

COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

PERÍODO ANUAL DE SESIONES 2024-2025

Dictamen Nro. 15-2024-2025-CVC-CR



Señor presidente:

Ha ingresado para estudio y dictamen de la comisión de Vivienda y Construcción el proyecto de ley 10405/2024-CR, del grupo parlamentario Avanza País – Partido de Integración Social, a iniciativa de la congresista Rosselli Amuruz Dulanto, que propone la 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 Comisión, en su Tercera Sesión Extraordinaria, celebrada el 29 de abril de 2025, aprobó **con el voto UNÁNIME de los presentes** este dictamen. Votaron a favor los congresistas: Amuruz Dulanto, Infantes Castañeda, Tacuri Valdivia, Acuña Peralta, Calle Lobatón, Cueto Aservi, Doroteo Carbajo, Gonza Castillo, López Morales, Martínez Talavera, Monteza Facho, Moyano Delgado, Portalatino Ávalos, Tello Montes, Varas Meléndez y Zeta Chunga¹.

Se deja constancia que en la sesión se aprobó por unanimidad la dispensa del trámite de aprobación del acta para ejecutar los acuerdos.

I. SITUACIÓN PROCESAL

1.1 Antecedentes procedimentales:

El proyecto de ley 10405/2024-CR fue presentado al Área de Trámite Documentario del Congreso de la República el 4 de marzo de 2025 y fue derivado a la comisión de Vivienda y Construcción el mismo día, como única comisión dictaminadora.

1.2 Cumplimiento de los requisitos dispuestos en el Reglamento del Congreso de la República

La iniciativa legislativa materia de dictamen ha sido remitida a esta Comisión de conformidad con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento del Congreso de la República.

Asimismo, el proyecto en estudio cumple con los requisitos generales y específicos señalados en los artículos 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República, en mérito a lo cual se realizó el estudio correspondiente.

¹ Presentó dispensa la congresista Yarrow Lumbreras.



1.3 Relación con la Agenda Legislativa 2024-2025

Mediante Resolución Legislativa del Congreso 006-2024-2025-CR se aprobó la Agenda Legislativa² para el Período Anual de Sesiones 2024-2025, instrumento que, de conformidad con el Reglamento del Congreso, determina los temas prioritarios tanto en Comisiones como en el Pleno del Congreso.

La Agenda Legislativa considera prioritarios, dentro del Objetivo del Acuerdo Nacional:

La Política de Estado 21, referido al Desarrollo en Infraestructura y Vivienda

Temas vinculados con la iniciativa en estudio. En virtud de lo señalado, el proyecto que se analiza se enmarca en las prioridades señaladas en la Agenda Legislativa 2024-2025.

1.4 Vinculación con las Políticas de Estado del Acuerdo Nacional

La propuesta legislativa materia de dictamen se encuentra vinculada con:

III. Competitividad en el país

Políticas de Estado:

Vigésima Primera Política del Acuerdo Nacional, referido a simplificar la construcción y el registro de viviendas en tiempo y costo.

Desarrollo en infraestructura y vivienda.

II. CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY

El proyecto de ley que se dictamina contiene dos artículos y tres disposiciones complementarias finales, y 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.

En el artículo 2, plantea la modificación del artículo 4 y la incorporación del numeral 13 en dicho artículo 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**

² El segundo párrafo del artículo 29 del Reglamento del Congreso de la República establece que, al inicio del período anual de sesiones, los grupos parlamentarios y el Consejo de Ministros presentan una propuesta detallando los temas o proyectos de ley que consideren necesario debatir y aprobar durante dicho período.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 10405/2024-CR QUE PROPONE
LA LEY DEL REVISOR URBANO.

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 adecúen 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

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 10405/2024-CR QUE PROPONE
LA LEY DEL REVISOR URBANO.

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 los 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.

Propone como Disposiciones Complementarias Finales, las siguientes

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.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 10405/2024-CR QUE PROPONE
LA LEY DEL REVISOR URBANO.

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.

La exposición de motivos señala que la propuesta "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". Para tal efecto, se propone modificar el artículo 4 de la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones, en su numeral 6, e incorporar el numeral 13.

En tal sentido, esta comisión efectúa el análisis de la presente iniciativa que se halla comprendida en los extremos de competencia temática de este grupo de trabajo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 34 del Reglamento del Congreso de la República.

III. MARCO NORMATIVO

- Constitución Política del Perú.
- Reglamento del Congreso de la República.
- Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.
- Decreto Supremo 006-2017-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.
- Decreto Supremo 029-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.
- Decreto Supremo 006-2020-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de los Revisores Urbanos.
- Decreto Supremo 009-2022-VIVIENDA, Decreto Supremo que modifica el Reglamento de los Revisores Urbanos, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA.

IV. SOLICITUDES DE OPINIÓN E INFORMACIÓN

4.1 Solicitudes de opinión

La Comisión ha remitido solicitudes de opinión a las siguientes instituciones:

Proyecto de Ley 10405/2024-CR		
Institución	Nro. de oficio	Fecha
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento	852-2024-2025-CVC-CR	05-03-2025
Colegio de Arquitectos del Perú	864-2024-2025-CVC-CR	03-03-2025
Colegio de Ingenieros del Perú	865-2024-2025-CVC-CR	03-03-2025
Municipalidad Metropolitana de Lima	866-2024-2025-CVC-CR	03-03-2025
Asociación de Municipalidades del Perú	867-2024-2025-CVC-CR	03-03-2025
Senda Inmobiliaria	868-2024-2025-CVC-CR	03-03-2025
Cámara Peruana de la Construcción - CAPECO	869-2024-2025-CVC-CR	03-03-2025

4.2 Opiniones recibidas

A la fecha se recibieron las siguientes opiniones:

- **Municipalidad Metropolitana de Lima.** Mediante el oficio D000137-2025-MML-OGSC, de fecha 2 de Abril de 2025, traslada su opinión técnica manifestando que: "Conforme a los antecedentes expuestos y estando a la normativa esbozada, se considera que el Proyecto de Ley N° 10405/2024-CR no resulta viable dado que, conforme los informes emitidos por la Subgerencia de Autorizaciones Urbanas, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas y Asesoría Legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano, las modificaciones propuestas a la Ley 29090 podrían generar inconsistencias y efectos adversos para las municipalidades y el interés público, sin introducir mejoras sustanciales a la regulación vigente ni atender las oportunidades de perfeccionamiento del Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA. Asimismo, no se advierte que la iniciativa contribuya a la optimización y simplificación de los procedimientos administrativos para la obtención de licencias de habilitación urbana y edificación, los cuales han sido objeto de estandarización mediante el Decreto Supremo N° 146-2023-PCM. En este contexto, cabe señalar que la Municipalidad Metropolitana de Lima ha manifestado previamente su postura respecto a la normativa aplicable a los Revisores Urbanos, a través del Acuerdo de Concejo N° 232-2023-MML, en el que se solicitó evaluar la pertinencia de su permanencia.
- **Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.** A través del oficio N° OFICIO N°067-2025-VIVIENDA/DM, de fecha 7 de abril de 2025 manifiesta que "se considera el Proyecto de Ley viable con los comentarios señalados en el informe, tales como que resulta innecesaria la propuesta de modificación del numeral 6.3 del artículo 6 de la Ley 29090", así como la recomendación de incluir las fórmulas legales propuestas por dicha institución.
- **Colegio de Arquitectos del Perú.** Mediante carta 0210-2025-DN-CAP, del 10 de abril de 2025, señalan que consideran que el proyecto de Ley N° 10405-2024

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 10405/2024-CR QUE PROPONE
LA LEY DEL REVISOR URBANO.

representa una oportunidad importante para fortalecer y clarificar el rol de los Revisores Urbanos en los procesos de Habilitación Urbana y Edificación. En tal sentido, remite aportes para fortalecer la fórmula legal del dictamen.

