CÁMARA DE DIPUTADOS
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO
RECIBIDO
PROPOSICIÓN LEGISLATIVA
00391-2026-2031-CD
RU 23431-CD ACTUALIZADA
18 SEPTIEMBRE 2026 04:09 p. m.
FIRMADO DIGITALMENTE: ASABARIAN

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO
RECIBIDO
PRESENTADO EL 28/05/2026 A
LAS 04:44 P.M. CON RU 2325216
29 MAYO 2026 02:44 p. m.
FIRMADO DIGITALMENTE: NGUILLEN

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

Lima, 28 de mayo de 2026

OFICIO Nº159-2026 –PR

Señor
FERNANDO MIGUEL ROSPIGLIOSI CAPURRO
Primer Vicepresidente
Encargado de la Presidencia del Congreso de la República
Presente.-

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted, con relación a la Ley que modifica la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, para fortalecer la actuación del revisor urbano. Al respecto, consideramos conveniente observarla por lo siguiente[1]:

De la Autógrafa de Ley

1. La Autógrafa de Ley cuenta con un artículo, tres disposiciones complementarias finales y dos disposiciones complementarias transitorias, en los siguientes términos:

> *"**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, en los siguientes términos:*
>
> ***Artículo 4.- Actores y responsabilidades***
> *(…)*
> *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 edificación, 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.*

---

1 Sobre la base del Informe N° 429-2026-VIVIENDA/SG-OGAJ.

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*
d) *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.*
e) *Contar con sanción vigente impuesta en su condición de funcionario público o como delegado de alguna comisión técnica.*
f) *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*
d) *profesional sea asociado, tenga alguna participación o mantenga vínculo laboral o contractual.*

e) *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.*
f) *Participar en una especialidad o categoría en las que no esté registrado.*
g) *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 NO 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 técnicofavorable 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 NO 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
e) Urbanos.
f) 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.*
c) *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.*
d) *Las infracciones y sanciones serán establecidas en el*
e) *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 006-2020VIVIENDA, 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 -50 notificados a los administrados, se remiten al Órgano Técnico Revisor (OTR) a la entrada en vigor de la presente ley."

Observaciones a la Autógrafa de Ley

2. Al respecto, debemos señalar que la Ley N° 29090, establece la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; y la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, con el propósito de garantizar la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública; asimismo, establece el rol y las responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos regulados en la citada Ley.

3. La Autógrafa de Ley propone la modificación de los numerales 6, 9, 10 y 12 del artículo 4 de la Ley N° 29090, los cuales se encuentran referidos a la regulación respecto a los Revisores Urbanos, las municipalidades, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, y Colegio de Arquitectos del Perú y Colegio de Ingenieros del Perú, los cuales forman parte de los actores que intervienen en los procesos de habilitación urbana y de edificaciones; asimismo, la Autógrafa de Ley propone la incorporación en el citado artículo 4 de un nuevo actor, el Órgano Técnico Revisor, como instancia nacional encargada de revisar, en única y última instancia administrativa, las apelaciones y los informes técnicos favorables emitidos por los Revisores Urbanos.

4. Sobre el particular debemos señalar lo siguiente:

Respecto a la modificación del literal b) del numeral 6.2 del artículo 4 de la Ley 29090

Se observa el artículo 4 (numeral 6.2, literal b) propuesto, en lo referido a la exigencia de aprobar un concurso público de méritos convocado por el Colegio de Arquitectos del Perú o el Colegio de Ingenieros del Perú como requisito para ejercer como revisor urbano.

Desde la perspectiva de la libre competencia, los riesgos regulatorios pueden surgir cuando los mecanismos de acceso a un mercado son administrados por entidades cuyos miembros tienen intereses económicos directos o potenciales en la actividad regulada. En el presente caso, los colegios profesionales agrupan a arquitectos e ingenieros que, potencialmente, podrían ejercer también como revisores urbanos o mantener vínculos profesionales con quienes actualmente desarrollan dicha actividad.

