdo a lo previsto en el artículo 32 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

#### **6. Verificación Técnica:**

Mediante la Verificación Técnica, la municipalidad respectiva verifica que las obras sean ejecutadas en correspondencia con el proyecto aprobado y las normas de construcción vigentes.

La Verificación Técnica está a cargo de Inspectores Municipales de Obra, arquitectos o ingenieros colegiados y hábiles, debidamente acreditados y registrados en los colegios profesionales CAP y CIP que pueden o no tener relación de dependencia laboral con la municipalidad.

En aquellas obras que cuenten con un Supervisor de Obra privado, este puede asumir las funciones de Verificación Técnica, siempre que cumplan con los requisitos y condiciones establecidos en la presente Ley y en el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica.

La Verificación Técnica es obligatoria en el cien por ciento (100%) de las licencias otorgadas, a excepción de las licencias comprendidas en el literal g) del numeral 1 del artículo 10”.

- Decreto Supremo n.º 029-2019-VIVIENDA “Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación” de 11 de noviembre de 2019 y modificatorias.

#### **“Artículo 6.- Obligaciones de las Municipalidades**

(...)

j) Verificar que los proyectos de habilitación urbana y de edificación sean ejecutados de conformidad con el proyecto aprobado, con el RNE, así como con la normativa ambiental, cultural y otras que resulten aplicables. (...).”

- Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 002-2017-VIVIENDA de 24 de enero de 2017 y modificatorias.

(...)

#### **Artículo 5.- Municipalidades**

(...)

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

a) Verificar que las obras sean ejecutadas en correspondencia con el proyecto aprobado.

(...)

### **CAPÍTULO III**

#### **VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA**

(...)

#### **Artículo 10.- Alcances**

10.1 La Verificación Administrativa es la actividad que realiza la Municipalidad con posterioridad al otorgamiento de las Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación en la Modalidad A, en ejercicio de sus atribuciones municipales, que consiste en la revisión del proyecto aprobado respecto del cumplimiento de los planes urbanos, los parámetros urbanísticos y edificatorios y demás normas aplicables sobre la materia.



Firmado digitalmente por  
 RAMIREZ AGUIRRE Raul  
 Carlos FAU 20131378972 hard  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
 MUÑOZ LARA Patricia FAU  
 20131378972 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
 AMPUERO SALINAS Lerida  
 Mercedes FAU 20131378972  
 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

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

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

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

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

(...)

#### **CAPÍTULO IV**

#### **VERIFICACIÓN TÉCNICA**

#### **Artículo 12.- Alcances**

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

12.2 Está a cargo del Inspector Municipal de Obra.

12.3 Se efectúa obligatoriamente en el cien por ciento (100%) de las obras comprendidas en las cuatro modalidades de aprobación para la obtención de las Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación establecidas en el artículo 10 de la Ley, con excepción de los proyectos con licencias, establecidos en el penúltimo párrafo de la Modalidad A del artículo 25 de la Ley.

(...)

#### **Artículo 14.- Número de visitas de inspección**

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

- a) Los trabajos de trazado de vías de la habilitación urbana.
- b) Los trabajos de movimiento de tierras.
- c) Las obras de pavimentación.

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

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

- a) Los trabajos de cimentación, verificando área, linderos y medidas perimétricas.
- b) Los trabajos de armado de las estructuras.
- c) Los trabajos de instalaciones de tuberías y vaciado de techo.

(...)

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

- a) Los trabajos de excavaciones y obras de sostenimiento de cada nivel de sótano, verificando áreas, linderos y medidas perimétricas.
- b) Los trabajos de cimentación.
- c) Los trabajos de armado y vaciado de columnas, para cada nivel.
- d) Los trabajos de armado y vaciado de techos, así como durante los trabajos de instalación de tuberías, para cada nivel.
- e) Los trabajos de albañilería, siempre que formen parte de la estructura.

(...)



Firmado digitalmente por  
 RAMIREZ AGUIRRE Raul  
 Carlos FAU 20131378972 hard  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
 MUÑOZ LARA Patricia FAU  
 20131378972 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
 AMPUERO SALINAS Lerida  
 Mercedes FAU 20131378972  
 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

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

La falta de verificación administrativa y técnica de las licencias de edificación incrementa el riesgo de que se ejecuten construcciones que no cumplen con los parámetros urbanísticos, edificatorios y las normas de construcción, afectando la calidad de las edificaciones y el ordenamiento territorial.

**4.1.3 Respetto al Objetivo Especifico 3:**

*Determinar si las licencia que se vienen otorgando cuentan con los documentos técnicos sustentantes y si estos se encuentren acorde con lo indicado en la normativa técnico-legal aplicable.*

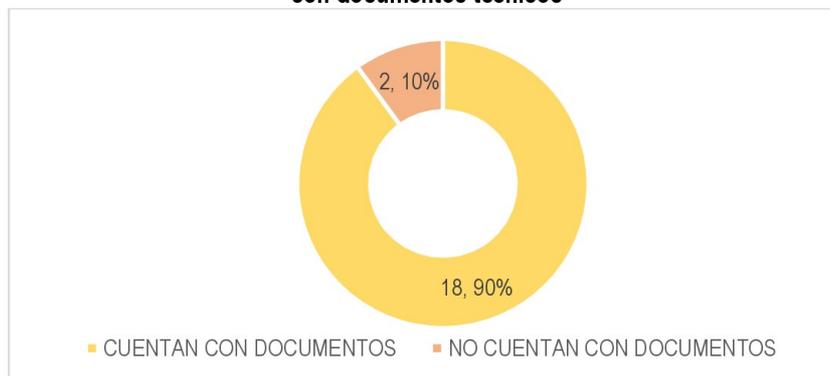
Los documentos técnicos sustentantes constituyen un elemento esencial en el trámite de obtención de licencias de edificación, ya que permiten acreditar que los proyectos cumplan con los estándares de seguridad, normativas urbanísticas y disposiciones legales vigentes, su presentación garantiza que la autoridad municipal pueda evaluar adecuadamente la viabilidad del proyecto, prevenir riesgos constructivos y asegurar que las edificaciones se desarrollen dentro del marco legal y técnico correspondiente.

Al respecto, en el marco del Operativo del Servicio de Control Simultáneo “Otorgamiento y verificación de licencias para la edificación de viviendas y su ejecución constructiva”, se identificó la siguiente situación adversa:

- 1. En Municipalidades visitadas de Lima Metropolitana se evidenció la emisión de licencias sin contar con los documentos técnicos requeridos; lo que genera el riesgo de que las edificaciones presenten deficiencias estructurales, de seguridad o habitabilidad.**

De las 20 municipalidades intervenidas, en dos (2) de ellas, equivalentes al 10%, se identificó que los expedientes revisados durante el operativo no cuentan con documentos técnicos obligatorios, tal como se muestra en la imagen siguiente:

**Imagen n.º 8**  
**Porcentaje de entidades con expedientes que no cuentan con documentos técnicos**



**Fuente:** Formatos n.º 03B y 03C: Municipalidad -Requisitos y plazos establecidos para la licencia de edificación  
**Elaborado por:** Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana.