- **Colegio de Arquitectos del Perú.** A través de la carta 0355-2025-GN-CAP del 22 de abril de 2025, comparte el oficio 197-2024/CAP-RA, dirigido por el **Colegio de Arquitectos del Perú – Regional Arequipa** a su decana nacional, fechado 16 de abril de 2025, mediante el cual se efectúa precisiones para la redacción de la fórmula legal del proyecto.
- **Colegio de Arquitectos del Perú.** A través del oficio 0346-2025-GN-CAP del 15 de abril de 2025, remiten la opinión de **Colegio de Arquitectos del Perú – Regional Lima** y del **Colegio de Arquitectos del Perú – Macro Región Sur**. El primero opina que la aprobación del anteproyecto en consulta es una licencia que debe incluir la mirada del órgano de gobierno local correspondiente, por lo que debieran ser vistos solo por el colegiado conformado por las comisiones técnicas. Recomendamos, además, que en base al principio de reserva de ley se determinen las sanciones a través de dicho instrumento. Añade otros aportes.

Por su parte, la dependencia macro regional también alcanza propuestas de redacción.

- **Opiniones ciudadanas.** Al 25 de abril de 2025 no se registra opiniones ciudadanas en el portal institucional del Congreso de la República.

V. ANÁLISIS

5.1 El rol de los revisores urbanos

De conformidad con la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, la **habilitación urbana** es el proceso de convertir un terreno rústico³ o eriazo⁴ en urbano⁵, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, entre otras. La Ley 29090 define **edificación** como el resultado de construir una obra de carácter permanente 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. Las obras de edificación pueden

³ De acuerdo con la Norma G.040 Definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones, el **terreno rústico** es la unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno no habilitada para uso urbano y que por lo tanto no cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagües, abastecimiento de energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas, ni veredas.

⁴ De acuerdo con la Norma G.040 Definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones, **terreno eriazo** es la unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno improductivo o no cultivado por falta o exceso de agua.

⁵ De acuerdo con la Norma G.040 Definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones, **terreno urbano** es la unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica y redes de iluminación pública y que ha sido sometida a un proceso administrativo para adquirir esta condición. Puede o no contar con pistas y veredas.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 10405/2024-CR QUE PROPONE
LA LEY DEL REVISOR URBANO.

ser de edificación nueva⁶, de ampliación⁷, de remodelación⁸, de refacción⁹, de acondicionamiento¹⁰, puesta en valor histórico monumental¹¹, cerco¹² y demolición¹³.

La Ley 29090 regula en su artículo 4 la **participación del revisor urbano** en los procesos de habilitación urbana y de edificación. El revisor urbano es un profesional registrado y autorizado para verificar que los proyectos de habilitación urbana y/o edificación de los interesados que se acojan a las **Modalidades B, C o D** para el otorgamiento de las licencias que establece la Ley 29090 cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de trámite, de conformidad con las normas de acondicionamiento territorial, desarrollo urbano, el Reglamento Nacional de Edificaciones y otras normas que sean de competencia para el proyecto.

Cabe precisar que de acuerdo con el artículo 10 del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley 29090, la obtención de licencias de habilitación urbana o de edificación se desarrollan bajo las siguientes modalidades, las mismas que delimitan el campo de actuación de los revisores urbanos:

Modalidades	Requisitos	Aplicable a:
Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales	Requiere presentación ante la municipalidad de los requisitos establecidos en la Ley y en su Reglamento. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.	a. La construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m² construidos, siempre que constituya la única edificación en el lote. b. La ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con licencia de construcción, declaratoria de fábrica o de edificación sin carga, y la sumatoria del área techada de ambas no supere los 200 m². c. La remodelación de una vivienda unifamiliar, siempre que no implique modificación estructural, cambio de uso y/o incremento de área techada. d. La construcción de cercos de más de 20 m de longitud, siempre que el inmueble no se encuentre bajo el régimen en que coexistan secciones de propiedad exclusiva y propiedad común. e. La demolición total de edificaciones de hasta tres (3) pisos de altura, que no cuenten con semisótanos y sótanos, siempre que no haga uso de explosivos. f. Las ampliaciones y remodelaciones consideradas obras menores según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

⁶ Aquella que se ejecuta totalmente o por etapas, sobre un terreno sin construir.

⁷ Obra que se ejecuta a partir de una edificación preexistente, incrementando el área techada. Puede incluir o no la remodelación del área techada existente.

⁸ Obra que modifica total o parcialmente la tipología y/o el estilo arquitectónico original de una edificación existente.

⁹ Obra de mejoramiento y/o renovación de instalaciones, equipamiento y/o elementos constructivos. No altera el uso, el área techada, ni los elementos estructurales de la edificación existente.

¹⁰ Trabajos de adecuación de ambientes a las necesidades del usuario, mediante elementos removibles, como tabiquería, falsos cielos rasos, ejecución de acabados e instalaciones.

¹¹ Obra que comprende, separada o conjuntamente, trabajos de restauración, recuperación, rehabilitación, protección, reforzamiento y mejoramiento de una edificación.

¹² Obra que comprende exclusivamente la construcción de muros perimétricos en un terreno y vanos de acceso siempre que lo permita la municipalidad.

¹³ Acción mediante la cual se elimina total o parcialmente una edificación existente.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 10405/2024-CR QUE PROPONE LA LEY DEL REVISOR URBANO.

Modalidades	Requisitos	Aplicable a:
		g. Las obras de carácter militar de las Fuerzas Armadas y las de carácter policial de la Policía Nacional del Perú, así como los establecimientos de reclusión penal, los que deben ejecutarse con sujeción a los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano. h. Las habilitaciones urbanas y las edificaciones necesarias para el desarrollo de proyectos de inversión pública, de asociación público - privada o de concesión privada que se realicen, para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública. i. Las habilitaciones urbanas y las edificaciones correspondientes a Programas promovidos por el Sector VIVIENDA, para la reubicación de beneficiarios de atención extraordinaria del Bono Familiar Habitacional, establecidos en el numeral 3.2.1 del artículo 3, de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH). <u>En la presente modalidad, no están comprendidas:</u> - Las edificaciones que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación declaradas por el Ministerio de Cultura. - Las edificaciones señaladas en los literales a., b., c., d. y f. precedentes que requieran la ejecución de sótanos o semisótanos o una profundidad de excavación mayor a 1,50 m, colindantes con edificaciones existentes. En dicho caso, debe tramitarse la licencia de edificación bajo la Modalidad B.
Modalidad B: Aprobación de proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los revisores urbanos	Requiere presentar ante la municipalidad el formulario único acompañado de los requisitos establecidos por la ley y el Reglamento. En caso de que el interesado opte por la aprobación de proyecto con evaluación previa por los revisores urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.	a. Las habilitaciones urbanas de uso residencial de unidades prediales no mayores de cinco (5) ha., que constituyan islas rústicas y que conformen un lote único, siempre y cuando no esté afecto al Plan Vial Provincial o Metropolitano. b. La modificación de proyecto de habilitaciones urbanas o edificaciones que correspondan a etapas de un proyecto integral aprobado con anterioridad o con plazo vencido. 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 m² de área techada. d. Las obras de ampliación o remodelación de una edificación existente, para fines de vivienda, con modificación estructural, aumento de área techada o cambio de uso. Asimismo, las demoliciones parciales sujetas a esta modalidad. <u>En la presente modalidad, no están comprendidas las habilitaciones urbanas y edificaciones que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación declaradas por el Ministerio de Cultura.</u>
Modalidad C: Aprobación de proyecto con evaluación previa por la	Requiere presentación ante la municipalidad de los requisitos establecidos por la Ley y el Reglamento. En caso	a. Las habilitaciones urbanas que se vayan a ejecutar por etapas, con sujeción a un proyecto integral de la misma. b. Las habilitaciones urbanas con construcción simultánea que soliciten venta garantizada de lotes.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 10405/2024-CR QUE PROPONE
LA LEY DEL REVISOR URBANO.

