



Proyecto de Ley N° 11535/2024-CR

ALEX ANTONIO PAREDES GONZALES

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"



SUMILLA: LEY QUE MODERNIZA EL SISTEMA DE HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES Y REGULA LA PARTICIPACIÓN DE LOS REVISORES URBANOS

EL CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA, ALEX ANTONIO PAREDES GONZALES, integrante del Grupo Parlamentario "BLOQUE MAGISTERIAL DE CONCERTACIÓN NACIONAL", de conformidad al artículo 107° de la Constitución Política del Perú y en concordancia con el Reglamento del Congreso de la República, Artículos 22° inciso c), 67°, 74°, 75° y 76°, presenta la siguiente **PROPUESTA LEGISLATIVA:**

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;
Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE MODERNIZA EL SISTEMA DE HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES Y REGULA LA PARTICIPACIÓN DE LOS REVISORES URBANOS

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

El objeto de la Ley es, regular los procedimientos administrativos de habilitación urbana y de edificación, estableciendo las condiciones técnicas, urbanísticas y administrativas para su aprobación, así como las competencias de los actores intervinientes, incluyendo a los Revisores Urbanos, bajo un sistema imparcial y colegiado.

Artículo 2. Finalidad

La presente ley tiene por finalidad asegurar el ordenamiento urbano, el uso racional del suelo, el acceso a infraestructura y servicios adecuados, y la transparencia en los procesos de otorgamiento de licencias.

Artículo 3. Ámbito de aplicación

La presente ley es de aplicación obligatoria en todo el territorio nacional, para todas las personas naturales o jurídicas que soliciten licencias de habilitación urbana o de edificación.

Artículo 4. Principios

Los procedimientos regulados por la presente ley se rigen por los principios de legalidad, transparencia, eficiencia, objetividad, independencia técnica, responsabilidad, control colegiado y ética profesional.

TÍTULO II: ACTORES Y RESPONSABILIDADES

Artículo 5. Autoridades competentes

Son autoridades competentes para el otorgamiento de licencias:

- Las municipalidades provinciales y distritales, de acuerdo con su ámbito territorial.
- Los Colegios Profesionales de Arquitectos e Ingenieros, en lo referido a la supervisión técnica y ética de los Revisores Urbanos.



ALEX ANTONIO PAREDES GONZALES

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"

Artículo 6. Revisor Urbano

El Revisor Urbano es el arquitecto o ingeniero civil, colegiado y habilitado, seleccionado mediante concurso de méritos y asignado por sorteo o rotación por el Colegio Profesional correspondiente.

Está prohibida cualquier relación contractual directa entre el Revisor Urbano y el promotor o proyectista.

El pago por los servicios del Revisor Urbano será canalizado a través del Colegio Profesional respectivo, conforme al tarifario aprobado. Un porcentaje no menor del quince por ciento (15 %) del monto percibido será destinado al sostenimiento del sistema de supervisión técnica y ética.

Artículo 7. Registro Nacional de Revisores Urbanos

Créase el Registro Nacional de Revisores Urbanos, a cargo de los Colegios Profesionales, en el cual deberán inscribirse todos los profesionales habilitados para ejercer dicha función.

Artículo 8. Órgano Técnico Revisor (OTR)

Créase el Órgano Técnico Revisor (OTR), integrado por tres (3) miembros designados mediante concurso interno por los Colegios Profesionales, uno de los cuales deberá ser abogado. Son funciones del OTR:

- a) Revisar informes observados.
- b) Confirmar o declarar la nulidad de informes técnicos.
- c) Emitir directrices técnicas.
- d) Ejecutar sanciones disciplinarias.
- e) Publicar estadísticas de control y desempeño.

TÍTULO III: PROCEDIMIENTOS Y LICENCIAS

Artículo 9. Modalidades de procedimiento

Los trámites de habilitación urbana y edificación se sujetan a las siguientes modalidades:

- a) Modalidad A: Declaración jurada.
- b) Modalidad B: Revisión técnica y licencia automática.
- c) Modalidad C: Evaluación integral con intervención de Revisor Urbano.

Artículo 10. Presentación de expedientes

El expediente técnico será presentado por el administrado ante la municipalidad correspondiente, con los requisitos establecidos por reglamento. Cuando corresponda, deberá adjuntarse el Informe Técnico Favorable emitido por el Revisor Urbano asignado por el Colegio Profesional.