Firmado digitalmente por  
RAMIREZ AGUIRRE Raul  
Carlos FAU 20131378972 hard  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
MUÑOZ LARA Patricia FAU  
20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
AMPUERO SALINAS Lerida  
Mercedes FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

En particular, las municipalidades distritales de Comas y Los Olivos otorgaron licencias sin exigir la totalidad de los estudios técnicos exigidos por la normativa. La Municipalidad Distrital de Comas emitió la Licencia n.° 004-2025-SGOPC-GDU/MDC, de fecha 24 de enero de 2024, sin el Estudio de Mecánica de Suelos, mientras que la Municipalidad Distrital de Los Olivos otorgó la Licencia n.° 057-2025-MDLO/GDU/SGOPCU, de fecha 11 de abril de 2025, sin el Estudio de Impacto Vial, conforme se detalla en el siguiente cuadro:

**Cuadro n.° 9**  
**Licencias que no cuentan con documentos técnicos**

N°	Entidad	N° de Licencia de Edificación	Fecha	Documentos faltantes
1	Municipalidad Distrital de Comas	004-2025-SGOPC-GDU/MDC	24/01/2024	Estudio de Mecánica de Suelos
2	Municipalidad Distrital de Los Olivos	057-2025-MDLO/GDU/SGOPCU	11/04/2025	Estudio de impacto vial

Fuente: Formatos n.° 03B y 03C: Municipalidad -Requisitos y plazos establecidos para la licencia de edificación

Elaborado por: Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana

Cabe precisar que, la omisión de estudios especializados, como el de mecánica de suelos, imposibilita garantizar la adecuada estabilidad estructural de las edificaciones, generando un mayor riesgo de fallas en la cimentación y potenciales colapsos. De igual manera, la ausencia del estudio de impacto vial impide identificar, evaluar y mitigar los efectos derivados de una edificación sobre la movilidad vehicular y peatonal, lo que puede traducirse en congestión, incremento de la siniestralidad vial y afectaciones a la habitabilidad del entorno urbano.

Esta situación incumple con la siguiente normativa:

- **Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado a través de Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVIENDA, publicado el 26 febrero 2017 y modificatorias.**

**“Artículo 5.- Carácter de las responsabilidades.**

*Las responsabilidades, según correspondan, podrán ser de carácter administrativo y/o civil, penal, y se sujetaran a la normatividad correspondiente.*

*El incumplimiento de la presente Ley, sus reglamentos, normas técnicas o cualquier otra disposición aplicable configura infracción administrativa, sin perjuicio de la sanción penal y responsabilidad civil que corresponda.*

*La regulación de la inspección o verificación administrativa, garantías, tipificación de las infracciones y determinación de las correspondientes sanciones; y la aplicación de medidas correctivas y de restablecimiento de la legalidad infringida, serán establecidas por el reglamento de esta Ley, aprobado mediante decreto supremo”.*

**Artículo 10.- Modalidades de aprobación**

(...)

**2. Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los Revisores Urbanos**

(...)

*Pueden acogerse a esta modalidad:*

*c. 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 3 000 m<sup>2</sup> de área techada.*



Firmado digitalmente por  
 RAMIREZ AGUIRRE Raul  
 Carlos FAU 20131378972 hard  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
 MUÑOZ LARA Patricia FAU  
 20131378972 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
 AMPUERO SALINAS Lerida  
 Mercedes FAU 20131378972  
 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

Operativo del Servicio de Control Simultáneo: Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana

Periodo: Del 13 al 22 de agosto de 2025

**Artículo 25.- Requisitos**

Los requisitos para solicitar una licencia de edificación y autorizar su ejecución, que conforman el expediente, son los siguientes:

(...)

Para la Modalidad B:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado y por los profesionales responsables, señalando el número de recibo y fecha de pago del trámite de Licencia de Edificación.

b. En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.

c. En caso sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.

d. Declaración Jurada de habilitación profesional.

e. Certificado de factibilidad de servicios para obra nueva de vivienda multifamiliar o fines diferentes al de vivienda.

f. Documentación técnica compuesta por planos de arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y otras, de ser el caso. Se debe presentar como parte de los planos de proyecto de estructuras, según sea el caso, el plano de sostenimiento de excavaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Norma E 050 del Reglamento Nacional de Edificaciones acompañado de la memoria descriptiva que precise las características de la misma, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos; asimismo, el estudio de mecánica de suelos, de acuerdo a las características de las obras y según los casos que establece el reglamento.

(...)"

- Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo n.º 029-2019-VIIVENDA

**“Artículo 64.- Requisitos y procedimiento para obtener Licencia de Edificación - Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad**

64.1 Para obtener una Licencia de Edificación en la modalidad B, el administrado inicia el procedimiento administrativo presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 61 del Reglamento, los siguientes:

a) Documentación técnica, en tres (03) juegos originales, la misma que está compuesta por:

- Plano de ubicación y localización del lote.

- Planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones), estructuras, instalaciones sanitarias, eléctricas y otras, de ser el caso, firmados y sellados por los profesionales responsables del proyecto y por el administrado, adjuntando las correspondientes memorias descriptivas por cada especialidad.

- De ser el caso, plano de sostenimiento de excavaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 39 de la Norma Técnica E.050, “Suelos y Cimentaciones” del RNE acompañado de la memoria descriptiva que precise las características de la obra, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos.

- Estudio de Mecánica de Suelos o Informe Técnico de Suelos, de corresponder, según los casos que establece la Norma Técnica E.050, “Suelos y Cimentaciones” del RNE.

La documentación técnica señalada anteriormente, a excepción del Estudio de Mecánica de Suelos, debe ser presentada también en archivo digital”.



Firmado digitalmente por  
 RAMIREZ AGUIRRE Raul  
 Carlos FAU 20131378972 hard  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
 MUÑOZ LARA Patricia FAU  
 20131378972 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
 AMPUERO SALINAS Lerida  
 Mercedes FAU 20131378972  
 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

Operativo del Servicio de Control Simultáneo: Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana

Periodo: Del 13 al 22 de agosto de 2025

- Ordenanza n.º 2087-MML que regula el procedimiento de aprobación de los Estudios de Impacto Vial en Lima Metropolitana, publicada el 5 de abril de 2018.

**“Artículo 7.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN**

Los proyectos de edificación nuevos o que amplíen sus instalaciones modificando accesos y/o incrementando la generación de viajes, obligados a cumplir la presente Ordenanza de acuerdo a las disposiciones legales sobre la materia, son los destinados a los siguientes usos:

**7.1 DE VIVIENDA:****7.1.1 Conjuntos Residenciales.**

Entiéndase por Conjunto Residencial, a aquel grupo de viviendas compuesto por varias edificaciones independientes, con predios de propiedad exclusiva y que comparten bienes comunes (incluyendo aquellos conjuntos residenciales, bajo el ámbito del Programa MIVIVIENDA).