En ese contexto, los responsables de convocar y conducir los concursos públicos no necesariamente cuentan con incentivos alineados con la promoción de una mayor oferta de revisores urbanos. La incorporación de nuevos profesionales incrementa la competencia entre revisores y puede reducir la demanda que enfrentan quienes actualmente participan en dicho mercado. Por ello, existe el riesgo de que las entidades encargadas del concurso tengan incentivos para limitar o restringir el

ingreso de nuevos competidores mediante mecanismos como convocatorias poco frecuentes, requisitos excesivos, procesos de evaluación restrictivos u otros mecanismos que, aun cuando persigan finalidades legítimas, puedan terminar limitando innecesariamente la entrada de nuevos agentes al mercado.

Esta situación presenta una similitud con la identificada por INDECOPI en su estudio de abogacía de la competencia sobre el mercado de servicios notariales.[2] En dicho documento se señaló que los colegios de notarios no contaban con incentivos suficientes para convocar concursos públicos, debido a que ello implicaba permitir el ingreso de nuevos competidores al mercado. Asimismo, el referido estudio señaló que la organización de los concursos con participación de agentes del propio mercado regulado podía afectar la independencia de las decisiones vinculadas al acceso a la actividad económica.

Este riesgo resulta particularmente relevante considerando que, desde el año 2023, solo se han incorporado seis nuevos revisores urbanos, lo que evidencia un crecimiento limitado de la oferta.

Tabla N° 1: Distribución de Revisores Urbanos, dividido por año de ingreso al Registro

Año	Número
2019	94
2020	17
2021	1
2022	108
2023	4
2025	1
2026	1
Total general	**226**

Fuente: Lista de Registro de Revisores Urbanos del MVCS.

En ese contexto, una regulación que concentre en los propios colegios profesionales la organización y conducción de los concursos públicos podría generar menores incentivos para realizar convocatorias oportunas y frecuentes, afectando la dinámica competitiva en este mercado y restringiendo el ingreso de nuevos profesionales. Específicamente, un mercado con un número reducido de revisores acreditados puede generar cuellos de botella que terminen incrementando los costos de transacción y los plazos de aprobación de proyectos con potenciales efectos negativos sobre la actividad económica del sector construcción.

En tal sentido, **el principal riesgo identificado se encuentra en que la organización y conducción de los concursos públicos sea encargada a entidades cuyos**

2 Indecopi (2014). Abogacía de la competencia para el mercado de servicios notariales en el Perú.

miembros potencialmente participen en el mismo mercado regulado. Por ello, dichas funciones deben ser desarrolladas por entidades que no presenten potenciales conflictos de interés, como la autoridad sectorial competente u otra instancia con suficiente independencia respecto de los agentes regulados. Asimismo, se recomienda que, el proyecto normativo incorpore una disposición que establezca que el reglamento deberá desarrollar mecanismos específicos destinados a garantizar la independencia, objetividad y transparencia en la conducción de los concursos públicos, a fin de mitigar los riesgos antes señalados.

Respecto a la modificación del literal c) del numeral 6.3 del artículo 4 de la ley 29090:

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

Al indicar la propuesta antes señalada "y sus disposiciones complementarias", **no se precisa cuáles serían las disposiciones complementarias a las que se refiere, mostrando por lo tanto ambigüedad en la redacción**.

Respecto a la modificación del literal e) del numeral 6.3 del artículo 4 de la ley 29090:

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

Al respecto, el artículo 36 de la Ley N° 29090, referido a las "Normas técnicas de la edificación", señala que el Reglamento Nacional de Edificaciones, entre otros, constituyen las normas técnicas nacionales **de cumplimiento obligatorio por las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas**, que diseñen o ejecuten habilitaciones urbanas y edificaciones en el territorio nacional; asimismo, en cuanto al Reglamento Nacional de Edificaciones el referido artículo señalado lo siguiente:

"a. El Reglamento Nacional de Edificaciones
El Reglamento Nacional de Edificaciones es el único marco técnico normativo que establece los criterios *y requisitos mínimos* ***para el diseño y la ejecución de proyectos de habilitación urbana y/o de edificaciones****, se aprueba por Decreto Supremo y está compuesto por Normas Técnicas que regulan las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones en las especialidades de arquitectura, estructuras, instalaciones sanitarias y eléctricas o electromecánicas, las cuales se aprueban con el Índice del referido Reglamento por Decreto Supremo. La modificación integral o parcial de las Normas Técnicas se aprueba por Resolución Ministerial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, conforme a los avances tecnológicos o la demanda de la sociedad."* (El resaltado y subrayado es nuestro).

