



PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES, PARA FORTALECER EL MARCO REGULATORIO DE LOS REVISORES URBANOS

La Congresista de la República que suscribe, **YESSICA ROSSELLI AMURUZ DULANTO**, integrante del **GRUPO PARLAMENTARIO AVANZA PAÍS**, al amparo de lo dispuesto en los artículos 102 y 107 de la Constitución Política del Perú, y de conformidad con los artículos 75 y 76 numeral 2 del Reglamento del Congreso de la República, presenta la siguiente iniciativa legislativa:

FÓRMULA LEGAL

LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES, PARA FORTALECER EL MARCO REGULATORIO DE LOS REVISORES URBANOS

Artículo 1. Objeto y finalidad

La presente Ley tiene por objeto modificar la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, con la finalidad de fortalecer el marco regulatorio de los Revisores Urbanos para la aprobación de anteproyectos en consulta, así como proyectos de habilitación urbana y edificación u otros proyectos que los complementen o modifiquen.

Artículo 2. Modificación de la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones

Se modifica el artículo 4 de la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, en los siguientes términos:

"Artículo 4.- Actores y responsabilidades

Los actores son las personas naturales o jurídicas, y las entidades públicas que intervienen en los procesos de habilitación urbana y de edificación. Éstos son:
[...].

6. El Revisor Urbano

6.1 Es el profesional arquitecto o ingeniero civil, o ingeniero sanitario e ingeniero electricista o electromecánico, en los campos de su especialidad reconocido por el Estado, que ejerce función administrativa conforme a lo dispuesto en la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en lo que fuera aplicable. Tiene la función y la competencia para emitir Informe Técnico Favorable para aprobar anteproyectos en consulta y proyectos de habilitaciones urbanas, de edificaciones y sus trámites modificatorios, que se tramiten en las Modalidades B, C o D, para el otorgamiento de las licencias que establece la presente Ley.

Su participación tiene por finalidad verificar que los anteproyectos en consulta, los proyectos de habilitación urbana, de edificación, así como los proyectos que las complementen o modifiquen, se adecuen a los parámetros urbanísticos y edificatorios que regulan el predio y al Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE. En su actuación pueden utilizar criterios de solución arquitectónica, urbanística, tecnológica o de ingeniería que permitan garantizar la seguridad, funcionalidad y habitabilidad, similares o superiores al RNE, tales como normas y códigos internacionales aplicables, bajo responsabilidad.
[...].

6.2 Para ser Revisor Urbano, el profesional debe aprobar el concurso público de méritos que se convoque para dichos efectos.
Los Colegios Profesionales capacitan, certifican e inscriben a los profesionales arquitectos o ingenieros que soliciten su inscripción en el Registro respectivo, así como supervisa y sanciona a los Revisores Urbanos.
Para el ejercicio de sus funciones el Revisor Urbano debe estar inscrito en el Registro Nacional de Revisores Urbanos, el cual es administrado por el Colegio de Arquitectos del Perú y el Colegio de Ingenieros del Perú, según corresponda.

6.3 Los Informes Técnicos Favorables de los Revisores Urbanos son actos administrativos que tienen un plazo de vigencia de treinta y seis (36) meses y de diez (10) años en caso de proyecto integral.

6.4 El Colegio de Arquitectos del Perú y el Colegio de Ingenieros del Perú son los órganos encargados de supervisar y fiscalizar a los Revisores Urbanos, conforme a su especialidad; asimismo, convocan a concurso público, especializan, certifican e inscriben a los arquitectos e ingenieros que requieran ejercer como Revisores Urbanos, así como recategorizan y capacitan a los Revisores Urbanos.
La cancelación de la inscripción se realiza conforme a las disposiciones que regule el Reglamento de los Revisores Urbanos.

6.5 El Revisor Urbano tiene responsabilidad civil y penal, por los daños y perjuicios que, por dolo o culpa, ocasione a los administrados, terceros o entidades de la administración pública. Su relación con los promotores inmobiliarios, propietarios y/o sujetos con derecho a edificar, se regula de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

El Revisor Urbano, en el ejercicio de su labor, no puede desempeñar funciones o certificaciones públicas, ni laborar o prestar servicios bajo modalidad contractual alguna en las entidades de la administración pública; incluso hasta 12 meses de haber culminado la relación contractual en entidades de la administración pública.
Este impedimento no limita el ejercicio de la docencia. El Revisor Urbano puede solicitar la suspensión temporal en el ejercicio de sus funciones, lo cual no prorroga la vigencia de su inscripción.