**7.1.2 Edificios multifamiliares, con más de 10 pisos.**

Se entiende por edificaciones multifamiliares, aquellas edificaciones únicas con dos o más unidades de vivienda que mantienen la copropiedad del terreno y de las áreas y servicios comunes.

(...)

**Artículo 8.- ALCANCE DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL**

(...)

8.2 El Estudio de Impacto Vial debe corresponder al proyecto de Edificación que la Municipalidad Distrital apruebe posteriormente, caso contrario deberá aprobar un nuevo Estudio de Impacto Vial.

En los casos que el proyecto de edificación corresponda a una modificación y/o ampliación se deberá obtener el Estudio de Impacto Vial debidamente aprobado de manera integral a toda la edificación”.

Estas deficiencias generan el riesgo de que las edificaciones presenten deficiencias estructurales, de seguridad o habitabilidad, poniendo en peligro a los usuarios y al entorno urbano.

**4.1.4 Respecto al Objetivo Específico 4:**

*Determinar si los proyectos objeto de las solicitudes de licencias para la edificación de viviendas unifamiliares y multifamiliares cumplen con los parámetros urbanísticos (zonificación, densidad neta permitida, usos permisibles y compatibles) y edificatorios (altura de pisos, porcentaje mínimo de área libre, estacionamientos requeridos, frente mínimo, lote mínimo) establecidos en el distrito.*

Todo proyecto de edificación, incluidas las viviendas unifamiliares y multifamiliares, debe cumplir estrictamente con los parámetros urbanísticos, como la zonificación, la densidad neta permitida y los usos permisibles y compatibles del predio, así como con los parámetros edificatorios, que abarcan la altura máxima de edificación, el porcentaje mínimo de área libre, el número de estacionamientos requeridos, el frente mínimo y el área mínima del lote. Dichos parámetros son establecidos por cada municipalidad mediante su normativa local, constituyendo obligaciones de estricto cumplimiento para los administrados.

Al respecto, en el marco del Operativo del Servicio de Control Simultáneo denominado “Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana”, se identificó la situación adversa siguiente:

---

Operativo del Servicio de Control Simultáneo: Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana  
Período: Del 13 al 22 de agosto de 2025



Firmado digitalmente por  
RAMÍREZ AGUIRRE Raul  
Carlos FAU 20131378972 hard  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
MUÑOZ LARA Patricia FAU  
20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00

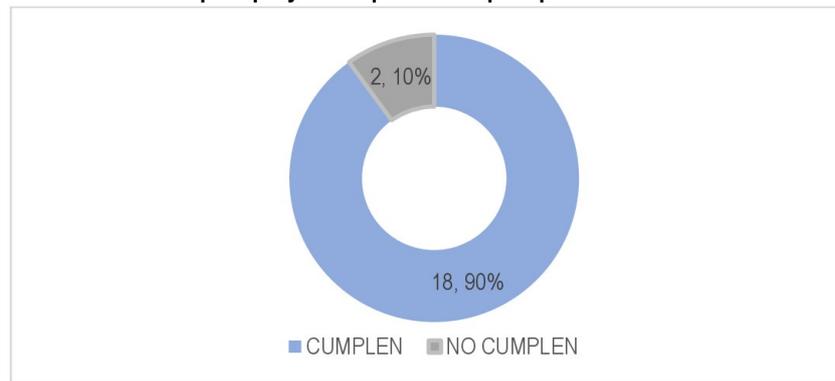


Firmado digitalmente por  
AMPUERO SALINAS Lerida  
Mercedes FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

**1. Municipalidades visitadas de Lima Metropolitana otorgaron licencias de edificación a proyectos que no cumplen con los parámetros edificatorios previstos en la normativa urbanística aplicable, lo que genera riesgos para la habitabilidad y el ordenamiento adecuado del entorno urbano.**

De las visitas de control realizadas por parte de los Órganos de Control Institucional (OCI) pertenecientes a la muestra de 20 municipalidades de Lima Metropolitana, se identificó que dos (2) de ellas, que representan el 10 %, otorgaron licencias de edificación para proyectos que no cumplen con los parámetros edificatorios establecidos en la normativa aplicable, según se aprecia en la imagen siguiente.

**Imagen n.º 9**  
**Porcentaje de entidades que otorgaron licencias de edificación para proyectos que no cumplen parámetros**



Fuente: Formato 2 –Municipalidad- Parámetros urbanísticos y edificatorios.  
Elaborado por: Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana.

Las municipalidades distritales de Comas y El Agustino otorgaron licencias de edificación para proyectos que no cumplen con los parámetros normativos de edificación, como se detalla en el siguiente cuadro:

**Cuadro n.º 10**  
**Municipalidades que otorgaron licencias de edificación para proyectos en base a parámetros normativos de edificación**

Nº	Municipalidad	Proyectos cumplen parámetros (Si/No)
1	Municipalidad Distrital de Comas	No
2	Municipalidad Distrital de El Agustino	No
3	Municipalidad Distrital de Los Olivos	Si
4	Municipalidad Distrital de Chaclacayo	Si
5	Municipalidad Distrital de Breña	Si
6	Municipalidad Distrital de Pachacamac	Si
7	Municipalidad Distrital de Ancón	Si
8	Municipalidad Distrital de Surquillo	Si
9	Municipalidad Distrital de Santa Rosa	Si
10	Municipalidad Distrital de Independencia	Si
11	Municipalidad Distrital de San Miguel	Si
12	Municipalidad Distrital de San Luis	Si
13	Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores	Si
14	Municipalidad Distrital de Magdalena	Si
15	Municipalidad Distrital del Lince	Si
16	Municipalidad Distrital de La Victoria	Si



Firmado digitalmente por  
RAMIREZ AGUIRRE Raul  
Carlos FAU 20131378972 hard  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
MUÑOZ LARA Patricia FAU  
20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
AMPUERO SALINAS Lerida  
Mercedes FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

N°	Municipalidad	Proyectos cumplen parámetros (Si/No)
17	Municipalidad Distrital de La Molina	Si
18	Municipalidad Distrital de Cieneguilla	Si
19	Municipalidad Metropolitana de Lima	Si
20	Municipalidad Distrital de Surco	Si

Fuente: Formato 2 –Municipalidad- Parámetros urbanísticos y edificatorios.

Elaborado por: Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana.

Así tenemos que, tres (3) proyectos objetos de la solicitud de licencias de edificación no cumplen con los parámetros edificatorios. De la visita de control realizada a la obra ubicada en el Pasaje 94 Mz. F2, Lote 48 del Pueblo Joven Pro Vivienda del distrito del Agustino, se advierte que, mediante la licencia n.º 026-2025-SGCU-GDUR-MDEA se autorizó un proyecto con un frente de 5.05 ml, cuando la norma exige 5.50 ml. En Comas, con las licencias n.ºs 019-2025-SGOPC-GDU/MDC y 004-2025-SGOPC-GDU/MDC se aprobó edificaciones con áreas libres de 7.10% y 19.50%, menores al 30% y 35% requerido, así como un frente de 5.6 ml en lugar de los 6 ml exigidos.