En ese sentido, conforme a lo señalado en el literal a) del artículo 36 de la Ley N° 29090, se indica que el Reglamento Nacional de Edificaciones en el único marco técnico normativo que establece los criterios y requisitos mínimos para el diseño y la ejecución de proyectos de habilitación urbana y/o de edificaciones, por lo que al señalarse en el literal e) del numeral 6.3 del artículo 6 de la Autógrafa de Ley, que en su actuación los Revisores Urbanos pueden 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; **estaría contraviniendo lo dispuesto en el literal a) del artículo 36 de la Ley N° 29090, así como incorporando una norma que solamente sería de aplicación para los Revisores Urbanos y no para los demás actores que intervienen en los procesos de Habilitación Urbano y de edificación.**

Respecto a la modificación del literal b) del numeral 6.5 del artículo 4 de la ley 29090:

"(…)
6.5 Informe técnico favorable
(…)
b) Los informes técnicos favorables emitidos por los revisores urbanos pueden ser objeto de transferencia."

Al respecto, debemos señalar que en el marco de la Ley N° 29090, las Licencias de Habilitación Urbana y de Edificación pueden ser materia de transferencia conforme se establece en el segundo párrafo del artículo 73 de la referida Ley, sin embargo, en el caso de los Dictámenes que emiten las Comisiones Técnicas de carácter vinculante para el otorgamiento o denegatoria de una Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, no tiene la naturaleza de ser transferible.

Se debe señalar que tanto los Dictámenes de las Comisiones Técnicas como los Informes Técnicos Favorables de los Revisores Urbanos, dan mérito al otorgamiento de la Licencia de Habilitación Urbana o al otorgamiento de la Licencia de Edificación, **por lo que al proponerse en la Autógrafa de Ley que los Informes Técnicos Favorables de los Revisores Urbanos pueden transferirse, afectaría la coherencia que debería existir en un mismo marco normativo que es la Ley N° 29090**.

---

3 **Artículo 7.- Definición de licencias de habilitación urbana y de edificación**
(…)
Las licencias citadas pueden ser objeto de prórroga y revalidación, así mismo de desistimiento de manera expresa y a solicitud del interesado, **así como de transferencia por sus titulares a favor de otras personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, incluso cuando se estén ejecutando las obras**. La transferencia de la licencia no requiere el inicio de un **nuevo procedimiento para su reconocimiento, y la titularidad de la licencia se actualiza ante la municipalidad competente.**

Respecto al numeral 12 del artículo 4 de la Ley 29090

El numeral 12 del artículo 4 de la Autógrafa asigna a los colegios profesionales funciones vinculadas a la capacitación, certificación, registro y fiscalización de los revisores urbanos.

La concentración de dichas funciones en una misma entidad puede generar riesgos regulatorios asociados a potenciales conflictos de interés. Ello debido a que los colegios profesionales se encuentran conformados por arquitectos e ingenieros que podrían participar, directa o indirectamente, en el mismo mercado regulado, ya sea como revisores urbanos o mediante vínculos profesionales con quienes ejercen dicha actividad. En consecuencia, la entidad encargada de definir criterios de capacitación, otorgar certificaciones, administrar el registro y ejercer labores de fiscalización estaría integrada por agentes cuyos intereses podrían verse afectados por el ingreso o permanencia de nuevos competidores en el mercado, a quienes corresponde fiscalizar.

En ese contexto, las facultades vinculadas a la capacitación, certificación, registro y fiscalización podrían convertirse en mecanismos con incidencia sobre las condiciones de acceso y permanencia en el mercado de revisores urbanos. Así, decisiones relacionadas con requisitos de capacitación, criterios de certificación, mantenimiento del registro o alcance de las acciones de fiscalización podrían generar mayores costos de acceso, exigencias adicionales o cargas regulatorias que, aun cuando persigan objetivos vinculados al control y evaluación del servicio, terminen afectando innecesariamente la dinámica competitiva del mercado, con efectos en mayores precios y menores alternativas para los usuarios del sistema.