6.6 El Reglamento de Revisores Urbanos establece los procedimientos correspondientes a la capacitación, certificación, registro, supervisión y otros que sean necesarios para la implementación y funcionamiento del Registro Nacional de Revisores Urbanos de los Colegios Profesionales.

[...].

13. Órgano Técnico Revisor (OTR)

Es el órgano colegiado y autónomo que ejerce función administrativa y tiene competencia para revisar, en única y última instancia administrativa, los Informes Técnicos Favorables emitidos por los Revisores Urbanos que aprueben anteproyectos en consulta, proyectos de habilitación urbana, de edificación u otros proyectos que las complementen o modifiquen. Su labor como órgano colegiado se sujeta a lo dispuesto en la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. La revisión de los referidos Informes Técnicos Favorables se realiza únicamente cuando son observados por las municipalidades y luego de emitida la licencia correspondiente. Se desempeña dentro del ámbito físico y administrativo de los Colegios Profesionales de Arquitectos e Ingenieros del Perú.

13.1 El Órgano Técnico Revisor (OTR) ejerce función administrativa y tiene competencia para:

- a) Revisar, luego de emitida la licencia correspondiente, los Informes Técnicos Favorables emitidos por los Revisores Urbanos que aprueban anteproyectos en consulta o proyectos de habilitación urbana, de edificación u otros proyectos que las complementen o modifiquen, con el objeto de verificar que se encuentren conforme con los parámetros urbanísticos y edificatorios que regulan el predio y las normas contenidas en el RNE. En su actuación verifica la correcta aplicación de los criterios de solución arquitectónica, urbanística, tecnológica o de ingeniería que permitan garantizar la seguridad, funcionalidad y habitabilidad, similares o superiores al RNE, tales como normas y códigos internacionales aplicables, bajo responsabilidad.
- b) Confirmar la validez de los Informes Técnicos Favorables emitidos por los Revisores Urbanos o declarar la nulidad en caso corresponda, de acuerdo al procedimiento de revisión técnica establecido en el Reglamento de los Revisores Urbanos. La resolución a través de la cual se declara la nulidad o confirma la validez del dictamen vinculante agota la vía administrativa procedimental y queda expedita la vía judicial correspondiente.
- c) Desarrollar de oficio o a solicitud procedimientos administrativos sancionadores contra los Revisores Urbanos por la presunta comisión de infracciones, por iniciativa propia y/o por solicitud de los colegios profesionales, municipalidades y/o terceros.

13.2 El OTR está conformado por cinco (05) integrantes designados por un periodo de cuatro (4) años, previo concurso público de méritos realizado conforme a lo establecido por el Reglamento de los Revisores Urbanos. Al menos uno de los integrantes debe ser abogado. El OTR cuenta con la asistencia técnica y administrativa de una Secretaría Técnica.

13.3 La revisión que realice el OTR a anteproyectos en consulta, de proyectos de habilitación urbana, de edificación u otros proyectos que las complementen o modifiquen, está sujeto a un pago por derecho de revisión, que es cancelado por quien solicite la revisión correspondiente.

13.4 El OTR tiene potestad sancionadora sobre los Revisores Urbanos. Las infracciones en las que pueden incurrir los Revisores Urbanos se tipifican en el Reglamento correspondiente. Las sanciones son amonestación escrita, inhabilitación temporal, o inhabilitación definitiva de sus funciones. El MVCS aprueba y/o actualiza, la metodología, criterios, escalas y/o lineamientos para el cálculo y para la graduación de las sanciones.

13.5 Los revisores urbanos y los delegados designados por los Colegios Profesionales ante la Comisión Técnica tienen responsabilidad administrativa objetiva, en la comisión de las infracciones administrativas tipificadas en el Reglamento correspondiente."