Modalidades	Requisitos	Aplicable a:
Comisión Técnica o por los revisores urbanos	de que el interesado opte por la aprobación del proyecto con la evaluación previa por los revisores urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, luego de haber pagado el derecho de trámite correspondiente.	c. Las habilitaciones urbanas con construcción simultánea de viviendas, donde el número, dimensiones de lotes a habilitar y tipo de viviendas a edificar se definan en el proyecto, siempre que su finalidad sea la venta de viviendas edificadas. d. Las edificaciones para fines de vivienda multifamiliar, quinta o condominios que incluyan vivienda multifamiliar de más de cinco (5) pisos o 3,000 m2 de área techada. e. Las edificaciones para fines diferentes de vivienda, a excepción de las previstas en la Modalidad D. f. Las edificaciones de uso mixto con vivienda. g. Las intervenciones que se desarrollen en predios, que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, declaradas por el Ministerio de Cultura. h. Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos que, individualmente o en conjunto, cuenten con un máximo de 30,000 m2 de área techada. i. Las edificaciones para mercados que cuenten con un máximo de 15,000 m2 de área techada. j. Locales para espectáculos deportivos de hasta 20 000 ocupantes. k. La demolición total de edificaciones con más de cinco (5) pisos de altura, o que requieran el uso de explosivos. l. Todas las demás habilitaciones urbanas y edificaciones que no se encuentren contempladas en las Modalidades A, B y D.
Modalidad D: Aprobación de proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los revisores urbanos	Requiere presentación ante la municipalidad de los requisitos establecidos por la Ley y el Reglamento. En caso de que el interesado opte por la aprobación del proyecto con la evaluación previa por los revisores urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, con el pago previo del derecho de trámite correspondiente.	a. Las habilitaciones urbanas de predios que no colinden con áreas urbanas o colinden con predios que cuenten con proyectos de habilitación urbana aprobados y no ejecutados, por lo tanto, se requiere de la formulación de un planeamiento integral. b. Las habilitaciones urbanas de predios que colinden con zonas arqueológicas, bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación o con áreas naturales protegidas. c. Las habilitaciones urbanas, con o sin construcción simultánea, para fines de industria, comercio y Usos Especiales (OU). d. Las edificaciones para fines de industria. e. Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos que, individualmente o en conjunto, cuenten con más de 30 000 m2 de área techada. f. Las edificaciones para mercados que cuenten con más de 15 000 m2 de área techada. g. Los locales de espectáculos deportivos de más de 20 000 ocupantes. h. Las edificaciones para fines educativos, salud, hospedaje, establecimientos de expendio de combustibles y terminales de transporte.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 10405/2024-CR QUE PROPONE
LA LEY DEL REVISOR URBANO.

Según el reglamento¹⁴, el revisor urbano es el profesional arquitecto o ingeniero certificado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, para verificar que los anteproyectos en consulta y los proyectos de habilitación urbana y de edificación, como se ha señalado, en las modalidades B, C o D, cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que son aplicables a los mismos. Para el efecto, los revisores urbanos deben estar habilitados por el colegio profesional correspondiente e inscritos en el Registro Nacional de Revisores Urbanos del MVCS. El Revisor Urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable en el campo de su especialidad.

Luego de la verificación a su cargo, los revisores urbanos emiten el informe técnico de su especialidad para permitir la obtención de la respectiva licencia de habilitación urbana o de edificación. Dicho informe es un acto administrativo, que tienen un plazo de vigencia de treinta y seis meses y de diez años en caso de proyecto integral; y de hasta sesenta meses tratándose de 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.

En el 2018, según dato del revisor urbano y presidente de la Asociación de Revisores Urbanos del Perú (ARUP), Ernesto Durand Paredes, el Estado, mediante el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), generó las normas y el curso de revisores urbanos. La primera promoción comenzó a estudiar en el 2018 y terminó en el 2019. A partir de ahí, empieza a operar el esquema de revisores urbanos, que en esa época no eran muy conocidos, aunque surgieron como un mecanismo alternativo a las comisiones técnicas de los municipios, habiendo desplegado labores importantes durante la pandemia de la covid-19, cuando las municipalidades cerraron y los inmobiliarios y la población querían ver sus proyectos en marcha (...).¹⁵ La figura del revisor urbano, según la exposición de motivos de la iniciativa, se inspira en el "curador urbano" existente en Colombia.

5.2 Problemática identificada por el proyecto de ley

De acuerdo con la exposición de motivos, la propuesta legislativa identifica que las funciones a cargo del revisor urbano revisten un carácter especializado y eminentemente técnico, acordes con la necesaria rigurosidad y dinámica que demanda la actividad inmobiliaria. Esta característica colisiona con la realidad de algunas municipalidades que no cuentan con el concurso de suficientes profesionales especializados o en las cuales, por diversas razones, las comisiones técnicas no pueden reunirse con la frecuencia debida a fin de aprobar los expedientes de habilitaciones y edificaciones sometidos a su conocimiento. En ese sentido, si bien los revisores urbanos participan en estos procesos, se requiere fortalecer la regulación de su actuación a fin de garantizar su ejercicio especializado y autónomo.

¹⁴ Decreto Supremo 006-2020-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de los Revisores Urbanos.

¹⁵ En: <https://www.elperuano.pe/noticia/244300-revisor-urbano-opcion-para-agilizar-tramites-municipales>

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 10405/2024-CR QUE PROPONE
LA LEY DEL REVISOR URBANO.

Adicionalmente, por el alto nivel de especialización que deben tener los revisores urbanos en el ejercicio de sus funciones, se plantea mecanismos para garantizar que la certificación e inscripción de estos profesionales sea lo más objetiva posible, optándose por la modalidad de acceso por concurso público que privilegie la meritocracia. En la misma línea, se propone que sean los colegios profesionales los entes encargados de capacitar, certificar, inscribir, recategorizar y cancelar la inscripción de los revisores urbanos.

En ese sentido, de acuerdo con la exposición de motivos de la iniciativa, se plantea la creación del Órgano Técnico Revisor (OTR), que será quien ejerza 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 Reglamento Nacional de Edificaciones. 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 con el 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 o por solicitud de los colegios profesionales, municipalidades y/o terceros.