Artículo 11. Evaluación técnica

El Revisor Urbano verifica el cumplimiento de la normativa aplicable a los proyectos asignados. Su Informe Técnico Favorable tiene mérito administrativo y forma parte del expediente para la emisión de la licencia correspondiente.

Artículo 12. Plazos

Los plazos para evaluación, revisión y emisión de licencias serán establecidos en el reglamento respectivo, de acuerdo con los principios de celeridad y simplificación administrativa.



ALEX ANTONIO PAREDES GONZALES

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"

Artículo 13. Emisión de la licencia

La municipalidad evaluará la documentación presentada. De cumplirse con el Informe Técnico Favorable y los requisitos legales, se emitirá la licencia dentro del plazo previsto.

Artículo 14. Observaciones

Cuando la municipalidad formule observaciones, estas deberán ser comunicadas al administrado y al Revisor Urbano para su subsanación, conforme al plazo establecido en el reglamento.

Artículo 15. Vigencia del Informe Técnico Favorable

El Informe Técnico Favorable tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses, renovable por única vez por igual plazo. Para proyectos de vivienda social o integral, la vigencia será de hasta sesenta (60) meses.

TÍTULO IV: SUPERVISIÓN Y FISCALIZACIÓN

Artículo 16. Supervisión colegiada

Los Revisores Urbanos están sujetos a la supervisión técnica, ética y administrativa permanente de los Colegios Profesionales respectivos.

Artículo 17. Funciones del Órgano Técnico Revisor (OTR)

El OTR tiene las siguientes funciones:

- a) Evaluar de oficio o por denuncia los Informes Técnicos emitidos.
- b) Determinar su conformidad o nulidad.
- c) Iniciar procedimientos administrativos sancionadores.
- d) Aplicar sanciones, que pueden incluir amonestación, suspensión temporal o inhabilitación definitiva.
- e) Mantener actualizado el registro de sanciones.
- f) Publicar anualmente los resultados de su gestión.
- g) Coordinar con las municipalidades y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) en casos de infracciones reiteradas.

Artículo 18. Procedimiento sancionador

El procedimiento sancionador será reglamentado por los Colegios Profesionales, garantizando el debido proceso, el derecho a la defensa y el principio de proporcionalidad.

Artículo 19. Recursos impugnativos

Contra las resoluciones del OTR, el profesional sancionado podrá interponer recurso de reconsideración y recurrir a la vía contencioso-administrativa, conforme a ley.

Artículo 20. Coordinación interinstitucional

El MVCS, los Colegios Profesionales y las municipalidades establecerán mecanismos de cooperación técnica y articulación institucional.

Artículo 21. Auditorías externas

Los Colegios Profesionales podrán encargar auditorías externas e independientes del sistema de revisión y fiscalización. Los resultados serán públicos y utilizados para proponer mejoras normativas.



ALEX ANTONIO PAREDES GONZALES

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Primera. Reinscripción obligatoria

Los Revisores Urbanos certificados bajo el régimen anterior deberán reinscribirse y ser evaluados por los Colegios Profesionales en un plazo de doce (12) meses a partir de la entrada en vigor de la presente ley. Durante dicho período, podrán continuar ejerciendo provisionalmente bajo supervisión del OTR.

Segunda. Entrada en vigencia

La presente ley entra en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Tercera. Reglamentación

El Poder Ejecutivo, a través del MVCS y en coordinación con los Colegios Profesionales, aprobará el reglamento de la presente ley en un plazo no mayor de noventa (90) días calendario.

Cuarta. Financiamiento del sistema

Los Colegios Profesionales establecerán un fondo para sostener el sistema de supervisión, financiado con un porcentaje de los honorarios de los Revisores Urbanos y otras fuentes previstas en el reglamento.

Quinta. Evaluación periódica

El MVCS elaborará un informe de evaluación sobre el impacto de la presente ley cada tres (3) años, el cual será remitido a la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República.

Sexta. Validez de informes anteriores

Los Informes Técnicos emitidos antes de la vigencia de la presente ley conservarán su validez por el plazo legal correspondiente, salvo que sean declarados nulos conforme al procedimiento regulado por el OTR.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única.

Deróguense todas las disposiciones que se opongan a la presente ley, incluyendo el numeral 6 del artículo 4 de la Ley N.º 29090 en su redacción anterior, y el Reglamento de Revisores Urbanos aprobado por Decreto Supremo N.º 006-2020-VIVIENDA.