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Regulación complementaria

El Reglamento de los Revisores Urbanos establece los aspectos relacionados con el concurso público de méritos; sus funciones, derechos y obligaciones; los procedimientos administrativos de inscripción, renovación y recategorización; las categorías; la capacitación para la especialización; los impedimentos e incompatibilidades; el procedimiento de verificación; el equipo mínimo de profesionales multidisciplinarios con los que deben contar; las excepciones a la prohibición del ejercicio de otras funciones; entre otras disposiciones necesarias para el correcto funcionamiento de los Revisores Urbanos.

Además de los requisitos para ser miembro, entre otras disposiciones necesarias para el correcto funcionamiento del OTR.

SEGUNDA. Procedimientos administrativos sancionadores contra Revisores Urbanos

Los procedimientos administrativos sancionadores iniciados contra los Revisores Urbanos, antes de la entrada en vigor de la presente ley continuarán su trámite en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS hasta su culminación.

TERCERA. Supervisión de los Revisores Urbanos

Los Revisores Urbanos certificados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, pasan sin el requisito de una nueva certificación, a la supervisión y fiscalización del Colegio de Arquitectos del Perú y del Colegio de Ingenieros del Perú, respectivamente, a la entrada en vigor de la presente ley. Los Colegios Profesionales deben evaluar a los Revisores Urbanos culminado el plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de la presente ley, con la finalidad de determinar la continuidad del ejercicio de sus funciones, conforme a las disposiciones del Reglamento de los Revisores Urbanos.

Lima, 19 de febrero de 2025



Firmado digitalmente por:
MALAGA TRILLO George
Edward FAU 20181749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 03/03/2025 18:50:20-0500



Firmado digitalmente por:
PAREDES FONSECA Karol
Ivett FAU 20181749126 soft
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 03/03/2025 10:58:48-0500



Firmado digitalmente por:
AMURUZ DULANTO Yessica
Rosselli FAU 20181749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 03/03/2025 18:00:38-0500



Firmado digitalmente por:
GONZALES DELGADO Diana
Carolina FAU 20181749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 03/03/2025 09:15:09-0500



Firmado digitalmente por:
CAVERO ALVA Alejandro
Enrique FAU 20181749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 03/03/2025 17:48:14-0500



Firmado digitalmente por:
WILLIAMS ZAPATA Jose
Daniel FAU 20181749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 03/03/2025 14:48:10-0500



Firmado digitalmente por:
WILLIAMS ZAPATA Jose
Daniel FAU 20181749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 04/03/2025 08:45:28-0500



CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **04** de **marzo** de **2025**

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición **N° 10405/2024-CR** para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de:

1. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN.



.....
GIOVANNI FORNO FLOREZ
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA

1.1. Problemática

De acuerdo al Informe Doing Business 2020, elaborado por el Banco Mundial, que tiene por objeto evaluar el entorno para los negocios en cada economía para brindar protección, a los trabajadores, la seguridad pública, las empresas y las inversiones; en el cual se ha diagnosticado que en nuestro país el tiempo promedio para el otorgamiento de licencias de edificación es de ciento treinta y siete (137) días, a pesar de que el plazo legal es de veinticinco (25) a cuarenta y cinco (45) días hábiles, según la modalidad establecida, para la expedición y notificación de la licencia municipal. Es importante precisar que este problema también se refleja en la demora de la emisión de otros actos administrativos complementarios como la recepción de obras y las conformidades de obras, las cuales se emiten al culminar la ejecución de obras.

A partir de una investigación del Banco Central de Reserva del Perú¹ se ha podido advertir que, una de las principales trabas en el sector construcción-inmobiliaria en el Perú, entre otras, consiste en la *"lentitud del trámite para la obtención de licencias de edificación, que se debe principalmente a que las municipalidades exigen más requisitos que los contemplados en la Ley N° 29090 (...) y sus reglamentos, que precisamente establecieron procedimientos únicos a nivel nacional con el objetivo de simplificar los procesos de otorgamiento de licencias de habilitación urbana y edificación"*.