Otro aspecto que promueve la iniciativa es el relacionado con la resolución de los recursos administrativos vinculados a los proyectos aprobados, la supervisión del desempeño y el ejercicio de los revisores urbanos y las eventuales sanciones. De acuerdo con el marco legal vigente, estas funciones las desarrolla actualmente el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Sin embargo, considerando que el MVCS es el órgano rector en la materia, que aplica y establece disposiciones de carácter nacional, que alcanzan a los tres niveles de gobierno, atendiendo además a la necesaria especialización y formación técnica, se propone encargar estas funciones a un Órgano Técnico Revisor (OTR), órgano colegiado y autónomo que se regirá por la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

5.3 Los colegios profesionales

El artículo 20 de la Constitución Política del Perú señala que los colegios profesionales son instituciones autónomas con personalidad de derecho público, vale decir, son creadas por ley.

Así, la Ley 14085, crea el Colegio de Arquitectos del Perú, y establece que se integrará con los profesionales oficialmente autorizados para ejercer dicha profesión. A su vez, el estatuto del colegio profesional prescribe que el Colegio de Arquitectos del Perú, de acuerdo con la Ley 16053, Ley de autorización al Colegio de Arquitectos del Perú y al Colegio de Ingenieros del Perú para supervisar a los profesionales de Arquitectura e Ingeniería de la República, supervigilará el ejercicio de las actividades de los profesionales de Arquitectura de la República y velará porque estas se desarrollen respetando las normas de ética profesional. Consecuente con ese propósito, el Colegio de Arquitectos del Perú reconoce y norma sus acciones basadas en el principio de la ética en la conducta personal y del ejercicio profesional, y en la concordancia entre medios y fines.

Por su parte, la Ley 24648, Ley del Colegio de Ingenieros del Perú¹⁶ establece que dicho colegio es una institución autónoma con personería jurídica de derecho público interno representativa de la profesión de ingeniería en el Perú, integrada por los profesionales de las distintas especialidades de la ingeniería creadas o por crearse, graduados en universidades oficialmente autorizadas para otorgar o revalidar, a nombre de la Nación, el título de ingeniero. Su estatuto señala que el colegio garantiza la existencia y disponibilidad de una ingeniería nacional ética y técnicamente competente.

Respecto de los colegios profesionales el Tribunal Constitucional ha dejado sentado que estos¹⁷ "(...) se deben entender como instituciones de actuación social y colectiva compatibles con el ejercicio de las potestades y competencias de los poderes públicos, así como con el espacio de actuación de otras instituciones previstas constitucionalmente. Su previsión constitucional comporta su singularización y delimitación frente a otras formas de organización profesional. La Constitución, además de definir su naturaleza jurídica, también reconoce a los colegios profesionales un aspecto importante como es el de su autonomía. Esto quiere decir que poseen un ámbito propio de actuación y decisión (...). No obstante, la autonomía reconocida a los colegios profesionales no puede significar ni puede derivar en una autarquía; de ahí que sea importante poner en relieve que la legitimidad de los colegios profesionales será posible solo y en la medida que la actuación de los colegios profesionales se realice dentro del marco establecido por nuestro ordenamiento constitucional (...). No debe perderse de vista que la justificación última de la constitucionalización de los colegios profesionales radica en incorporar una garantía, frente a la sociedad, de que los profesionales actúan correctamente en su ejercicio profesional. Pues, en último extremo, las actuaciones profesionales afectan directamente a los propios ciudadanos que recaban los servicios de los profesionales, comprometiendo valores fundamentales como la vida, la salud, la integridad

¹⁶ Dicha Ley derogó la Ley 14085, Ley de creación del Colegio de Ingenieros del Perú.

¹⁷ Sentencia recaída en el expediente N.º 0027-2005-PI/TC.

física, la seguridad, la libertad, el honor (...) que los ciudadanos confían a los profesionales. Semejante entrega demanda por la sociedad el aseguramiento de la responsabilidad del profesional en el supuesto de que no actúe de acuerdo con lo que se considera por el propio grupo profesional, de acuerdo con sus patrones éticos, como correcto o adecuado¹⁸.

5.4 Principales cambios normativos planteados en el proyecto de Ley:

- i. **Propuesta de modificación de los numerales 6.1 y 6.2. e incorporación de los numerales 6.3, 6.4, 6.5 y 6.6 en el artículo 4 de la Ley 29090:** A continuación, se presenta comparativamente la propuesta contenida en el proyecto y el texto vigente de la Ley 29090:

Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones	Proyecto de ley
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. Los Revisores Urbanos 6.1 El Revisor Urbano es el profesional arquitecto o ingeniero certificado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS para verificar que los proyectos de habilitación urbana y/o anteproyectos y proyectos de edificación de los interesados que se acojan a las Modalidades B, C o D, para el otorgamiento de las licencias que establece la presente Ley, cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de trámite, de conformidad con las normas de acondicionamiento territorial y/o de desarrollo urbano, el Reglamento Nacional de Edificaciones y otras normas que sean de competencia para el proyecto.	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,

¹⁸ Calvo Sánchez, Luis. *Régimen jurídico de los colegios profesionales*. Madrid: Civitas, 1998. p. 679. Citado en la sentencia del Tribunal Constitucional.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 10405/2024-CR QUE PROPONE
LA LEY DEL REVISOR URBANO.

Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones	Proyecto de ley
[...]. 6.2 Los profesionales que se desempeñan como Revisores Urbanos deben estar inscritos en el Registro Nacional de Revisores Urbanos del MVCS, que para dichos efectos, implemente el citado Ministerio. El MVCS capacita, certifica e inscribe a los profesionales arquitectos o ingenieros que soliciten su inscripción en el Registro respectivo, así como supervisa y sanciona a los Revisores Urbanos. 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 del MVCS. [...].	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 pueden ser objeto de transferencia. 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

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 10405/2024-CR QUE PROPONE
LA LEY DEL REVISOR URBANO.

Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones	Proyecto de ley
	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. [...].

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 10405/2024-CR QUE PROPONE
LA LEY DEL REVISOR URBANO.

Respecto de esta modificación, que precisa en primer lugar, la participación de los ingenieros en las ramas de ingeniería civil, sanitaria y electricista o electromecánica se considera acertada por cuanto reconoce el variado enfoque profesional y la especialización que se requiere para una óptima revisión técnica y aprobación de los expedientes.

Asimismo, se dispone que la participación del revisor urbano se someta a un concurso de público de méritos –destacando la meritocracia– así como que los colegios profesionales respectivos velarán por el profesionalismo de sus agremiados, arquitectos e ingenieros, mediante capacitación, certificación e inscripción en un registro *ad hoc*, además de supervisarlos y sancionarlos cuando sea pertinente. Serán los colegios profesionales quienes administren el Registro Nacional de Revisores Urbanos, propuesta que es valorada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento como viable.

Asimismo, sobre la facultad del revisor urbano de ejercer función administrativa, el inciso 8 del artículo I del Título Preliminar de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, permite delegar una función administrativa a personas privadas y que estas puedan realizar determinados actos acordes con el fin del Estado, como es el caso de revisar los expedientes técnicos de los proyectos de edificación y habilitación urbana¹⁹.

