

PL 10405
Sobre 169
Verso 28-05-26

Usuario: DVARGASH
Despacho Presidencial
Unidad Funcional de Gestión Documental
FECHA DE PRESENTACIÓN: 07/05/25 - 12:53:20
FECHA DE REGISTRO: 07/05/25 - 12:53:20
Registro: 26-0011939 Clave: 6624
Nota: La redacción NO es conforme al contenido
Consultas: www.gob.pa/presidencia
Teléfonos: (01) 630 5600 5980-5981



EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES, PARA FORTALECER LA ACTUACIÓN DEL REVISOR URBANO

Artículo 1. Modificación del artículo 4 de la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones

Se modifican los numerales 6, 9, 10 y 12, y se incorpora el numeral 13 en el artículo 4 de la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, en los siguientes términos:

“Artículo 4.- Actores y responsabilidades

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

Éstos son:

[...]

6. Los revisores urbanos

6.1. Definición del revisor urbano. El revisor urbano es el profesional arquitecto o ingeniero civil, sanitario, electricista o electromecánico que ejerce como tal en los campos de su respectiva especialidad. Recibe reconocimiento del Estado 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 que establece la presente ley. El revisor urbano desarrolla función administrativa, conforme a lo dispuesto en la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.





6.2. Requisitos para ejercer como revisor urbano

Para ejercer como revisor urbano, el arquitecto o ingeniero debe cumplir con 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.*

6.3. El ejercicio de la función de revisor urbano comprende los siguientes aspectos:

- a) Actúa en todo el territorio nacional, de forma autónoma, exclusiva e imparcial.*
- 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, 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) El revisor urbano 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.
- g) 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.
- h) 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.

6.4. Impedimentos e incompatibilidades

6.4.1. 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 presente ley 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.*
- 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.*

6.4.2. 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.*

6.4.3. Los impedimentos e incompatibilidades establecidos en el presente artículo no limitan el ejercicio de la docencia.

6.5. Informe técnico favorable

- a) 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.*
- b) Los informes técnicos favorables emitidos por los revisores urbanos pueden ser objeto de transferencia.*

6.6. Registro Nacional de Revisores Urbanos

6.6.1. El Registro Nacional de Revisores Urbanos tiene las siguientes características:

- a) Es permanente y único por cada colegio profesional.*
- b) Incluye la especialidad del profesional además de su categoría.*



6.6.2. *La instancia nacional del Colegio de Arquitectos del Perú y la del Colegio de Ingenieros del Perú conducen su respectivo Registro Nacional de Revisores Urbanos.*

6.6.3. *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.*

7. [...]

[...]

9. *Las municipalidades*

Las municipalidades distritales, en el ámbito de su jurisdicción, las municipalidades provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitación urbana y de edificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Corresponde a las citadas municipalidades, conforme su jurisdicción, competencias y atribuciones, el seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los proyectos contemplados en las diversas modalidades establecidas en la presente Ley.

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.





10. *Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento*

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, respectivamente, 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.

Tienen a su cargo la capacitación, certificación, registro y fiscalización de delegados de Comisiones Técnicas.



Los arquitectos e ingenieros que intervienen en los procedimientos regulados por la presente Ley, deben estar colegiados y habilitados en el ejercicio profesional.

Corresponde a la instancia nacional del Colegio de Arquitectos del Perú y a la del Colegio de Ingenieros del Perú las siguientes funciones:

- a) Supervisar y fiscalizar la actuación de los revisores urbanos, conforme a su especialidad.*
- b) Convocar y conducir el concurso público de méritos para el reconocimiento del arquitecto o ingeniero civil, sanitario, electricista o electromecánico, que ejerce como tal en los campos de su respectiva especialidad, como revisor urbano. El concurso público de méritos está a cargo de la instancia nacional de cada colegio profesional.*
- c) Brindar capacitación para la especialización, certificación y 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.*
- e) El reglamento establece las condiciones para el concurso, el reconocimiento, la certificación, categorización y recategorización de los revisores urbanos.*

13. Órgano Técnico Revisor (OTR)

13.1. Es la instancia nacional conformada por representantes del Colegio de Arquitectos del Perú y del Colegio de Ingenieros del Perú. Tiene naturaleza de 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. Está compuesto por tres profesionales titulares y un suplente de cada colegio profesional, designados por concurso público de méritos.

13.2. *El OTR tiene 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.*

13.3. *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.*

13.4. *El OTR ejerce función administrativa y tiene competencia para lo siguiente:*

- a) *Resolver, antes de emitido el Informe Técnico Favorable, el recurso de apelación que formulen los administrados contra 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 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.*
- e) Las infracciones y sanciones serán establecidas en el Reglamento de Revisores Urbanos”.*

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Vigencia de la Ley

La presente ley entra en vigor al día siguiente de la publicación del decreto supremo que adecúa el Reglamento de los Revisores Urbanos, aprobado



mediante el Decreto Supremo 006-2020-VIVIENDA, dispuesta en la segunda disposición complementaria final.

SEGUNDA. Disposiciones reglamentarias

El Poder Ejecutivo, a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprueba las disposiciones reglamentarias necesarias para la implementación de la presente ley, incluyendo la adecuación del Reglamento de los Revisores Urbanos, aprobado mediante el Decreto Supremo 006-2020-VIVIENDA, a las modificaciones dispuestas en esta ley dentro de un plazo de cuarenta y cinco días hábiles contados desde su publicación en el diario oficial *El Peruano*.



TERCERA. 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. 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.

SEGUNDA. Proyectos aprobados por revisores urbanos en revisión de oficio

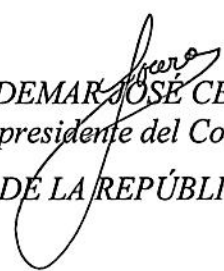
Los anteproyectos en consulta y los proyectos de habilitación urbana o de edificación, así como otros actos administrativos que los complementen,

aprobados por revisores urbanos que se encuentren bajo revisión de oficio por parte del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en aplicación del Reglamento de los Revisores Urbanos, aprobado mediante el Decreto Supremo 006-2020-VIVIENDA, y cuyos presuntos vicios de nulidad no hayan sido notificados a los administrados, se remiten al Órgano Técnico Revisor (OTR) a la entrada en vigor de la presente ley.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.
En Lima, a los siete días del mes de mayo de dos mil veintiséis.



FERNANDO MIGUEL ROSPIGLIOSI CAPURRO
Presidente encargado del Congreso de la República



WALDEMAR JOSÉ CERRÓN ROJAS

Segundo Vicepresidente del Congreso de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