Por otro lado, es importante señalar que, la demora del trámite para la obtención de licencias de edificación no solo afecta la ejecución de los proyectos, sino también otros servicios y actividades que se encuentran relacionadas, tales como la elaboración y diseño de proyectos, la ejecución de los mismos, la supervisión de las obras por empresas privadas, a los contratistas, proveedores, ofertas de compra, ventas, alquileres, materiales y componentes de los que se sirve el sector inmobiliario, conformado por las micros, pequeñas, medianas y grandes empresas; es decir, repercute en toda la actividad del sector, incidiendo en un rubro importante de la economía del país, como es el de la construcción, la cual en el primer trimestre del 2022 disminuyó en un -0,5%, según informe el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI)².

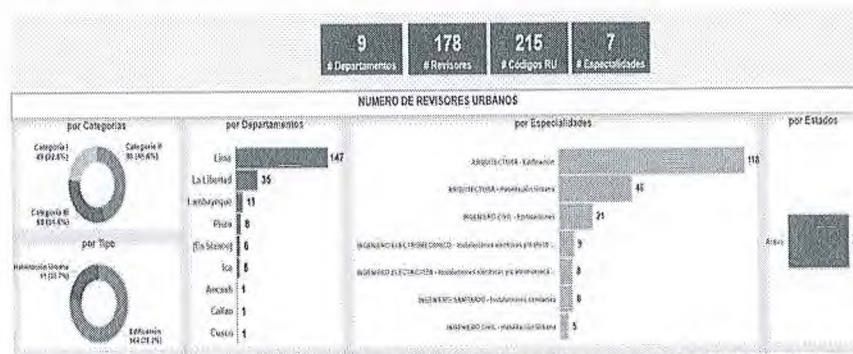
Para el Banco Mundial (2023)³, en el Perú no existe uniformidad en los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias, diferenciándose principalmente por el tiempo y el costo que conlleva el proceso con las comisiones técnicas que funcionan en cada municipalidad. Al respecto, en cuanto al costo, este puede variar por los valores que se cobran por derechos a trámites de las municipalidades. Además, la falta de profesionales técnicos, así como el ausentismo de miembros de Comisiones Técnicas, son uno de los principales factores que retrasan las aprobaciones en algunas localidades, además, los profesionales consultados refieren que la demora se debe a la falta de recursos para la contratación de personal técnico suficiente.

¹ IBERICO, Jorge y ORREGO, Fabrizio. "Trabas en el Sector Construcción Residencial". BCRP, REVISTA-MONEDA; pág. 35-36. Ver: <https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Revista-Moneda/moneda-162/moneda-162-08.pdf>.

² Véase: <https://m.inei.gob.pe/prensa/noticias/producto-bruto-interno-crecio-38-en-el-primer-trimestre-del-2022-13696/>.

³ Banco Mundial- (2020). *Doing Business en el Perú* 2020. <https://subnational.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/media/Subnational-Reports/DB2020 Peru Full-report Spanish.pdf>

De otro lado, es importante señalar que el impacto de esta demora se acentúa, considerando que en los últimos años se han incrementado la cantidad de informes técnicos favorables emitidos por revisores Urbanos, los mismos que aprueban proyectos de habilitaciones urbanas y edificaciones, como se demuestra en el siguiente cuadro:



Fuente: Sistema de Monitoreo de Procedimientos y Licencias Emitidas (SIMPLE)

1.2. Acerca de la propuesta

a) Sobre el rol del Revisor Urbano.

Frente a la demora en la tramitación de procedimientos para la emisión de licencias de habilitaciones urbanas o edificaciones, el numeral 6 del artículo 4 de la Ley N° 29090 incorporó la figura del Revisor Urbano, el cual es un profesional Arquitecto o ingeniero interviniente en los procesos de habilitación urbana y de edificación, y certificado para evaluar proyectos y/o anteproyectos para el otorgamiento de licencias, para verificar el cumplimiento de las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias, de acuerdo a los instrumentos de planificación urbana, Reglamento Nacional de Edificaciones, entre otra normativa. De esta forma, la Ley N° 29090 reconocía a los Revisores Urbanos como un mecanismo opcional para la calificación de proyectos y anteproyectos, reservando la emisión de la licencia correspondiente a los gobiernos locales.

De esta manera, a través de la emisión de los Informes Técnicos Favorables, los Revisores Urbanos aprueban anteproyectos en consulta o proyectos; posteriormente, el promotor inmobiliario presenta el informe emitido por el Revisor Urbano ante la municipalidad competente, en conjunto con los demás requisitos exigidos por la Ley, a fin de obtener la licencia de habilitación urbana o edificación.