A continuación, se presenta el detalle de lo expuesto:

**Cuadro n.º 11**  
**Detalle de proyectos que no cumplirían parámetros edificatorios**

N°	Entidad	N° de Expediente	N° de Licencia de Edificación	Fecha	Dirección del proyecto	Modalidad	Parámetros edificatorios					
							Proyecto autorizado			Normativo		
							Altura de pisos	% mínimo de área libre	frente mínimo	Altura de pisos	% mínimo de área libre	frente mínimo
1	MD El Agustino	9465-2025	026-2025-SGCU-GDUR-MDEA	29/04/2025	PJ Pro Vivienda El Agustino III Etapa, Mz. F-2, Lt. 48	A			5.05 ml			5.50 ml
2	MD Comas	4022-2025	019-2025-SGOPC-GDU/MDC	01/04/2025	Jr. Guillermo Geraldino (ex calle 122) Mz. V-III, Sub Lt. 35-A Urb. Santa Luzmila	B		7.10%	5.6 ml		30.00%	6 ml
3	MD Comas	5005-2024	004-2025-SGOPC-GDU/MDC	24/01/2024	Mz. H Lt. 8 Urb. Huaquillay 1ra Etapa	B		19.50%			35.00%	

Fuente: Formato 2 –Municipalidad- Parámetros urbanísticos y edificatorios.

Elaborado por: Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana.



Los hechos descritos contravienen la siguiente normativa:

- Decreto Supremo n.º 005-2025-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Vivienda de interés Social, publicado en el diario El Peruano el 10 de abril de 2025.

**“CAPÍTULO III**  
**CONDICIONES Y SUPERVISIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

(...)

**Artículo 18.- Condiciones de los proyectos de VIS**

18.1 Los proyectos de habilitación urbana y/o de edificación para VIS, se desarrollan en las zonificaciones establecidas por las municipalidades provinciales en las que, por uso permisible o uso compatible, se puede desarrollar el uso residencial. Asimismo, se aplican las Normas Técnicas del RNE (...)



Firmado digitalmente por MUÑOZ LARA Patricia FAU 20131378972 soft Motivo: Doy Visto Bueno Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por AMPUERO SALINAS Lerida Mercedes FAU 20131378972 soft Motivo: Doy Visto Bueno Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

18.2 El área techada para VIS sin capacidad de ampliación es desde 40.00 m<sup>2</sup>; y, el área techada de la vivienda unifamiliar en su forma inicial como módulo básico de vivienda con posibilidad de expansión es desde 35.00 m<sup>2</sup>, para lo cual el diseño del proyecto debe considerar dentro del terreno, el espacio adicional para la ampliación de manera integral.

18.3 El área de los lotes para habilitaciones urbanas para VIS es desde 66.00 m<sup>2</sup>, con un frente desde 5.50 ml, pudiendo tener el lote un área desde 60.00 m<sup>2</sup> si se proyecta una vivienda unifamiliar de dos pisos desde 50.00 m<sup>2</sup> de área techada, sin perjuicio de lo establecido por las municipalidades provinciales en sus Planes de Desarrollo Urbano. (...).”

- Norma Técnica A.020 Vivienda del Reglamento Nacional de Edificaciones, Modificado mediante Resolución Ministerial N° 188-2021-VIVIENDA de 7 de julio de 2021.

**“Artículo 17.- Lotes en esquina.**

Son los que se generan en el encuentro de dos vías vehiculares, peatonales y/o parque. El área libre establecida en el parámetro urbanístico y edificatorio para este tipo de lote, puede reducirse según la normativa municipal, si el diseño permite el desarrollo de las actividades dentro de la vivienda de manera adecuada. (...).”

- Ordenanza n.° 1015, que aprueban reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de San Martín de Porres, Independencia, Comas y Los Olivos y de una parte del distrito del Rimac, que son parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I y II de Lima Metropolitana, publicada el 20 de abril de 2007 y modificaciones.

(...)

Anexo n.° 2: CUADRO N° 01 RESUMEN DE ZONIFICACION RESIDENCIAL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I						
ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO	ALTURA DE EDIFICACION MÁXIMA (pisos)	AREA LIBRE MÍNIMA	ESTACIONAMIENTO
Residencial de Densidad Media RDM	Unifamiliar	90	6	3	30%	1 cada viv
	Multifamiliar	120	6	3 - 4(1)	30%	1 cada 2 viv
	Multifamiliar	150	8	4 - 5(1)	35%	1 cada 2 viv
	Conjunto Residencial	800	20	6	50%	1 cada 2 viv
(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)

(...)

La situación expuesta incrementa el riesgo de edificaciones que no cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad y ordenamiento urbano, afectando la planificación del territorio y comprometiendo la calidad de vida de los usuarios.

**4.1.5 Respecto al Objetivo Específico 5:**

*Verificar selectivamente si las obras con licencias de edificación vienen ejecutándose de acuerdo con los parámetros urbanísticos (zonificación, densidad neta permitida, usos permisibles y compatibles) y edificatorios (altura de pisos, porcentaje mínimo de área libre, estacionamientos requeridos, frente mínimo, lote mínimo) establecidos en el distrito, así como otras normas aplicables.*

El crecimiento urbano y la creciente demanda de viviendas requieren de una planificación y control en el desarrollo de las edificaciones, garantizar que las obras con licencias de edificación se ejecuten respetando la normativa urbanística y edificatoria es fundamental para asegurar ciudades



Firmado digitalmente por RAMIREZ AGUIRRE Raul  
Carlos FAU 20131378972 hard  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por MUÑOZ LARA Patricia FAU  
20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por AMPUERO SALINAS Lerida  
Mercedes FAU 20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

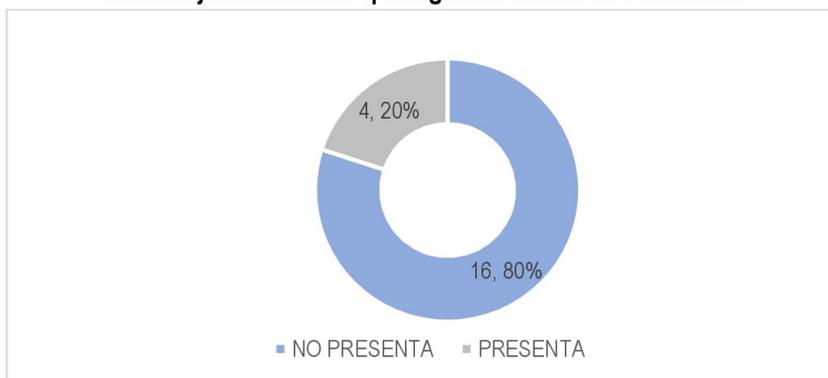
seguras, ordenadas y sostenibles. La correcta aplicación de los parámetros establecidos y demás normas vigentes permite preservar la calidad de vida de los ciudadanos, optimizar el uso del suelo y prevenir riesgos asociados a edificaciones inadecuadas o no reguladas, reforzando así el rol de los gobiernos locales en la gestión del territorio.