Lima junio del 2025

Elizabella Medina H.
Alex Antonio Paredes G.
ALEX ANTONIO PAREDES GONZALES
CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA
Katy Ugarte M.
Segundo Quirós B.
Gerardo Tacari
Gerardo Tacari
Vicer
Paul Gutierrez T.
Alex P. Paredes G.
VACERO



ALEX ANTONIO PAREDES GONZALES

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. INTRODUCCIÓN

El proceso de urbanización y la construcción de edificaciones en el Perú han experimentado un notable crecimiento en las últimas décadas, impulsados por el aumento de la demanda de infraestructura y viviendas. No obstante, este desarrollo ha puesto de manifiesto diversas dificultades en la gestión de habilitaciones urbanas y edificaciones, lo que ha generado una serie de problemas relacionados con la eficiencia, legalidad y transparencia de los procesos administrativos correspondientes. En este contexto, la modernización del sistema de habilitaciones urbanas y la regulación de la participación de los Revisores Urbanos se convierten en una necesidad urgente para asegurar el cumplimiento de estándares técnicos y éticos en todos los proyectos urbanos.

La Ley N.º 29090, promulgada en 2007, representó un avance en la regulación de estos procesos. Sin embargo, su implementación práctica ha revelado diversas falencias que, a lo largo de los años, han afectado la eficacia y confiabilidad del sistema. Entre los problemas más significativos se encuentran el conflicto de interés derivado de la relación directa entre los revisores y los proyectistas, la falta de transparencia en la contratación de los revisores, y la debilidad en la fiscalización técnica y ética por parte de los colegios profesionales. Estos problemas han comprometido la imparcialidad y la calidad de los proyectos de habilitación urbana y edificación, lo que ha dado lugar a una creciente percepción de arbitrariedad y falta de garantía en el otorgamiento de licencias.

El presente proyecto de ley tiene como objetivo reformar de manera integral este sistema, con el fin de garantizar la transparencia, eficiencia y calidad en los procedimientos de habilitación urbana y edificación. La propuesta introduce un nuevo modelo institucional que asegura la independencia de los Revisores Urbanos, establece un sistema de asignación transparente y rotativa de proyectos, y promueve la creación de un Órgano Técnico Revisor (OTR) que supervisará y controlará de forma efectiva los procesos técnicos y éticos involucrados. Además, se busca fortalecer el rol de los colegios profesionales, dotándolos de mayores competencias para la fiscalización y control de los revisores, asegurando que todos los proyectos sean evaluados conforme a los más altos estándares de calidad y ética profesional.

De esta manera, esta ley busca no solo modernizar el sistema de habilitaciones urbanas y edificaciones, sino también garantizar el desarrollo de ciudades seguras, sostenibles y resilientes, en consonancia con los principios establecidos en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas. Con estas reformas, se pretende lograr una mayor confianza ciudadana en los procesos de urbanización, promover un desarrollo urbano ordenado y garantizar el derecho de todos los peruanos a un hábitat digno, seguro y de calidad.

II. FUNDAMENTACIÓN

La reforma propuesta en el presente proyecto de ley tiene como objetivo modernizar el sistema de habilitaciones urbanas y edificaciones, y regular de manera más efectiva la participación de los Revisores Urbanos, un componente clave en los procesos de urbanización y construcción en el país. La necesidad de esta reforma surge debido a diversas deficiencias detectadas en la aplicación de la Ley N.º 29090, promulgada en 2007, que aunque representó un avance, ha dejado en evidencia la urgencia de realizar ajustes para optimizar la transparencia, eficiencia y calidad en los procesos relacionados con las licencias urbanísticas.



1. Problemática Actual

A más de quince años de la vigencia de la Ley N.º 29090, se ha consolidado un esquema técnico-profesional que presenta múltiples debilidades, tanto en los procedimientos administrativos como en el desempeño de los profesionales encargados de revisar los proyectos urbanos y de edificación. A continuación, se detallan los principales problemas identificados:

- a) **Conflicto de interés:** Una de las mayores preocupaciones radica en la relación económica directa entre proyectistas o promotores y los Revisores Urbanos. Este vínculo compromete la imparcialidad y objetividad de los informes técnicos emitidos por los Revisores, lo que genera un ambiente de falta de confianza y transparencia en los procesos de habilitación urbana y edificación. La posibilidad de que los Revisores estén influenciados por intereses comerciales, en lugar de actuar como entes imparciales encargados de velar por el cumplimiento de la normativa técnica, ha erosionado la integridad de los procesos administrativos relacionados con la edificación.
- b) **Ausencia de un sistema uniforme de asignación de proyectos:** La asignación de proyectos a los Revisores Urbanos no sigue un procedimiento transparente ni homogéneo. Actualmente, este proceso permite discrecionalidades y acuerdos informales entre los actores involucrados, lo que favorece prácticas clientelistas y afecta la equidad de los procedimientos. En lugar de una asignación objetiva basada en criterios de capacidad y experiencia, existe una asignación aleatoria o sesgada que perpetúa la opacidad en la gestión pública.
- c) **Débil rol fiscalizador de los colegios profesionales:** La participación de los Colegios Profesionales de Arquitectos e Ingenieros en la fiscalización y control de los Revisores Urbanos ha sido, en muchos casos, limitada a una función meramente formal. El control ético y técnico, que debería ser robusto y sistemático, no se ha materializado como un sistema efectivo de supervisión. Esto ha permitido que, en ocasiones, los Revisores Urbanos operen sin los debidos controles técnicos y éticos, lo que contribuye a la falta de confianza y al deterioro de la calidad en los proyectos urbanos.
- d) **Falta de transparencia en la contratación y pago de honorarios:** Otro aspecto crítico es la falta de claridad en la contratación de los servicios de los Revisores Urbanos y el pago de sus honorarios. Este proceso ha carecido de la debida transparencia, lo que ha facilitado la existencia de acuerdos no documentados, sobrecostos y una distribución irregular de los recursos. El desconocimiento de los honorarios y el origen de los pagos también contribuye a prácticas poco éticas dentro del sistema de habilitación urbana.

Estos problemas han convertido al Revisor Urbano en un simple tramitador de licencias, con escaso control técnico y sin la autoridad necesaria para garantizar la seguridad, la calidad y el cumplimiento de la normativa vigente. Como resultado, el objetivo original de la Ley N.º 29090, que es asegurar un entorno urbano seguro, accesible y de calidad, ha quedado debilitado, ya que el sistema actual no cumple con las expectativas de transparencia y eficiencia requeridas para el desarrollo ordenado de las ciudades.



2. Justificación de la Reforma

El proyecto de ley propuesto busca abordar las deficiencias estructurales mencionadas, con el objetivo de transformar el sistema de habilitaciones urbanas y edificaciones en un proceso más imparcial, transparente, técnico y ético. A continuación, se presentan las principales razones para la reforma:

- a) **Independencia en la revisión de proyectos:** La ley propone que los Revisores Urbanos no tengan ninguna relación contractual directa con los promotores o proyectistas. De esta manera, se elimina cualquier posibilidad de conflicto de interés, asegurando que las revisiones se realicen de manera objetiva y conforme a los criterios técnicos establecidos en la normativa. Este cambio es fundamental para restaurar la confianza de la ciudadanía en los procesos de habilitación urbana y edificación.
- b) **Asignación aleatoria o rotativa de Revisores Urbanos:** Con el objetivo de erradicar las prácticas discrecionales en la asignación de proyectos, se propone un sistema aleatorio o rotativo de asignación de Revisores Urbanos, administrado por los Colegios Profesionales. Esto garantizará que todos los profesionales habilitados tengan acceso equitativo a los proyectos, evitando favoritismos y promoviendo una distribución imparcial de las tareas.
- c) **Creación del Órgano Técnico Revisor (OTR):** La propuesta contempla la creación del Órgano Técnico Revisor (OTR), una entidad colegiada encargada de supervisar de forma continua los informes emitidos por los Revisores Urbanos. Este organismo, compuesto por miembros de los colegios profesionales y un abogado, tendrá la capacidad de verificar la calidad técnica de los informes, emitiendo directrices técnicas y aplicando sanciones en caso de incumplimientos. Esta medida proporcionará una supervisión constante y garantizará que los proyectos se adhieran a los estándares técnicos y éticos requeridos.
- d) **Canalización de honorarios a través de los colegios profesionales:** El pago de los honorarios a los Revisores Urbanos se gestionará a través de los colegios profesionales, lo que mejorará la transparencia en la contratación y distribución de los pagos. Además, se destinará un porcentaje de estos pagos a financiar el sistema de supervisión técnica y ética, lo que proporcionará una fuente constante de recursos para mantener la calidad del sistema de habilitaciones urbanas.
- e) **Fortalecimiento del control colegiado y ético:** Los Colegios Profesionales de Arquitectos e Ingenieros jugarán un rol más activo en la supervisión técnica y ética del proceso. Al ampliar su competencia en la fiscalización y establecer un sistema de auditorías externas, se garantiza que las revisiones sean imparciales, técnicas y éticas, alineadas con los más altos estándares internacionales de calidad.