Es importante precisar que al ser el sustento técnico de las licencias, los informes técnicos favorables tienen calidad de actos administrativos, por ello la presente Ley establece que tienen un plazo de vigencia de treinta y seis (36) meses y de diez (10) años en caso de proyecto integral; siendo que los Informes Técnicos Favorables que aprueban proyectos de habilitación urbana con construcción simultánea y/o progresiva de viviendas de interés social y de edificación para viviendas de interés social tienen una vigencia de sesenta (60) meses. Asimismo, los Informes Técnicos Favorables de los Revisores Urbanos pueden ser objeto de transferencia.

En ese sentido, el Revisor Urbano es responsable por los anteproyectos y proyectos que aprueba.

Así pues, inspirado en el modelo colombiano del Curador Urbano, el principal objetivo de la implementación del Revisor Urbano es agilizar y simplificar los procedimientos de emisión de licencias de edificación y habilitación urbana, sin que esto suponga un menoscabo para la seguridad, habitabilidad y funcionalidad de los proyectos inmobiliarios⁴, sin vulnerar las competencias de las municipalidades.

Es importante señalar que la figura del Revisor Urbano tiene particularidades propias, pues si bien se trata de profesionales privados que suscriben un acuerdo con el administrado interesado, al mismo tiempo ejerce una función pública al verificar que los anteproyectos de edificación en consulta y proyectos de habilitación urbana y edificación cumplan con la normativa urbanística y edificatoria en el marco de un procedimiento administrativo que tiene como finalidad la emisión de un informe técnico favorable.

Debido al alto nivel de especialización que deben tener los Revisores Urbanos para ejercer las funciones es que la presente Ley les reconoce, es importante que existan mecanismos que garanticen que la certificación e inscripción de Revisores Urbanos sea lo más objetiva posible, razón por la cual la presente Ley establece que el profesional que desee ser Revisor Urbano debe aprobar previamente el concurso público de méritos que se convoque.

Asimismo, los Revisores Urbanos pueden ser recategorizados, dependiendo de la experiencia que van adquiriendo en el ejercicio de sus funciones.

Siguiendo este razonamiento, y debido a su alto nivel de especialización, la presente Ley prevé que sean los Colegios profesionales los encargados de capacitar, certificar, inscribir, recategorizar y cancelar la inscripción de los Revisores Urbanos.

Cabe precisar que será a través del Reglamento de los Revisores Urbanos que se establecerá los aspectos relacionados con el concurso público de méritos; sus funciones, derechos y obligaciones; los procedimientos administrativos de inscripción, renovación, recategorización y cancelación de la inscripción; las categorías; la capacitación para la especialización; los impedimentos e incompatibilidades; el procedimiento de verificación; el equipo mínimo de profesionales multidisciplinarios con los que deben contar; entre otras disposiciones necesarias para el correcto funcionamiento de los Revisores Urbanos.

b) Sobre el Órgano Técnico Revisor (OTR)

En principio, debemos señalar que en la actualidad, las funciones y/o actuaciones de los Revisores Urbanos se encuentra regulado en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, y el Reglamento de los Revisores Urbanos, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA; en cuyo marco normativo se establece que el Revisor Urbano es el profesional arquitecto o ingeniero que tiene como función verificar que los proyectos de habilitación urbana y/o anteproyectos y proyectos de edificación de los interesados cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de trámite, a fin de emitir los Informes Técnicos Favorables cuando corresponda; asimismo, el Ministerio de Vivienda, construcción y Saneamiento (MVCS) resuelve los recursos administrativos vinculados a los proyectos aprobados, supervisar el desempeño y el ejercicio como Revisores Urbanos y, de ser el caso, sancionarlos.