En la opinión remitida a la comisión el Sector Vivienda también ha considerado viables las propuestas de precisar las condiciones de acceso, permanencia y cancelación del revisor urbano, dadas sus especiales características y funciones, sobre las cuales ejercerán supervisión los colegios profesionales de arquitectos e ingenieros, respectivamente. Cabe señalar que el cargo conlleva responsabilidad civil y penal y deben observar lo dispuesto en la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

Debe precisarse que el párrafo 6.3 de la propuesta de ley, relativa a los informes técnicos favorables de los revisores urbanos, que señalaba que sus actos son actos administrativos que tienen un plazo de vigencia, no ha sido considerada porque dicho supuesto ya se encuentra contemplado en el artículo 11 de la Ley 29090, modificada por el Decreto Legislativo 1675. Sí se ha recogido la recomendación del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) que sugiere la posibilidad de la transferencia de informes técnicos favorables de los revisores urbanos a otras personas que cumplan con los requisitos para edificar "y así facilitar el tráfico jurídico en el sector inmobiliario".²⁰

Igualmente, se incorpora la propuesta del MVCS sobre la declaración de nulidad de los informes técnicos favorables aprobados por los revisores urbanos, en el sentido de que estos estén acordes con lo que dispone el artículo 202 de la Ley

¹⁹ Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece en el Artículo I. Ámbito de aplicación de la ley: La presente Ley será de aplicación para todas las entidades de la Administración Pública. Para los fines de la presente Ley, se entenderá por "entidad" o "entidades" de la Administración Pública: (...)

8. Las personas jurídicas bajo el régimen privado que prestan servicios públicos o ejercen función administrativa, en virtud de concesión, delegación o autorización del Estado, conforme a la normativa de la materia. (...).

²⁰ OFICIO N°067-2025-VIVIENDA/DM, de fecha 7 de abril de 2025

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 10405/2024-CR QUE PROPONE
LA LEY DEL REVISOR URBANO.

27444: "En cualquiera de los casos enumerados en el Artículo 10, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales". Sugiere incluir "En caso las Municipalidades observen los Informes Técnicos Favorables de los Revisores Urbanos, comunican al Órgano Técnico Revisor los posibles vicios de nulidad respecto al incumplimiento de la normativa urbanística y edificatoria aplicable, con la finalidad que actúe conforme a sus competencias. Las municipalidades deben presentar el sustento técnico y señalar la afectación al interés público". O, alternatively, "la presencia de vicios que causan la nulidad del acto administrativo de pleno derecho", según lo recomendado por la Municipalidad Metropolitana de Lima. Dichas propuestas resultan coherentes con las funciones que debe brindar el revisor urbano, las cuales deben encontrarse dentro de un marco legal que asegure el respeto a los derechos fundamentales, al ordenamiento municipal y el interés público antes que los intereses particulares.

5.4 Evaluación de la propuesta de incorporación del numeral 13 en el artículo 4 de la Ley 29090:

Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones	Proyecto de ley
	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: [...] 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

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 10405/2024-CR QUE PROPONE
LA LEY DEL REVISOR URBANO.

Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones	Proyecto de ley
	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

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 10405/2024-CR QUE PROPONE
LA LEY DEL REVISOR URBANO.

Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones	Proyecto de ley
	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."

A través de la incorporación de estas normas se dispone la creación del Órgano Técnico Revisor (OTR) como un órgano cuya función radica exclusivamente en evaluar los Informes Técnicos Favorables y otros actos que emitan los revisores

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 10405/2024-CR QUE PROPONE
LA LEY DEL REVISOR URBANO.

técnicos. Con su intervención se busca fortalecer el marco regulatorio de los revisores urbanos a fin de evitar irregularidades u omisiones. Se rescata la autonomía del OTR y su facultad de sancionarlos ante incumplimientos de normas urbanísticas y edificatorias, en el ámbito profesional respectivo.

Sobre el OTR se dispone que se encuentra conformado por cinco integrantes designados por un periodo de cuatro 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.

VI NECESIDAD DE PROPONER LA LEY DEL REVISOR URBANO

Además de los aspectos destacados en el punto precedente, corresponde mencionar algunos aspectos de Técnica Legislativa considerados en el texto sustitutorio.

El Manual de Técnica Legislativa del Congreso de la República²¹ recomienda que, en el caso de normas modificatorias, **salvo que se trate de la modificación de textos dispositivos muy extensos**, se proceda con la aprobación de una nueva ley, que regule una materia completa anteriormente regulada, y que en consecuencia sustituya la norma original y la derogue, en los siguientes supuestos:

- i) Si la ley modificatoria afecta más de tres artículos.
- ii) Si la ley que va a ser modificada lo ha sido en más de tres ocasiones.
- iii) Si la ley modificatoria restituye más de tres artículos derogados. La restitución de los artículos se realiza en sus mismos términos.

El Manual agrega que, tratándose de **textos dispositivos muy extensos**, debe aprobarse una nueva ley:

- i) Cuando la ley modificatoria afecta más de treinta por ciento de los artículos de la ley modificada.
- ii) Si la ley que va a ser modificada lo ha sido en más de tres ocasiones y la suma de estas afecta más de treinta por ciento de sus artículos.

En el presente caso, la Ley 29090, Ley de habilitaciones urbanas y de edificaciones, en lo que corresponde a la figura de los revisores urbanos, ha sido modificada por las siguientes normas:

1. Ley 29476, Ley que modifica y complementa la Ley núm. 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, publicada el 18 de diciembre de 2009.
2. Decreto Legislativo 1225, Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, publicado el 25 de setiembre de 2015.
3. Ley 30494, Ley que modifica la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, publicada el 2 de agosto de 2016.

²¹ CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Manual de Técnica Legislativa. Mesa Directiva 2020-2021. Congreso de la República. Tercera edición, abril 2021. Página 68 y siguientes.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 10405/2024-CR QUE PROPONE
LA LEY DEL REVISOR URBANO.

4. Decreto Legislativo 1287, Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, publicado el 29 de diciembre de 2016.
5. Decreto Legislativo 1426, Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, publicado el 16 de setiembre de 2018.

A las que se añadiría la ley que el dictamen propone.

En tal sentido, el texto sustitutorio se plantea como una nueva ley, aun cuando la norma original es extensa (42 artículos), considerando que, en el extremo de los revisores urbanos y disposiciones concomitantes, la Ley 29090 ha sufrido cinco modificaciones, en parte sustancial de su texto. Adicionalmente, se propone una nueva ley que garantice se cumplan con los siguientes requisitos de la ley, contenidos en el mismo Manual de Técnica Legislativa:

- a) **Homogeneidad.** Sus disposiciones guardan relación entre ellas y evitan la inclusión de materias diferentes a su objeto.
- b) **Compleitud.** El contenido regula en su totalidad el objeto de la ley, por lo que no admite legislación complementaria. Excepcionalmente, y en caso la materia lo exija, delega a un reglamento el desarrollo de temas específicos para su aplicación.
- c) **Unidad.** Forma un todo único e independiente.

De la misma forma, a través de la aprobación de una nueva ley se asegura cumplir con los siguientes criterios para la redacción del artículo, contenidos en el Manual de Técnica Legislativa, considerando que el artículo es la *"unidad básica del texto dispositivo, que lo divide y sistematiza"*:

- i) Cada artículo debe contener una disposición; cada párrafo, un enunciado; y cada enunciado, una idea.
- ii) El artículo debe ser lo más breve posible, sin que se afecte su comprensión.
- iii) El artículo constituye un conjunto sintáctico completo e independiente; por lo tanto, para comprenderlo no debe ser necesario remitirse a otro artículo.
- iv) El artículo no debe contener motivación, sustentación o explicación sobre su contenido. Es objetivo.
- v) No contiene párrafos autónomos en su división. Estos deben incluirse en otro artículo.

VII ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO

La iniciativa materia de este dictamen no considera la incorporación de alguna disposición que aumente o cree gasto público en la ley propuesta, a fin de evitar incurrir en la prohibición contenida en el artículo 79 de la Constitución Política del Perú.