Estas reformas no solo buscan modernizar el sistema de habilitaciones urbanas, sino que también se alinean con modelos exitosos a nivel internacional, como el sistema utilizado en países de Europa (España, Italia, Alemania), donde los colegios profesionales tienen un rol esencial en la validación y supervisión de proyectos urbanos (ONU-Hábitat, 2020)¹. Esta reforma estructural contribuirá a garantizar ciudades más sostenibles, resilientes y seguras, en línea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU.

¹ ONU-Hábitat. (2020). Informe sobre gobernanza urbana: Lecciones y desafíos para América Latina y el Caribe. Recuperado de <https://www.unu-habitat.org>

III. MARCO NORMATIVO

La presente propuesta se enmarca en los siguientes fundamentos normativos:

- **Constitución Política del Perú**, artículo 2, inciso 22, que garantiza el derecho de toda persona a gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de su vida.
- **Ley N.º 29090**, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.
- **Ley N.º 28858**, que faculta a los colegios profesionales a regular, supervisar y sancionar el ejercicio profesional de sus miembros.
- **Ley N.º 27658**, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado, que promueve la eficiencia, calidad y control en la administración pública.
- **Decreto Legislativo N.º 1252**, que regula la Programación Multianual de Inversiones, promoviendo el fortalecimiento institucional de los actores públicos y técnicos del sistema de inversiones.

Adicionalmente, se alinea con principios y recomendaciones del **Informe de ONU-Hábitat sobre Gobernanza Urbana (2020)**², que promueve esquemas de revisión técnica basados en mecanismos colegiados, públicos y transparentes para fortalecer la sostenibilidad urbana.

IV. EFECTOS DE LA VIGENCIA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La entrada en vigor de la presente ley:

- **Sustituye** la estructura legal de la actual Ley N.º 29090, sin afectar otros dispositivos sobre planificación urbana.
- **Fortalece** la supervisión técnica y ética de los colegios profesionales, armonizándola con su mandato legal como entes de control del ejercicio profesional.
- **Introduce** mecanismos de transparencia, rotación y neutralidad en los procesos de revisión de proyectos.
- **Consolida** un nuevo modelo institucional que refuerza la articulación entre municipalidades, colegios y ciudadanía.

No se generan conflictos con otras normas vigentes, sino que se establecen disposiciones que permiten su compatibilización reglamentaria.

V. ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO

Desde una perspectiva económica, la implementación de esta ley:

- **No genera gasto directo al Estado**, dado que los sistemas de supervisión se financiarán con recursos propios de los colegios profesionales, provenientes de un porcentaje de los honorarios que ellos administrarán.
- **Elimina costos indirectos y ocultos** relacionados con sobrepagos, prácticas discrecionales o incumplimientos técnicos que actualmente generan retrabajos, paralizaciones y pérdida de confianza ciudadana.

² ONU-Hábitat. (2020). *Informe global sobre gobernanza urbana y control técnico en procesos de desarrollo urbano*.

• **Genera beneficios institucionales como:**

- Mejora en la calidad de los proyectos urbanos.
- Reducción de conflictos técnicos.
- Fortalecimiento de la ética y transparencia profesional.
- Disminución de la judicialización de licencias y proyectos observados.

Este modelo permite una redistribución equitativa de funciones, mejora la gobernanza y consolida un sistema más ágil y legítimo de evaluación técnica.

VI. VINCULACIÓN CON LA AGENDA LEGISLATIVA

La presente iniciativa se encuentra alineada con la **Agenda Legislativa Anual 2024-2025**, aprobada mediante Resolución Legislativa del Congreso N.º 002-2024-2025-CR³, en el eje sobre fortalecimiento institucional y reforma del sistema de licencias urbanas.

Asimismo, se articula con las **Políticas de Estado del Acuerdo Nacional**, en particular:

- **Política N.º 19:** Gestión del suelo y ordenamiento urbano-territorial.
- **Política N.º 24:** Fortalecimiento de un Estado transparente y eficiente.
- **Política N.º 34:** Promoción de ciudades seguras y sostenibles.

Finalmente, contribuye al cumplimiento del **Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 (ONU, 2015)**⁴: lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

Lima junio del 2025

³ Congreso de la República del Perú. (2022). *Resolución Legislativa N.º 002-2024-2025-CR: Agenda Legislativa Anual*.

⁴ Organización de las Naciones Unidas (ONU). (2015). *Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible*.