⁴ Cerrón, J. (2023). El impacto de las potestades urbanísticas del Estado en el sector inmobiliario y su repercusión sobre los derechos fundamentales. *THEMIS Revista de Derecho*, (83). Véase: <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/28051/26026>

Cabe recordar que, inicialmente, a partir del año 2007, la regulación establecía que los Revisores Urbanos solicitaban su registro (acto de inscripción) en el Registro de las Municipalidades Provinciales; sin embargo, al no operar de la manera que se esperaba, en el año 2018 la supervisión del Registro de los Revisores Urbanos pasó a ser una de las funciones del MVCS; siendo así, se estableció en el numeral 6 del artículo 4 de la Ley que el MVCS tenía la función de capacitar, certificar e inscribir a los profesionales arquitectos o ingenieros que soliciten su registro como Revisores Urbanos; asimismo, se señalaba que el MVCS tenía la función de supervisar y sancionar a los Revisores Urbanos cuando hayan incurrido en algunas de las faltas previstas en el Reglamento de Revisores Urbanos.

Sin embargo, según el artículo 6 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del MVCS, el MVCS es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales dentro de su ámbito de competencia, que son de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización, y en todo el territorio nacional. A partir de ello, se considera necesario que en lugar que sea el MVCS el encargado de evaluar los Informes Técnicos Favorables o actos emitidos por los Revisores Urbanos, y de sancionarlos, dicha función recaiga en un órgano dedicado exclusivamente a desempeñar dichas funciones, razón por la cual el proyecto normativo prevé la creación del Órgano Técnico Revisor, como órgano autónomo, que debe desempeñarse dentro del ámbito físico y administrativo del Colegio de Arquitectos del Perú.

Por otro lado, en el Sistema de Monitoreo de Procedimientos y Licencias Emitidas (SIMPLE) del MVCS, se ha observado que, dentro del periodo comprendido entre los años 2020 al 2024 se han registrado 2210 Informes Técnicos Favorables, lo cual demuestra que en los últimos años el Revisor Urbano ha adquirido un rol más protagónico en la aprobación de proyectos para la emisión de licencias de habilitaciones urbanas y edificaciones, razón por la cual, teniendo en cuenta el considerable incremento de informes emitidos, es necesario que la revisión de los proyectos aprobados por Revisores Urbanos, sea realizado por un grupo de profesionales especializados y dedicados exclusivamente a esa tarea, así como de sancionar a los Revisores Urbanos que incurran en alguna infracción administrativa, a fin de asegurar que el desempeño de sus funciones sea en cumplimiento de la normativa urbanística y edificatoria.

Por las razones antes expuestas, se justifica la creación de un órgano colegiado, con la autonomía de sus funciones, esto es, el Órgano Técnico Revisor (OTR), órgano colegiado y autónomo que se rige por la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; pero que cuenta con funciones diferentes. Asimismo, el Órgano Técnico Revisor ejerce función administrativa.

Al respecto, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, no establece una definición sobre función administrativa; sin embargo, se limita a señalar quienes pueden realizar función administrativa, por ejemplo, el inciso 1 del artículo II del Título Preliminar de la Ley 27444, señala lo siguiente: *"La presente Ley contiene normas comunes para las actuaciones de la función administrativa del Estado y, regula todos los procedimientos administrativos desarrollados en las entidades, incluyendo los procedimientos especiales"*. Por su parte, el inciso 36.6 del artículo 36 de la Ley 27444, establece que **los procedimientos administrativos, incluyendo sus requisitos, a cargo de las personas jurídicas bajo el régimen privado que prestan servicios públicos o ejercen función administrativa deben ser debidamente publicitados, para conocimiento de los administrados**. Como se puede observar, la función administrativa es la actividad y/o atribución que tienen tanto las entidades del Estado como otros órganos bajo el régimen privado, en el marco de procedimientos administrativos.

También es posible definir a la función administrativa como toda actividad que realizan los órganos administrativos, y la actividad que realizan los órganos jurisdiccionales y legislativo, excluidos respectivamente los actos y hechos materialmente legislativos y jurisdiccionales (Agustín Gordillo, 2017). Cuando se refiere a órganos administrativos, se debe entender que puede ser tanto entidades orgánicas del Estado, así como otros órganos distintos, que están vinculados a los procedimientos administrativos; y es justamente en este último caso su sustenta la creación del Órgano Técnico Revisor, como un órgano colegiado y autónomo, que ejercer función administrativa, que revisará los actos emitidos por los Revisores Urbanos, en el marco de procedimientos administrativos de habilitaciones urbanas y edificaciones, y otros procedimientos que los complementen según lo regulado en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.