En tal sentido, **se identifica un riesgo de concentración de funciones vinculadas al acceso y supervisión del mercado en entidades cuyos miembros potencialmente participan en dicho mercado**. Por ello, las funciones deberían recaer en entidades que no presenten potenciales conflictos de interés; asimismo, se hace necesario que el proyecto normativo considere la incorporación de una disposición que establezca que el reglamento deberá desarrollar mecanismos específicos que aseguren la independencia, objetividad y transparencia en el ejercicio de dichas funciones, a fin de mitigar los riesgos antes señalados.

Respecto a la modificación del literal a) del numeral 12 del artículo 4 de la ley 29090:

El literal a) del numeral 12 del artículo 4 de la Autógrafa de Ley, propone establecer como función de la instancia nacional del Colegio de Arquitectos del Perú y a la del Colegio de Ingenieros del Perú, *"supervisar y fiscalizar la actuación de los revisores urbanos, conforme a su especialidad"*; **sin embargo, dicha función no debería corresponder a los Colegios Profesionales antes señalados, sino debería corresponder al Órgano Técnico de Revisión, previsto en el numeral 13 que se propone incorporar a través de la Autógrafa de Ley, en el artículo 4 de la Ley N° 29090, por cuanto a dicho Órgano se le reconoce la potestad sancionadora**.

Respecto a la incorporación del numeral 13 al artículo 4 de la ley 29090

El literal a) del párrafo 13.4 del numeral 13 del artículo 4 que se propone incorporar con la Autógrafa de Ley a la Ley N° 29090, se establece como competencia del Órgano Técnico Revisor resolver, antes de emitido el Informe Técnico Favorable, el recurso de apelación que formulen los administrados contra el dictamen de los Revisores Urbanos, **sin embargo se debe precisar que de acuerdo al parágrafo 6.5 del numeral 6 del artículo 4 que propone modificar la Autógrafa de Ley, solamente reconoce al Informe Técnico Favorable que emiten los Revisores Urbanos como actos administrativos sujetos a lo dispuesto en la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, no así a los Dictámenes, por lo que estos no podrían ser materia de apelación, toda vez que la aplicación de los recursos administrativos, entre ellos la apelación, en virtud a lo dispuesto en la Ley N° 27444, se dirige contra los actos administrativos que violan, desconocen o lesionan un derecho o interés legítimo**[4].

Asimismo, el literal e) del párrafo 13.4 del numeral 13 del artículo 4 que se propone incorporar con la Autógrafa de Ley a la Ley N° 29090, señala que las infracciones y sanciones serán establecidas en el Reglamento de Revisores Urbanos.

En principio debemos señalar que el párrafo 13.4 se encuentra referido a la competencia del Órgano Técnico Revisor, **sin embargo lo señalado en el literal e) del citado párrafo constituye un mandato, esto es el establecimiento de las infracciones y sanciones en el Reglamento de Revisores Urbanos, que es aprobado mediante Decreto Supremo, por lo que no constituye una competencia del Órgano Técnico Revisor**.

Asimismo, en virtud a lo dispuesto en el principio de legalidad, regulado en el numeral 1 del artículo 230 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2026-JUS, *"**sólo por norma con rango de ley** cabe atribuir a las entidades la potestad sancionadora y la consiguiente previsión de las consecuencias administrativas que a título de **sanción son posibles de aplicar a un administrado**, las que en ningún caso habilitarán a disponer la privación de libertad".* (El resaltado y subrayado es nuestro). **En consecuencia, en virtud a lo antes señalado, solo por Ley se pueden establecer sanciones no así mediante Reglamento, por lo que lo señalado al respecto en la propuesta contraviene el principio de legalidad establecido en el numeral 1 del artículo 230 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444**.

---

4 Artículo 206 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-JUS:
Artículo 206. Facultad de contradicción
206.1 Conforme a lo señalado en el artículo 109, frente a un acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos señalados en el artículo siguiente, iniciándose el correspondiente procedimiento recursivo.
(...).

Respecto de la Segunda Disposición Complementaria Final de la Autógrafa de Ley:

> ***"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."*

Al respecto, debemos señalar que en virtud a lo dispuesto en el literal e) del numeral 2 del artículo 8 de la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, es función del Presidente de la República, en su calidad de Jefe del Poder Ejecutivo, ejercer la potestad de reglamentar las leyes sin transgredirlas ni desnaturalizarlas, y dentro de tales límites, dictar decretos y resoluciones.