Al respecto, en el marco del Operativo del Servicio de Control Simultáneo denominado “Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana”, se identificó la situación adversa siguiente:

**1. Municipalidades visitadas de Lima Metropolitana registran obras con licencias de edificación que presentan deficiencias en su control y ejecución; lo que genera el riesgo de edificaciones informales y carentes de seguridad y calidad constructiva.**

De las intervenciones efectuadas en 20 municipalidades de la provincia de Lima, se identificó que en 4 de ellas (20%) las obras inspeccionadas presentan deficiencias en su control y ejecución, como se muestra en la imagen siguiente:

**Imagen n.º 10**  
**Porcentaje de entidades que registran obras con deficiencias**



Fuente: Formato n.º 4: Municipalidades - Visita In Situ a la Obra de Edificación  
Elaborado por: Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana.

En particular, las municipalidades distritales de San Luis, San Juan de Miraflores, La Victoria y Santa Rosa presentan obras con licencias de edificación que evidencian incumplimientos normativos y falta de control municipal, según se detalla a continuación:

**Cuadro n.º 12**  
**Municipalidades con obras que presentan deficiencias**

Nº	Municipalidad	Obras presentan deficiencias
1	Municipalidad Distrital de San Luis	Si
2	Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores	Si
3	Municipalidad Distrital de La Victoria	Si
4	Municipalidad Distrital de Santa Rosa	Si
5	Municipalidad Distrital de Surquillo	No
6	Municipalidad Distrital de Comas	No
7	Municipalidad Distrital de Los Olivos	No
8	Municipalidad Distrital de Pachacamac	No
9	Municipalidad Metropolitana de Lima	No
10	Municipalidad Distrital de Surco	No
11	Municipalidad Distrital de San Miguel	No
12	Municipalidad Distrital de Magdalena	No
13	Municipalidad Distrital del Lince	No
14	Municipalidad Distrital de La Molina	No

Operativo del Servicio de Control Simultáneo: Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana  
Período: Del 13 al 22 de agosto de 2025



Firmado digitalmente por  
RAMIREZ AGUIRRE Raul  
Carlos FAU 20131378972 hard  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
MUÑOZ LARA Patricia FAU  
20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
AMPUERO SALINAS Lerida  
Mercedes FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

N°	Municipalidad	Obras presentan deficiencias
15	Municipalidad Distrital de Independencia	No
16	Municipalidad Distrital de El Agustino	No
17	Municipalidad Distrital de Cieneguilla	No
18	Municipalidad Distrital de Chaclacayo	No
19	Municipalidad Distrital de Breña	No
20	Municipalidad Distrital de Ancón	No

Fuente: Formato n.° 4: Municipalidades - Visita In Situ a la Obra de Edificación

Elaborado por: Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana.

En la Municipalidad Distrital de San Luis, la obra autorizada mediante la Licencia de Edificación n.° 022-2025-MDSL-GDU-SGOPC de 30 de mayo de 2025 y bajo la modalidad C, presentó trabajos de demolición sin la autorización correspondiente. Por su parte, en San Juan de Miraflores, las obras con Licencias n.°s 135 y 136-2024-SGOPCGT-GDU-MDSJM, ambas del 9 de noviembre de 2024, así como la Licencia n.° 148-2024-SGOPCGT-GDU-MDSJM del 20 de noviembre de 2024, todas bajo modalidad C, evidenciaron incumplimientos del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), tales como falta de señalización, ausencia de cintas de seguridad y material excedente de obra mal dispuesto.

En La Victoria, la obra con Licencia n.° 039-2024-SGOPC-GDU/MLV de 22 de noviembre de 2024 bajo modalidad C, presentó un cartel informativo desactualizado. Finalmente, en Santa Rosa, las obras con Licencias n.°s 023 y 040-2025/SGOPyC-GDU-MDSR de 14 de marzo y 1 de abril de 2025 respectivamente, ambas bajo modalidad A, fueron ejecutadas sin contar con un responsable de obra designado. A continuación, se presenta el detalle de lo expuesto:

**Cuadro n.° 13**  
**Deficiencias identificadas en las obras con licencias de edificación**

N°	Entidad	N° de Licencia de Edificación	Fechas	Modalidad	Deficiencias
1	Municipalidad Distrital de San Luis	022-2025-MDSL-GDU-SGOPC	30/05/2025	C	Demolición de obra sin licencia
2	Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores	135-2024-SGOPCGT-GDU-MDSJM	09/11/2024	C	Incumplimiento en la normativa vigente del RNE
		136-2024-SGOPCGT-GDU-MDSJM	09/11/2024	C	
		148-2024-SGOPCGT-GDU-MDSJM	20/11/2024	C	
3	Municipalidad Distrital de La Victoria	039-2024-SGOPC-GDU/MLV	22/11/2024	C	Cartel informativo desactualizado
4	Municipalidad Distrital de Santa Rosa	023-2025/SGOPyC-GDU-MDSR	14/03/2025	A	Ejecución de obra sin el responsable
		040-2025/SGOPyC-GDU-MDSR	01/04/2025	A	

Fuente: Formato n.° 4: Municipalidades - Visita In Situ a la Obra de Edificación

Elaborado por: Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana.

Asimismo, se registraron evidencias fotográficas que documentan las deficiencias:



Firmado digitalmente por  
RAMIREZ AGUIRRE Raul  
Carlos FAU 20131378972 hard  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
MUÑOZ LARA Patricia FAU  
20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
AMPUERO SALINAS Lerida  
Mercedes FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

**Panel fotográfico n.º 1**

**Muestra fotográfica del estado de las obras inspeccionadas en distritos de Lima Metropolitana**

	
<p>Demoliciones realizadas sin contar con licencia en el distrito de San Luis</p>	<p>Obras de viviendas sin responsable de obra designado en Santa Rosa</p>
	
<p>Falta de señalización de seguridad en balcones de edificaciones en San Juan de Miraflores</p>	<p>Carteles de obra sin datos actualizados en La Victoria</p>

Fuente: Registros fotográficos del Operativo de Control

Elaborado por: Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana.

Los hechos descritos contravienen la siguiente normativa

- **Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 002-2017-VIVIENDA, publicado en el diario el peruano el 25 de enero de 2017.**

(...)

**Artículo 7.- Inspector Municipal de Obra**

7.2 Tiene las siguientes funciones:

(...)

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

(...)

**Artículo 9.- Responsable de Obra**

El responsable de Obra:

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

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

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



Firmado digitalmente por  
RAMIREZ AGUIRRE Raul  
Carlos FAU 20131378972 hard  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
MUÑOZ LARA Patricia FAU  
20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
AMPUERO SALINAS Lerida  
Mercedes FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

- b) Exhibir, en un lugar visible desde el exterior de la obra, la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, el Anexo H y la Póliza CAR, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.
- c) Estar presente en forma permanente en el lugar en el que se ejecuta la obra (...)"

- Norma Técnica de Edificación G.050 Seguridad durante la construcción, aprobado por Decreto Supremo n.º 010-2009-VIVIENDA de 6 de mayo de 2009 y modificatorias.