Entre los beneficios de esta norma se halla el fortalecimiento al marco regulatorio de las Habilitaciones Urbanas y Edificaciones que constituye el pilar para la inversión en proyectos inmobiliarios que estén al alcance de la población y de esta manera pueda acceder a una vivienda digna, además de contribuir con cerrar la brecha de viviendas en

el país, contando para ello con profesionales y funcionarios calificados cuya labor sea fiscalizada y de ser necesario, sancionada.

VIII CONCLUSIÓN

Por las consideraciones expuestas, la Comisión de Vivienda y Construcción, de conformidad con lo establecido en el inciso b) del artículo 70 del Reglamento del Congreso de la República, recomienda la aprobación del proyecto de ley 10405/2024-CR materia de dictamen, con el texto sustitutorio siguiente:

TEXTO SUSTITUTORIO

LEY DEL REVISOR URBANO

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente tiene por objeto regular la actuación del revisor urbano en los procedimientos establecidos en la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones.

Artículo 2. Definición de revisor urbano

2.1 El revisor urbano es el profesional arquitecto o ingeniero civil, sanitario, electricista o electromecánico que ejerce como tal en el campo de su respectiva especialidad. Recibe reconocimiento del Estado y tiene competencia para emitir el informe técnico favorable, previa verificación, que aprueba los anteproyectos en consulta y los proyectos de habilitación urbana o de edificaciones, así como otros actos administrativos que complementen dichos procedimientos, que se tramiten en las modalidades B, C o D para el otorgamiento de las licencias conforme lo establece la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones.

2.2 El revisor urbano desarrolla función administrativa, conforme a lo dispuesto en la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Artículo 3. Requisitos para ejercer como revisor urbano

Para ejercer como revisor urbano el arquitecto o ingeniero debe cumplir los siguientes requisitos:

- a) Estar habilitado para el ejercicio profesional por el respectivo colegio profesional.
- b) Aprobar el concurso público de méritos que convoque para dicho efecto el Colegio de Arquitectos del Perú o el Colegio de Ingenieros del Perú, según corresponda.
- c) Estar inscrito en el Registro Nacional de Revisores Urbanos, el cual es administrado por el Colegio de Arquitectos del Perú o el Colegio de Ingenieros del Perú, respectivamente.

Artículo 4. Ejercicio de la función de revisor urbano

4.1 El ejercicio de la función de revisor urbano comprende lo siguiente:

- a) Actúa en todo el territorio nacional, de forma autónoma, exclusiva e imparcial.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 10405/2024-CR QUE PROPONE
LA LEY DEL REVISOR URBANO.

- b) Ejerce sus funciones de manera colegiada, asociándose o agrupándose para tal fin con otros revisores urbanos de diferentes especialidades. Cada revisor urbano es responsable del pronunciamiento técnico en el ámbito de su especialidad.
- c) Su actuación se rige por lo establecido en la presente ley; en la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; en la Ley 29090, Ley de habilitaciones urbanas y de edificaciones, y sus disposiciones complementarias, así como en las normas que regulan su ejercicio profesional.
- d) Debe verificar, para la aprobación de los anteproyectos en consulta, de los proyectos de habilitación urbana, o de edificación, así como de otros actos administrativos que complementen dichos procedimientos, el cumplimiento de las disposiciones urbanísticas y edificatorias aplicables contenidas en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que regula el predio, así como las establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) y cuando corresponda, de las normas sectoriales y municipales complementarias.
- e) En su actuación puede utilizar criterios de solución arquitectónica, urbanística, tecnológica o de ingeniería que permitan garantizar la seguridad, funcionalidad y habitabilidad, similares o superiores a los criterios del RNE, tales como normas y códigos internacionales aplicables, bajo responsabilidad.
- f) Tiene responsabilidad civil y penal por los daños y perjuicios que, por dolo o culpa, cause a los administrados, a terceros o a las entidades de la administración pública.

4.2 La relación del revisor urbano con los promotores inmobiliarios, propietarios o sujetos con derecho a edificar se regula de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

4.3 El Reglamento de los Revisores Urbanos establece las demás disposiciones sobre el ejercicio de la función de revisor urbano que resulten complementarias a lo dispuesto en la presente ley.

Artículo 5. Impedimentos e incompatibilidades

5.1 Son impedimentos para ejercer como revisor urbano los siguientes:

- a) Haber sido condenado judicialmente por la comisión de un delito doloso en el ejercicio de la profesión, o por estar suspendido o inhabilitado para ejercer la profesión.
- b) Ser cónyuge o pariente hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de cualquier persona que participa y decide en la inscripción y recategorización de la inscripción como revisor urbano.
- c) Estar comprendido entre los profesionales competentes para revisar los anteproyectos en consulta y los proyectos de habilitación urbana y de edificación en la modalidad B; los profesionales competentes que desarrollen la función de verificación del expediente; los miembros de la comisión técnica que revisan los anteproyectos en consulta, o los proyectos de habilitación urbana y de edificación en las modalidades C y D; así como los servidores de confianza, los servidores civiles o los funcionarios públicos de las municipalidades con funciones relacionadas con los procedimientos regulados en la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones y sus reglamentos; únicamente en la municipalidad de la jurisdicción donde laboren o estén acreditados, según corresponda.
- d) Contar con sanción vigente impuesta en su condición de funcionario público o como delegado de alguna comisión técnica.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 10405/2024-CR QUE PROPONE
LA LEY DEL REVISOR URBANO.

- e) Ejercer un cargo como servidor de confianza, servidor civil o funcionario público del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que tenga relación con las funciones del revisor urbano.
- 5.2 Son incompatibilidades para ejercer como revisor urbano las siguientes:
- a) Verificar un anteproyecto en consulta o un proyecto de habilitación urbana o de edificación, según corresponda, en el cual haya participado previamente.
 - b) Verificar un anteproyecto en consulta o un proyecto de habilitación urbana o de edificación que se vaya a ejecutar en un predio que pertenezca al profesional, o a su cónyuge o a sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.
 - c) Verificar un anteproyecto en consulta, o un proyecto de habilitación urbana o de edificación que se desarrolle en un predio que pertenezca a una persona jurídica en la que el profesional sea asociado, tenga alguna participación o mantenga vínculo laboral o contractual.
 - d) Actuar como revisor urbano cuando él mismo o alguno de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad intervenga como proyectista, constructor o responsable de obra.
 - e) Participar en una especialidad o categoría en las que no esté registrado.
 - f) Participar en la ejecución de un proyecto de habilitación urbana o de edificación, según corresponda, que haya verificado.
- 5.3 Los impedimentos e incompatibilidades establecidos en el presente artículo no limitan el ejercicio de la docencia.

Artículo 6. Informe técnico favorable

- 6.1 El revisor urbano emite el informe técnico favorable, que es el acto administrativo que se sujeta a lo establecido en la presente ley y en la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. Este informe se otorga previa verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y edificatorias vigentes y otorga mérito a la licencia de habilitación urbana o de edificación respectiva.
- 6.2 Los informes técnicos favorables emitidos por los revisores urbanos pueden ser objeto de transferencia.

Artículo 7. Registro Nacional de Revisores Urbanos

- 7.1 El Registro Nacional de Revisores Urbanos es permanente y único por cada colegio profesional.
- 7.2 El Colegio de Arquitectos del Perú y el Colegio de Ingenieros del Perú conducen su respectivo Registro Nacional de Revisores Urbanos.
- 7.3 El Registro incluye la especialidad del profesional además de su categoría.
- 7.4 El Reglamento de los Revisores Urbanos establece las características y las condiciones para la inscripción, la actualización y la cancelación de la inscripción en el Registro.