Ahora bien, el Órgano Técnico Revisor (OTR) tiene entre sus funciones revisar los Informes Técnicos Favorables emitidos por los Revisores Urbanos que aprueben anteproyectos en consulta, proyectos de habilitación urbana, de edificación u otros proyectos que los complementen o modifiquen, lo cual tendrá lugar en única y última instancia, es decir, se realiza únicamente cuando son observados por las municipalidades y luego de emitida la licencia correspondiente; con cuya evaluación del OTR (mediante la emisión del acto administrativo) se agota la vía administrativa; y en caso no se esté de acuerdo con dicha decisión, se podrá impugnar ante el Poder Judicial mediante el proceso contencioso administrativo.

En el marco de la función de revisar, el OTR podrá confirmar la validez de los Informes Técnicos Favorables emitidos por los Revisores Urbanos o declarar la nulidad en caso corresponda; asimismo, desarrolla de oficio o a solicitud de algún interesado los procedimientos administrativos sancionadores contra los Revisores Urbanos por la presunta comisión de infracciones; y como consecuencia de ello, ejercerá la potestad sancionadora sobre los Revisores Urbanos, según las infracciones en las que hayan incurrido.

En ese sentido, la creación del Órgano Técnico Revisor (OTR) se sustenta en la necesidad de que un órgano colegiado y autónomo revise de oficio la validez de los dictámenes (informes técnico-favorables), o a iniciativa de cualquier interesado, a fin de garantizar en mayor medida la objetividad de la revisión de oficio, ya que estará integrado por distintos profesionales con enfoques disciplinarios acorde a sus especialidades.

c) Sobre la supervisión de Revisores Urbanos, a cargo del Órgano Técnico Revisor.

Al principio, la regulación establecía que el profesional solicitaba su registro como Revisor Urbano en el Registro de las Municipalidades Provinciales.

Posteriormente, al no operar de la manera que se esperaba, en el año 2018, con la aprobación del Texto Único Ordenado de la citada Ley N° 29090, la supervisión del Registro de los Revisores Urbanos pasó a ser una de las funciones del MVCS; siendo así, se estableció en el numeral 6 del artículo 4 de la Ley que el MVCS tenía la función de capacitar, certificar e inscribir a los profesionales arquitectos o ingenieros que soliciten su registro como Revisores Urbanos; asimismo, se señalaba que el MVCS tenía la función de supervisar y sancionar a los Revisores Urbanos cuando hayan incurrido en algunas de las faltas previstas en el Reglamento.

Ahora bien, en el Sistema de Monitoreo de Procedimientos y Licencias Emitidas (SIMPLE) del MVCS, se ha observado que, dentro del periodo comprendido entre los años 2020 al 2024 se han registrado 2210 informes técnicos favorables, lo cual demuestra que en los últimos años el Revisor Urbano ha adquirido un rol más protagónico en la aprobación de proyectos para la emisión de licencias de habilitaciones urbanas y edificaciones, razón por la cual, teniendo en cuenta el considerable incremento de informes emitidos, es necesario que la revisión de los proyectos aprobados por Revisores Urbanos, sea realizado por un grupo de profesionales

especializados y dedicados exclusivamente a esa tarea, así como de sancionar a los Revisores Urbanos que incurran en alguna infracción administrativa, a fin de asegurar que el desempeño de sus funciones sea en cumplimiento de la normativa urbanística y edificatoria.

Al respecto, el artículo 6 de la Ley N° 30156 establece que el MVCS es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales dentro de su ámbito de competencia, que son de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización, y en todo el territorio nacional.

En ese sentido, se considera necesario que en lugar que sea el MVCS el encargado de evaluar los pronunciamientos emitidos por los Revisores Urbanos, y de sancionarlos, dicha función recaiga en un órgano dedicado exclusivamente a desempeñar dichas funciones, razón por la cual la presente Ley prevé la creación del Órgano Técnico Revisor, el cual se desempeña dentro del ámbito físico y administrativo del Colegio de Arquitectos del Perú.