#### **"7. Requisitos del lugar de trabajo**

*El lugar de trabajo debe reunir las condiciones necesarias para garantizar la seguridad y salud de*

*los trabajadores y de terceras personas, para tal efecto, se debe considerar:*

*(...)*

##### **7.7 Señalización**

*Siempre que resulte necesario se deben adoptar las medidas necesarias y precisas para que la obra cuente con la suficiente señalización.*

*Se considera señalización de seguridad y salud en el trabajo, a la que referida a un objeto, actividad o situación determinadas, proporcione una indicación relativa a la seguridad y salud del trabajador o a una situación de emergencia, mediante una señal en forma de panel, una señal luminosa o acústica, una comunicación verbal o una señal gestual, según proceda.*

*Sin perjuicio de lo dispuesto específicamente en las normativas particulares, la señalización de seguridad y salud en el trabajo debe utilizarse siempre que el análisis de los riesgos existentes, las situaciones de emergencia previsibles y las medidas preventivas adoptadas.*

*(...)"*

#### **15. ORDEN Y LIMPIEZA**

*Las áreas de trabajo, vías de circulación, vías de evacuación y zonas seguras deben estar limpias y libres de obstáculos.*

*Los clavos de las maderas de desencofrado o desembalaje deben ser removidos en el lugar de trabajo. Las maderas sin clavos deberán ser ubicadas en áreas debidamente restringidas y señalizadas.*

*Los pisos de las áreas de trabajo, vías de circulación, vías de evacuación y zonas seguras deberán estar libres de sustancias tales como grasas, aceites u otros, que puedan causar accidentes por deslizamiento.*

*El almacenaje de materiales, herramientas manuales y equipos portátiles, debe efectuarse cuidando de no obstaculizar vías de circulación, vías de evacuación y zonas seguras.*

*Los materiales e insumos sobrantes no deben quedar en el área de trabajo, sino ser devueltos al almacén de la obra, al término de la jornada laboral".*

- Norma Técnica de Edificación G.030 Derechos y responsabilidades, aprobado por Decreto Supremo n.º 011-2006-VIVIENDA de 8 de mayo de 2006 y modificatorias

**"Artículo 33.-** Durante la ejecución de obras de edificación se deberá llevar un Cuaderno de Obra.



Firmado digitalmente por  
 RAMIREZ AGUIRRE Raul  
 Carlos FAU 20131378972 hard  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
 MUÑOZ LARA Patricia FAU  
 20131378972 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
 AMPUERO SALINAS Lerida  
 Mercedes FAU 20131378972  
 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

*El Cuaderno de Obra es un documento con páginas numeradas que se mantiene en ésta durante su ejecución, y en el cual se consignan las instrucciones y observaciones a la obra formuladas por los profesionales responsables de las diversas especialidades del proyecto, el responsable de la obra, el supervisor técnico, y los inspectores de los organismos que autorizan las instalaciones.”*

*“Artículo 34.- Es obligación del Profesional Responsable de la Obra llevar, mantener actualizado y firmar el Cuaderno de Obra. Al inicio de la obra en este documento (...).”*

*“Artículo 35.- Si durante la construcción cambiara alguno de los participantes que figura en la página inicial del cuaderno de obra, se deberá dejar constancia de ello. Se deberá anotar los incidentes más importantes relativos a la construcción, así como las indicaciones que realicen los proyectistas, el propietario, el supervisor y el inspector municipal. Se deberá mantener en la obra, el original del Cuaderno de Obra y entregar una copia al Inspector Municipal para su archivo.”*

- Ordenanza n.º 277-MDSL/C, Ordenanza que establece horario de ejecución de obras de edificación, acondicionamiento y/o refacción, ocupación temporal de la vía pública, y medidas de seguridad en la ejecución de obras privadas en el distrito, publicado el 15 de setiembre de 2019

#### **“Artículo 2.- DEFINICIONES**

(...)

**Obras de Edificación:** Son aquellas obras de edificación nueva, ampliación, remodelación, demolición total, demolición parcial, refacción, acondicionamiento que requieren para su ejecución de la respectiva licencia de edificación, o autorización emitida según la normativa vigente sobre la materia.

(...)

#### **Artículo 4.- OBLIGATORIEDAD Y CARACTERÍSTICAS**

4.1.- Toda obra de edificación en el Distrito de San Luis, que cuente con la respectiva licencia de edificación, deberá instalar desde el inicio de la obra hasta su culminación un cartel, indicando las características y condiciones de la obra, el cual podrá estar instalado en el cerco de obra o sobre el mismo, según lo señalado en el Artículo 5 de la presente Ordenanza,

(...)

#### **Artículo 5.- CERCOS DE SEGURIDAD EN OBRAS DE EDIFICACIÓN**

5.1.- Previo a la ejecución de una obra nueva o demolición, o cuando sea necesario en las obras de ampliación o remodelación, debidamente autorizadas mediante la licencia de edificación, se deberá cercar la obra, como medida de seguridad, a fin de salvaguardar la seguridad de los peatones y demarcar el área de trabajo.

(...)

Artículo 18. - El incumplimiento de cualquiera de las disposiciones establecidas en los artículos de la presente Ordenanza, serán sancionadas conforme al Cuadro de Infracciones y Sanciones del Régimen de Aplicación de Sanciones que como anexo forma parte de la presente ordenanza”.

- Ordenanza n.º 0337-MDSL/C, Ordenanza que aprueba procedimientos administrativos, servicios prestados en exclusividad, requisitos y derechos de tramitación contenidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA de la Municipalidad Distrital de San Luis, publicada el 29 de enero de 2023.

(...)



Firmado digitalmente por  
 RAMIREZ AGUIRRE Raul  
 Carlos FAU 20131378972 hard  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
 MUÑOZ LARA Patricia FAU  
 20131378972 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
 AMPUERO SALINAS Lerida  
 Mercedes FAU 20131378972  
 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

*LICENCIA DE EDIFICACIÓN MODALIDAD C: APROBACIÓN DE PROYECTO CON EVALUACIÓN PREVIA POR LA COMISIÓN TÉCNICA - EDIFICACIONES PARA FINES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR, QUINTA O CONDOMINIOS QUE INCLUYAN VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE MÁS DE CINCO (05) PISOS O 3,000 m<sup>2</sup> DE ÁREA TECHADA*

(...)

*Requisitos:*

(...)

*13. En caso el predio cuente con edificaciones existentes sin licencia, la demolición total se autoriza con la licencia de edificación de obra nueva, para lo cual se debe presentar adicionalmente, los siguientes requisitos:*

- Planos de distribución.
- Carta de seguridad de obra.
- Memoria descriptiva del proceso de demolición firmada por un ingeniero civil.
- Plano de cerramiento del predio.

(...)"

Las situaciones expuestas generan el riesgo de que se desarrollen edificaciones informales, sin el cumplimiento de parámetros técnicos y normativos, lo que puede derivar en construcciones con baja calidad estructural y sin las condiciones de seguridad necesarias.