Artículo 8. Funciones a cargo del Colegio de Arquitectos del Perú y del Colegio de Ingenieros del Perú

- 8.1 Corresponde al Colegio de Arquitectos del Perú y al Colegio de Ingenieros del Perú lo siguiente:

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 10405/2024-CR QUE PROPONE
LA LEY DEL REVISOR URBANO.

- a) Supervisar y fiscalizar la actuación de los revisores urbanos, conforme a su profesión.
- b) Convocar y conducir el concurso público de méritos para el reconocimiento del arquitecto o del ingeniero civil, sanitario, electricista o electromecánico que ejerce como tal en el campo de su respectiva especialidad, como revisor urbano. El concurso público de méritos está a cargo de cada colegio profesional.
- c) Brindar capacitación para la especialización, la certificación y la categorización de los revisores urbanos. El curso de especialización se dicta por lo menos una vez al año.
- d) Conducir el respectivo Registro Nacional de Revisores Urbanos.

8.2 El Reglamento de los Revisores Urbanos establece las condiciones para el concurso, el reconocimiento, la certificación, la categorización y la recategorización de los revisores urbanos.

Artículo 9. Órgano Técnico Revisor (OTR)

9.1 En cada colegio profesional se constituye un Órgano Técnico Revisor (OTR), que es un órgano colegiado y autónomo que ejerce función administrativa y tiene competencia para revisar, en única y última instancia administrativa, las apelaciones y los informes técnicos favorables emitidos por los revisores urbanos que aprueban anteproyectos en consulta, proyectos de habilitación urbana o de edificación u otros proyectos que los complementen o modifiquen.

9.2 El OTR está compuesto por tres profesionales titulares y un suplente del respectivo colegio profesional, designados por concurso público de méritos.

9.3 Los OTR tienen potestad sancionadora sobre la labor de los revisores urbanos. Su labor como órgano colegiado se sujeta a lo dispuesto en la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

9.4 Los OTR se desempeñan dentro del Colegio de Arquitectos del Perú y del Colegio de Ingenieros del Perú, y pueden realizar sus funciones de manera mixta.

9.5 El Reglamento de los Revisores Urbanos establece las condiciones, el funcionamiento, los procedimientos, las tasas por procedimiento, y demás disposiciones necesarias para el normal desempeño de sus funciones.

Artículo 10. Funciones del Órgano Técnico Revisor (OTR)

Son funciones del Órgano Técnico Revisor (OTR) las siguientes:

- a) Resolver, antes de emitido el Informe Técnico Favorable, el recurso de apelación que formulen los administrados contar el dictamen de los revisores urbanos, y declararlo fundado o infundado, de acuerdo con el procedimiento regulado en el Reglamento de los Revisores Urbanos. Una vez resuelto el recurso, devuelve el expediente al revisor urbano, quien debe acatar la decisión.
- b) 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 o de edificación, así como de otros

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 10405/2024-CR QUE PROPONE
LA LEY DEL REVISOR URBANO.

actos administrativos que las complementen o modifiquen. La revisión se realiza únicamente cuando los informes técnicos favorables son observados por las municipalidades y después de emitida la licencia correspondiente. La revisión incluye la verificación de la conformidad con los parámetros urbanísticos y edificatorios que regulan el predio, con las normas urbanísticas y edificatorias nacionales y, de ser el caso, con las normas sectoriales o normas municipales complementarias. En su actuación, verifica la correcta aplicación de los criterios de solución arquitectónica, urbanística, tecnológica o de ingeniería que permitan garantizar la seguridad, la funcionalidad y la habitabilidad, similares o superiores al RNE, tales como las normas y los códigos internacionales aplicables.

- c) Confirmar la validez de los informes técnicos favorables emitidos por los revisores urbanos o declarar su nulidad en caso corresponda, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Reglamento de los Revisores Urbanos. La resolución a través de la cual se declara la nulidad o se confirma la validez del informe o dictamen agota la vía administrativa y queda expedita la vía judicial correspondiente. Únicamente con la declaración de nulidad por parte del OTR las municipalidades pueden declarar la nulidad de oficio de las licencias respectivas.
- d) Desarrollar de oficio o a solicitud de parte los procedimientos administrativos sancionadores contra los revisores urbanos por la presunta comisión de infracciones, ya sea por iniciativa propia o por solicitud de los colegios profesionales, las municipalidades o terceros.

Artículo 11. Fiscalización posterior a cargo de las municipalidades

En caso de que, mediante fiscalización posterior, la municipalidad identifique incumplimientos técnicos o normativos en el informe técnico favorable del revisor urbano, con posterioridad a la emisión de la licencia respectiva, puede solicitar la revisión técnica, y, de ser el caso, la nulidad ante el Órgano Técnico Revisor. Para ello, debe señalar los posibles vicios de nulidad con la finalidad de que actúe conforme a sus competencias. La municipalidad debe presentar el sustento técnico y señalar la afectación al interés público.

Artículo 12. Infracciones y sanciones aplicables al revisor urbano

12.1 Constituyen infracciones leves, sancionadas con amonestación escrita, las siguientes:

- a) Omitir registrar la información de los expedientes a su cargo.
- b) No suscribir el informe técnico favorable.
- c) Emitir el informe técnico favorable cuando alguno de los planos del proyecto no cuente con la firma del proyectista.

12.2 Constituyen infracciones graves, sancionadas con inhabilitación temporal para el ejercicio hasta por cinco años, sin perjuicio de las acciones civiles o penales que correspondan según la normativa vigente, las siguientes:

- a) Reincidir en la comisión de alguna infracción clasificada como leve.
- b) Ocultar estar impedido para ejercer la función.
- c) Proporcionar información inexacta o adulterada en relación con el cumplimiento de la presentación de documentos para la inscripción en el curso de especialización o de los requisitos para la recategorización de la inscripción en el Registro.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 10405/2024-CR QUE PROPONE
LA LEY DEL REVISOR URBANO.

- d) Emitir el informe técnico favorable sobre expedientes con la documentación incompleta.
- e) Emitir el informe técnico favorable referido a un anteproyecto en consulta o un proyecto de habilitación urbana o de edificación que no cumpla con las disposiciones urbanísticas o edificatorias aplicables, con excepción de aquellos casos previstos en el literal d) del párrafo 12.3 del presente artículo.
- f) Emitir el informe técnico favorable cuando todos los planos de una o más especialidades del proyecto no cuenten con firma del proyectista.
- g) Emitir el informe técnico favorable cuando los planos correspondientes a la modificación del proyecto no contengan o no especifiquen las variaciones al proyecto.
- h) Emitir el informe técnico favorable a proyectos de habilitación urbana o de edificación que se vayan a ejecutar por etapas, o cuando la etapa de un proyecto integral no cuente con la licencia respectiva.