La presente Ley establece que el Órgano Técnico Revisor (OTR) ejerce función administrativa y tiene competencia para ejercer las siguientes funciones:

- a) Revisar, luego de emitida la licencia correspondiente, los Informes Técnicos Favorables emitidos por los Revisores Urbanos que aprueban anteproyectos en consulta o proyectos de habilitación urbana, de edificación u otros proyectos que las complementen o modifiquen, con el objeto de verificar que se encuentren conforme con los parámetros urbanísticos y edificatorios que regulan el predio y las normas contenidas en el RNE. En su actuación verifica la correcta aplicación de los criterios de solución arquitectónica, urbanística, tecnológica o de ingeniería que permitan garantizar la seguridad, funcionalidad y habitabilidad, similares o superiores al RNE, tales como normas y códigos internacionales aplicables, bajo responsabilidad.
- b) Confirmar la validez de los Informes Técnicos Favorables emitidos por los Revisores Urbanos o declarar la nulidad en caso corresponda, de acuerdo al procedimiento de revisión técnica establecido en el Reglamento de los Revisores Urbanos. La resolución a través de la cual se declara la nulidad o confirma la validez del dictamen vinculante agota la vía administrativa procedimental y queda libre la vía judicial correspondiente.
- c) Desarrollar de oficio o a solicitud procedimientos administrativos sancionadores contra los Revisores Urbanos por la presunta comisión de infracciones, por iniciativa propia y/o por solicitud de los colegios profesionales, municipalidades y/o terceros.

Así pues, se garantiza la supervisión de los Revisores Urbanos a cargo de los Colegios de Arquitectos del Perú y el Colegio de Ingenieros del Perú con apoyo del Órgano Técnico revisor, el cual desempeñará la función de revisión de dictámenes emitidos por los Revisores Urbanos, así como el ejercicio de la potestad sancionadora sobre los mismos. De esta manera se efectúa una supervisión sobre estos profesionales, sin contravenir las funciones de las municipalidades.

La presente Ley establece que los procedimientos administrativos sancionadores iniciados contra los Revisores Urbanos, antes de la entrada en vigor de la presente Ley continuarán su trámite en el MVCS hasta su culminación.

Por último, la presente Ley prevé que los Revisores Urbanos certificados por el MVCS, pasan, sin necesidad de una nueva certificación, a la supervisión y fiscalización del Colegio de Arquitectos del Perú y del Colegio de Ingenieros del Perú respectivamente, a la entrada en vigencia de la presente Ley. Los Colegios Profesionales deben evaluar a los Revisores Urbanos culminado el plazo de un año contado a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, con la finalidad de determinar la continuidad del ejercicio de sus funciones, conforme a las disposiciones del Reglamento de los Revisores Urbanos.

II. EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La propuesta legislativa no afecta las disposiciones contenidas en la Constitución Política del Perú, ni implica la modificación de leyes orgánicas; sino que tiene como efecto en el ordenamiento jurídico nacional modificar el artículo 4 de la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones, al modificar su numeral 6 e incorporando el numeral 13.

III. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

La implementación de esta norma no generará gastos para el Tesoro Público, por el contrario, permitirá mejorar el marco regulatorio de los Revisores Urbanos para la aprobación de anteproyectos en consulta, así como proyectos de habilitación urbana y edificación u otros proyectos que los complementen o modifiquen.

IV. RELACIÓN CON LA AGENDA LEGISLATIVA Y LAS POLÍTICAS DE ESTADO DEL ACUERDO NACIONAL

La iniciativa legislativa guarda concordancia con la Vigésima Primera Política del Acuerdo Nacional, referido a simplificar la construcción y el registro de viviendas en tiempo y costo.

Del mismo modo, la propuesta legislativa se encuentra vinculada a la Política de Estado N° 21, referido al Desarrollo en Infraestructura y Vivienda de la Agenda Legislativa 2023-2024, aprobada por Resolución Legislativa del Congreso N° 002-2023-2024-CR [2].

[1] <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/128db00045e8c5858d6cbdc35bc000a9/ACUERDO+NACIONAL.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=128db00045e8c5858d6cbdc35bc000a9>

[2] <https://comunicaciones.congreso.gob.pe/wpuploads/2023/10/Resoluci%C3%B3n-Legislativa-Agenda-legislativa.pdf>