#### 4.1.6 Respecto al Objetivo Específico 6:

*Verificar selectivamente si la ejecución de las Viviendas de Interés Social (VIS), financiadas con el Bono del Buen Pagador otorgado a beneficiarios del Crédito Mivivienda, se viene realizando conforme a la normativa vigente y a las disposiciones internas aplicables.*

Las Viviendas de Interés Social (VIS) son un tipo de vivienda promovida por el Estado para reducir el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo<sup>8</sup>, desarrollada a través del Crédito Mivivienda, entre otros programas, para la cual se otorga el Bono del Buen Pagador (BBP), entre otros subsidios habitacionales directos, conforme a lo señalado en el Reglamento de VIS<sup>9</sup>, aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). Este bono fue creado como una de las acciones de política de acceso de la población a la vivienda y es otorgado con recursos del MVCS con el objetivo de incentivar y promover el cumplimiento oportuno de los pagos mensuales del Crédito Mivivienda<sup>2</sup>, otorgado con recursos del Fondo Mivivienda S.A. (FMV).

Al respecto, en el marco del Operativo del Servicio de Control Simultáneo denominado "Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana", se identificaron, durante las visitas de inspección física a edificaciones con viviendas financiadas con el Bono del Buen Pagador (BBP), hechos relacionados con presuntas modificaciones a las condiciones contractuales del Crédito Mivivienda y del BBP otorgados a los beneficiarios, las cuales no habrían sido comunicadas al Fondo Mivivienda (FMV). En atención a ello, mediante el Oficio n.º 000110-2025-CG/OC4733 de 3 de septiembre de 2025, el Órgano de Control Institucional del FMV informó el inicio de un Servicio Relacionado de Recopilación de Información, con el fin de ampliar el alcance de las verificaciones efectuadas durante el Operativo y evaluar la pertinencia de efectuar un servicio de control sobre esta materia.



Firmado digitalmente por  
 RAMIREZ AGUIRRE Raul  
 Carlos FAU 20131378972 hard  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
 MUÑOZ LARA Patricia FAU  
 20131378972 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
 AMPUERO SALINAS Lerida  
 Mercedes FAU 20131378972  
 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

<sup>8</sup> Artículo 2° de la Ley N° 32379, Ley de la Vivienda de Interés Social (VIS), publicado el 11 de junio de 2025.

<sup>9</sup> Aprobado mediante Decreto Supremo N° 005-2025-VIVIENDA.

## V. OTROS ASPECTOS A REPORTAR

En el marco del Operativo del Servicio de Control Simultáneo “Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana”, no se han identificado otros aspectos a reportar referidos a Situaciones Adversas particulares que no hayan sido considerados en el numeral 4. Resultados del Operativo.

## VI. CONCLUSIONES

Como resultado del Operativo del Servicio de Control Simultáneo “Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana”, en el que se realizaron visitas de control a 20 municipalidades distritales de Lima Metropolitana, se identificaron situaciones adversas que fueron comunicadas a los titulares de los gobiernos locales, las mismas que conllevan riesgos que podrían afectar el otorgamiento y verificación de licencias para la edificación de viviendas y su ejecución constructiva. En ese marco, se arribó a las siguientes conclusiones:

1. De las 20 municipalidades distritales de Lima Metropolitana intervenidas, se identificó que 4 municipalidades equivalentes al 20% de las entidades visitadas (Surquillo, Comas, Los Olivos y Pachacamac) otorgaron licencias de edificación cuyos expedientes no contaban con la totalidad de los documentos requeridos por la normativa vigente, tales como certificados de factibilidad de servicios, estudios de mecánica de suelos, estudios de impacto vial o comprobantes de pago en colegios profesionales. Esta deficiencia compromete la legalidad, la seguridad y la sostenibilidad del desarrollo urbano, incrementando el riesgo de construcciones con problemas técnicos, debilitando la planificación urbana y afectando la transparencia en los procesos municipales.

Además, 17 de las 20 municipalidades (85 %) no registraron ni remitieron información estadística sobre las licencias en el aplicativo SILHUE durante 2024 y 2025, lo que limita la supervisión y transparencia en los procesos de otorgamiento de licencias. Asimismo, 3 municipalidades (Chaclacayo, Los Olivos y Pachacamac) no cuentan con el TUPA actualizado, dificultando el acceso al procedimiento de obtención de la licencia y afectando la eficiencia del proceso administrativo.

2. De las 20 municipalidades distritales de Lima Metropolitana intervenidas, se identificó que 9 municipalidades equivalentes al 45 % de las entidades visitadas (Los Olivos, Comas, Chaclacayo, Breña, Pachacamac, Ancón, Surquillo, Santa Rosa e Independencia) no realizaron la verificación técnica de las licencias de edificación otorgadas durante 2024 y 2025. En estas municipalidades se emitieron 654 licencias, de las cuales 391 (60%) no fueron verificadas técnicamente. Destacan los casos de Ancón, Los Olivos, Chaclacayo, Comas, Pachacamac y Breña, en los cuales no se verificó el 100 % de las licencias emitidas, e Independencia, con 96 % de licencias no verificadas, generando un riesgo elevado de ejecución de obras sin cumplir los parámetros urbanísticos, edificatorios y normas de construcción, lo que afecta la seguridad y calidad de las edificaciones.

Respecto a la verificación administrativa, obligatoria para los expedientes de modalidad A, 5 municipalidades (Pachacamac, Ancón, Breña, Los Olivos y Santa Rosa) no realizaron este control durante 2024 y 2025. De un total de 235 licencias emitidas, 132 (56 %) no fueron verificadas administrativamente, limitando la capacidad de las municipalidades para constatar el cumplimiento de planes urbanos, parámetros edificatorios y demás normas aplicables. Destacan Pachacamac, Ancón, Breña y Los Olivos, donde ninguna licencia fue verificada administrativamente, y Santa Rosa, con 26 % de licencias no verificadas. Estas deficiencias incrementan el riesgo de construcciones con problemas técnicos, afectando tanto la calidad de las edificaciones como el adecuado ordenamiento territorial.



Firmado digitalmente por  
RAMIREZ AGUIRRE Raul  
Carlos FAU 20131378972 hard  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:55:20 -05:00



Firmado digitalmente por  
MUÑOZ LARA Patricia FAU  
20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
AMPUERO SALINAS Lerida  
Mercedes FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