12.3 Constituyen infracciones muy graves, sancionadas con inhabilitación permanente para ejercer como revisor urbano, sin perjuicio de las acciones civiles o penales que correspondan según la normativa vigente las siguientes:

- a) Reincidir en la comisión de alguna infracción clasificada como grave.
- b) Ejercer como revisor urbano incurriendo en las causales de impedimento e incompatibilidad establecidas en la presente ley.
- c) Ejercer como revisor urbano sin contar con la inscripción en el Registro.
- d) Emitir el informe técnico favorable referido a un anteproyecto en consulta o un proyecto de habilitación urbana o de edificación que no cumpla con las disposiciones urbanísticas o edificatorias aplicables, que devengan en:
 - a. La emisión del informe técnico favorable sobre un anteproyecto en consulta o un proyecto ubicado en un predio que no cuenta con zonificación o planeamiento integral aprobado.
 - b. La emisión del informe técnico favorable sobre un proyecto de habilitación urbana que no considere aportes obligatorios ni gratuitos, con excepción del proyecto en el cual se aplique la redención en dinero.
 - c. La emisión del informe técnico favorable sobre un proyecto que no cuente con factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado o energía eléctrica, con excepción de los documentos que emiten las entidades prestadoras que determinen soluciones propias.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Adecuación del Reglamento de los Revisores Urbanos

El Poder Ejecutivo, a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, adecúa el Reglamento de los Revisores Urbanos, aprobado mediante el Decreto Supremo 006-2020-VIVIENDA, a las disposiciones establecidas en la presente ley dentro de un plazo de noventa días hábiles contados a partir de su entrada en vigor.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 10405/2024-CR QUE PROPONE
LA LEY DEL REVISOR URBANO.

SEGUNDA. Supervisión de revisores urbanos certificados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Los revisores urbanos certificados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento pasan, sin el requisito de una nueva certificación, a la supervisión y fiscalización del Colegio de Arquitectos del Perú o del Colegio de Ingenieros del Perú, según corresponda, a partir de la entrada en vigor de la presente ley. Dichos colegios profesionales deben evaluar a los revisores urbanos, transcurrido el plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de la presente ley, con la finalidad de determinar la continuidad en el ejercicio de sus funciones.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

PRIMERA. Vigencia del Reglamento de los Revisores Urbanos

Quedan subsistentes y mantienen plena vigencia las disposiciones contenidas en el Reglamento de los Revisores Urbanos, aprobado mediante el Decreto Supremo 006-2020-VIVIENDA, en tanto no se opongan a lo dispuesto en la presente ley, hasta la adecuación del reglamento a que se refiere la primera disposición complementaria final.

SEGUNDA. Procedimientos administrativos sancionadores iniciados contra los revisores urbanos

Los procedimientos administrativos sancionadores iniciados contra los revisores urbanos antes de la entrada en vigor de la presente ley continúan su trámite en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento hasta su culminación.

TERCERA. Proyectos aprobados por revisores urbanos en revisión de oficio

Los anteproyectos en consulta y los proyectos de habilitación urbana o de edificación, así como otros actos administrativos que los complementen, aprobados por revisores urbanos y que se encuentren bajo revisión de oficio por parte del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a la entrada en vigor de la presente ley, continúan su trámite en dicha entidad hasta su culminación, salvo que exista el pedido expreso de acogerse a lo dispuesto en la presente ley.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA MODIFICATORIA

ÚNICA. Modificación del artículo 4 de la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones

Se modifican los numerales 6, 10 y 12 del 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, de acuerdo con la ley que regula su actuación.
7. [...]
10. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 10405/2024-CR QUE PROPONE
LA LEY DEL REVISOR URBANO.

En su condición de ente rector, es competente para diseñar, normar y ejecutar la política nacional en materia de vivienda; promover la actividad edificadora y urbanizadora, así como supervisar el cumplimiento de la presente Ley, las leyes complementarias y sus reglamentos a nivel nacional.

En este sentido, puede interponer acciones ante la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI, contra las municipalidades que incumplan lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1256, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Prevención y Eliminación de Barreras Burocráticas.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emite opinión vinculante sobre la normativa de su sector relacionada a las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones.

11. [...]
12. Colegio de Arquitectos del Perú y Colegio de Ingenieros del Perú
Son instituciones autónomas con personería jurídica de derecho público interno representativas de las profesiones de arquitectura e ingeniería en el país, que, en virtud de lo dispuesto en el numeral 8 del artículo I del Título Preliminar de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, ejercen funciones administrativas en los procesos de habilitación urbana y de edificación, en los términos señalados en la presente Ley y sus normas reglamentarias, así como en la ley que regula la actuación de los revisores urbanos".

Dese cuenta.

Hemiciclo Raúl Porras Barrenechea – Plataforma Microsoft Teams.

Lima, 29 de abril de 2025.



Firmado digitalmente por:
AMURUZ DULANTO Yessica
Rosselli FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 29/04/2025 15:58:37-0500

ROSSELLI AMURUZ DULANTO
Presidenta



Firmado digitalmente por:
TACURI VALDIVIA German
Adolfo FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30/04/2025 10:06:44-0500

GERMÁN TACURI VALDIVIA
Secretario



Firmado digitalmente por:
INFANTES CASTAÑEDA Mery
Eliana FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30/04/2025 12:09:59-0500



Firmado digitalmente por:
ACUÑA PERALTA Maria
Grimaneza FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30/04/2025 13:32:45-0500



Firmado digitalmente por:
CUETO ASERVI Jose Ernesto
FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30/04/2025 12:18:59-0500

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
 "Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 10405/2024-CR QUE PROPONE
 LA LEY DEL REVISOR URBANO.

Siguen firmas [...].



Firmado digitalmente por:
 MARTINEZ TALAVERA Pedro
 Edwin FAU 20161749126 soft
 Motivo: Soy el autor del
 documento
 Fecha: 30/04/2025 12:39:38-0500



Firmado digitalmente por:
 CALLE LOBATON Digna FAU
 20161749126 soft
 Motivo: Soy el autor del
 documento
 Fecha: 30/04/2025 16:50:18-0500



Firmado digitalmente por:
 GONZA CASTILLO Américo
 FAU 20161749126 soft
 Motivo: Soy el autor del
 documento
 Fecha: 05/05/2025 12:09:40-0500



Firmado digitalmente por:
 LOPEZ MORALES Jeny Luz
 FAU 20161749126 soft
 Motivo: Soy el autor del
 documento
 Fecha: 05/05/2025 15:04:09-0500



Firmado digitalmente por:
 MONTEZA FACHO Silvia
 Maria FAU 20161749126 soft
 Motivo: Soy el autor del
 documento
 Fecha: 05/05/2025 15:51:09-0500



Firmado digitalmente por:
 DOROTEO CARBAJO Raul
 Felipe FAU 20161749126 soft
 Motivo: Soy el autor del
 documento
 Fecha: 05/05/2025 12:42:41-0500



Firmado digitalmente por:
 MOYANO DELGADO Martha
 Lupe FAU 20161749126 soft
 Motivo: Soy el autor del
 documento
 Fecha: 05/05/2025 15:57:53-0500



Firmado digitalmente por:
 TELLO MONTES Nivardo
 Edgar FAU 20161749126 soft
 Motivo: Soy el autor del
 documento
 Fecha: 06/05/2025 12:16:13-0500



Firmado digitalmente por:
 VARAS MELENDEZ Blas
 Marcial FAU 20161749126 hard
 Motivo: Soy el autor del
 documento
 Fecha: 05/05/2025 17:24:23-0500



Firmado digitalmente por:
 PORTALATINO AVALOS Kelly
 Roxana FAU 20161749126 soft
 Motivo: Soy el autor del
 documento
 Fecha: 05/05/2025 16:33:54-0500



Firmado digitalmente por:
 ZETA CHUNGA Cruz Maria
 FAU 20161749126 soft
 Motivo: Soy el autor del
 documento
 Fecha: 06/05/2025 09:36:31-0500