Asimismo, el numeral 3 del artículo 11 de la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, establece que los Decretos Supremo, "*son normas de carácter general que reglamentan normas con rango de ley (…). Son rubricados por el Presidente de la República y refrendados por uno o más Ministros a cuyo ámbito de competencia correspondan. (…).*"

Por lo tanto, en virtud a las normas antes señalada, la potestad de reglamentar las leyes corresponde al Presidente de la República no así al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, por lo que se sugiere se precise **que el Poder Ejecutivo mediante Decreto Supremo con refrendo del Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento adecúa a la presente Ley, el Reglamento de Revisores Urbanos, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA.**

5. Adicionalmente, se debe tomar en cuenta que la Autógrafa de Ley contiene un solo artículo el cual se encuentra señalado como "Artículo 1", sin embargo de acuerdo al Manual de Técnica Legislativa del Congreso de la República, aprobado por el Acuerdo de Mesa Directiva 106-2020-2021/MESA-CR (en adelante, Manual de Técnica Legislativa), cuando regula respecto a las "Reglas de redacción del artículo" señala que *"si el texto dispositivo es de un solo artículo se menciona como artículo único"*[5]; **por lo que corresponde que se corrija la mención del "Artículo 1" de la Autógrafa del Ley, por "Artículo Único".**

   Por su parte, en el numeral 6 del artículo 4 materia de modificación, se consideran sumillas en los párrafos 6.1 Definición de Revisor Urbano, 6.2 Requisitos para ejercer como Revisor Urbano, 6.4 Impedimentos e incompatibilidades; 6.5 Informe Técnico Favorable; y, 6.6 Registro Nacional de Revisores Urbanos; al respecto el Manual de Técnica Legislativa, cuando regula lo relacionado al "Párrafo[6]", indica que *"es la partición gramatical del artículo, antes que una subdivisión. Inicia con letra mayúscula*

---

5 Numeral 3 del literal f) del ítem IV. Reglas para la elaboración del contenido de la Ley del Manual de Técnica Legislativa del Congreso de la República. Página 61.
6 Numeral 4 del literal f) del ítem IV. Reglas para la elaboración del contenido de la Ley del Manual de Técnica Legislativa del Congreso de la República. Páginas 61-62

al principio del reglón y finaliza con un punto y aparte al final del tramo de escritura. (…). Para efectos de orden, claridad y referencias precisas, los párrafos se enumeran utilizando como base la numeración del artículo seguido de un punto y, a continuación, el número arábigo, comenzando por el uno, y cierra con un punto (…)"; **por lo tanto, las sumillas consideradas en los párrafos antes señalado debería eliminarse por no estar en concordancia con lo señalado en el Manual de Técnica Legislativa**.

Por las razones expuestas, se observa la Autógrafa de Ley, en aplicación del artículo 108 de la Constitución Política del Perú.

Atentamente,

JOSÉ MARÍA BALCAZAR ZELADA
Presidente de la República

LUIS ENRIQUE ARROYO SÁNCHEZ
Presidente del Consejo de Ministros

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

<u>Artículo 1</u>. 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.

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
V°B°
A. DÁVILA
Departamento de Relatoría, Agenda y Actas

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
V°B°
R. LEVANO
Directora (e) General Parlamentaria

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
V°B°
G. FORNO
OFICIAL MAYOR

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

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
V°B°
A. DÁVILA
Departamento de Relatoría, Agenda y Actas

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
V°B°
R. LEVANO
Directora (e) General Parlamentaria

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
V°B°
G. FORNO
OFICIAL MAYOR

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.

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
V°B°
A. DÁVILA
Departamento de Relatoría, Agenda y Actas

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
V°B°
R. LEVANO
Dirección General Parlamentaria

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
V°B°
G. FORNO
OFICIAL MAYOR

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

CONGRESO DE LA REPÚBLICA V°B° A. DÁVILA Departamento de Relatoría, Agenda y Actas
CONGRESO DE LA REPÚBLICA V°B° R. LEVANO Directora (e) General Parlamentaria
CONGRESO DE LA REPÚBLICA V°B° G. FORNO OFICIAL MAYOR

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

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
V°B°
A. DÁVILA
Departamento de Relatoría, Agenda y Actas

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
V°B°
R. LEVANO
Dirección General Parlamentaria

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
V°B°
G. FURNO
OFICIAL MAYOR

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