3. De las 20 municipalidades distritales de Lima Metropolitana intervenidas, se identificó que 2 municipalidades equivalentes al 10% de las entidades visitadas (Comas y Los Olivos) otorgaron licencias de edificación sin exigir la totalidad de los estudios técnicos obligatorios. En Comas se emitió una licencia sin el Estudio de Mecánica de Suelos y en Los Olivos una sin el Estudio de Impacto Vial. Esta omisión compromete la estabilidad estructural de las edificaciones y dificulta identificar y mitigar efectos sobre la movilidad, aumentando el riesgo de fallas en la cimentación, posibles colapsos y afectando la seguridad y habitabilidad del entorno urbano.
4. De las 20 municipalidades distritales de Lima Metropolitana intervenidas, se identificó que 2 municipalidades equivalentes al 10% de las entidades visitadas (Comas y El Agustino) otorgaron licencias a proyectos que no cumplen con los parámetros edificatorios vigentes. Entre las principales irregularidades se advierten áreas libres inferiores a lo normado, como en el distrito de Comas, donde se autorizaron proyectos con solo 7.10 % y 19.50 % de área libre, pese a que la normativa exige 30 % y 35 %, respectivamente; así como frentes de predio menores a los establecidos, como en El Agustino, donde se aprobó un proyecto con 5.05 ml de frente en lugar de los 5.50 ml exigidos, y en Comas otro con 5.60 ml, cuando la norma requiere un mínimo de 6.00 ml. Estas irregularidades representan un riesgo elevado para la habitabilidad y ordenamiento urbano, afectando la planificación territorial y comprometiendo la calidad de vida de los ciudadanos.
5. De las 20 municipalidades distritales de Lima Metropolitana intervenidas, se identificó que 4 municipalidades equivalentes al 20% de las entidades visitadas (San Luis, San Juan de Miraflores, La Victoria y Santa Rosa) presentan obras con licencias de edificación que evidencian deficiencias en el control y su ejecución constructiva. Las principales deficiencias incluyen trabajos de demolición sin autorización, incumplimiento de normas del RNE, carteles informativos desactualizados y falta de responsable de obra; lo cual genera un riesgo de edificaciones informales, sin el cumplimiento de parámetros técnicos y normativos, lo que puede derivar en construcciones con baja calidad estructural y sin las condiciones de seguridad necesarias.
6. Durante las inspecciones a edificaciones con Viviendas de Interés Social (VIS) financiadas con el Bono del Buen Pagador (BBP), se identificaron presuntas modificaciones a las condiciones contractuales del crédito y del bono que no habrían sido comunicadas al Fondo Mivivienda (FMV). Esta situación motivó que el Órgano de Control Institucional del FMV iniciara un Servicio Relacionado de Recopilación de Información para ampliar las verificaciones del Operativo y evaluar la pertinencia de un control específico.



## VII. RECOMENDACIÓN

Como resultado de las Visitas de Control realizadas por los Órganos de Control Institucional, en el marco del Operativo del Servicio de Control Simultáneo “Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana”, se formula la recomendación siguiente:

1. Comunicar al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en su calidad de ente rector de las políticas nacionales y sectoriales en materia de vivienda, construcción, urbanismo y desarrollo urbano, los resultados del Operativo del Servicio de Control Simultáneo “Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana”, a fin de que, en el marco de sus competencias, disponga las acciones que estime pertinentes.



Firmado digitalmente por  
 MUÑOZ LARA Patricia FAU  
 20131378972 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:48:57 -05:00



Firmado digitalmente por  
 AMPUERO SALINAS Lerida  
 Mercedes FAU 20131378972  
 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 26-09-2025 16:46:38 -05:00

---

Operativo del Servicio de Control Simultáneo: Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana  
 Período: Del 13 al 22 de agosto de 2025

**VIII. ANEXOS**

- Anexo n.º 1 : Formatos de relevamiento de información
- Anexo n.º 2 : Relación de entidades intervenidas
- Anexo n.º 3 : Relación de Informes de Visita de Control emitidos, comunicados y publicados

Jesús María, 26 de setiembre de 2025



Firmado digitalmente por MUÑOZ LARA  
Patricia FAU 20131378972 soft  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 26-09-2025 16:49:19 -05:00

---

**Patricia Muñoz Lara**  
Supervisor



Firmado digitalmente por AMPUERO  
SALINAS Lerida Mercedes FAU  
20131378972 soft  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 26-09-2025 16:46:56 -05:00

---

**Lerida Mercedes Ampuero Salinas**  
Jefe de Comisión

Al SEÑOR Vicecontralor de Control Gubernamental

El Gerente Regional de Control de Lima Metropolitana ha revisado y suscribe el presente informe, por lo que se permite sugerir a vuestro Despacho, continúe el trámite correspondiente para su aprobación.

Jesús María, 26 de setiembre de 2025



Firmado digitalmente por RAMIREZ  
AGUIRRE Raul Carlos FAU 20131378972  
hard  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 26-09-2025 16:55:43 -05:00

---

**Raúl Carlos Ramirez Aguirre**  
Gerente Regional de Control de Lima Metropolitana



Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres  
Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana

Jesús María, 02 de Octubre de 2025  
**OFICIO N° 001431-2025-CG/DC**

Señor  
**Durich Francisco Whittembury Talledo**  
Ministro de Estado  
**Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento**  
Av. República de Panamá 3650  
**San Isidro/Lima/Lima**



**Asunto :** Comunicación del Informe del Operativo del Servicio de Control Simultáneo n.º 10122-2025-CG/GRLIM-SOP "Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana".

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

Tengo a bien dirigirme a usted en el marco de la normativa señalada en la referencia, que regula el Servicio de Control Simultáneo a cargo de los órganos del Sistema Nacional de Control. En cumplimiento de dicha disposición, se llevó a cabo el Operativo de Control Simultáneo denominado "Vigilamos contigo las licencias para edificar viviendas y su ejecución constructiva en Lima Metropolitana", realizado en los gobiernos locales de dicha jurisdicción.

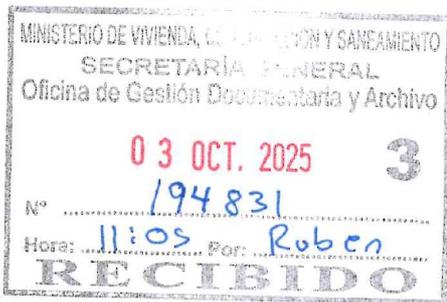
Sobre el particular, como resultado de dicho servicio de control, se ha emitido el Informe del Operativo de Control Simultáneo n.º 10122-2025-CG/GRLIM-SOP, en el cual se identifican diversas situaciones adversas que afectan o podrían afectar el proceso de otorgamiento y verificación de licencias para la edificación de viviendas y su ejecución constructiva en los gobiernos locales. Estos hallazgos revisten especial relevancia en materia de vivienda, construcción, urbanismo y desarrollo urbano, aspectos en los cuales su despacho se constituye como ente rector de las políticas nacionales y sectoriales; por lo que, se remite copia del citado informe, que consta de sesenta (60) folios, para los fines que correspondan en el ámbito de su competencia.

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

Atentamente,



**Cesar Enrique Aguilar Surichaqui**  
Contralor General de la República



Firmado digitalmente por PEREZ WICHT SAN ROMAN Gonzalo Jose Miguel FAU 20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 01-10-2025 17:34:33 -05:00

(CAS/yrv)  
Nro. Emisión: 03658 (D100 - 2025) Elab:(U63689 - L401)



Firmado digitalmente por RAMIREZ AGUIRRE Raul Carlos FAU 20131378972 hard  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 01-10-2025 16:15:08 -05:00

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificadoc.contraloria.gob.pe/verificadoc/inicio.do> e ingresando el siguiente código de verificación: **VPMVCXN**

