

Alerta Inmobiliaria

REGLAMENTO DE REVISORES URBANOS

LAZO & DE ROMAÑA

ABOGADOS

Richard Allemant
Mercedes Arguedas
Carlos Beraún
Carlos Cerpa
Maria Fé Chumpitasi
Fátima de Romaña
Macarena del Busto
Freddy Escobar
Luis Daniel Fernández
Fiorella Hidalgo
Elmer Huamán
José Antonio Jaramillo
Vanessa Lamac
Jorge Lazo
Víctor Lazo
Luis Lazo
Daniel Lovón
Manuel Madrid
Paola Massa
Francisco Montoya
Maggie Ormeño
Ximena Palacios
Frida Requejo
Rocío Saux
Claudia Távara
José Vera
Carolina Vivanco
Melany Zapata

Con el propósito de continuar impulsando la dinámica del sector construcción, el 06 de mayo de 2020 se ha publicado en el Diario Oficial El Peruano el reglamento aplicable a quienes ejerzan las funciones de Revisores Urbanos, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA. Con su entrada en vigor, este dispositivo constituye el nuevo marco normativo, de observancia obligatoria a nivel nacional, al que deberán acogerse los Arquitectos e Ingenieros que deseen evaluar, calificar y aprobar los diversos procedimientos establecidos en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones. Dicho ello, las modificaciones normativas más resaltantes, son las siguientes:

Precisión sobre el ámbito de participación de los Revisores Urbanos (artículo 1°)

A diferencia del texto anterior (Decreto Supremo N° 022-2017-VIVIENDA), el nuevo Reglamento de los Revisores Urbanos señala de forma expresa que los Anteproyectos en Consulta podrán ser evaluados y calificados por este grupo de profesionales. De esta manera, los referidos anteproyectos se suman a los procedimientos antes regulados: Licencias de Edificación y Habilitación Urbana en sus Modalidades B, C y D.

Sobre la revisión de la legislación aplicable a cada caso (artículo 2°)

Con el propósito de garantizar que los Revisores Urbanos analicen, evalúen y califiquen proyectos inmobiliarios, conforme a la reglamentación urbanística aplicable a cada caso, se ha dispuesto que estos debe recabar la información técnica y legal respectiva ante la municipalidad jurisdiccional competente.

Si bien la norma anterior ya preveía este supuesto, la redacción empleada recientemente es bastante más precisa y genera una obligación por parte de profesional.

Registro sobre las posibles observaciones formuladas (artículo 3°)

Con la finalidad de mantener un registro más riguroso sobre los proyectos evaluados por este grupo de profesionales, el nuevo reglamento ha dispuesto que se incluyan las observaciones técnicas o legales en el Registro Nacional de Revisores Urbanos del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). Esta medida estaría destinada a llevar un control más preciso sobre la evolución en la calificación de los proyectos inmobiliarios. Cabe precisar que la redacción anterior exigía, únicamente, el registro de los informes técnicos favorables de cada proyecto.

Posibilidad de agruparse profesionalmente (artículo 3°)

Si bien la redacción anterior admitía la posibilidad de que los Revisores Urbanos contaran con la participación profesional de otros revisores, el nuevo reglamento ha previsto la posibilidad de agruparse o asociarse, conformando así grupos altamente especializados en la evaluación y calificación de los desarrollos inmobiliarios.

Sobre la inscripción en el Registro Nacional de los Revisores Urbanos (artículo 4°)

Se ha previsto que los Revisores Urbanos puedan inscribirse de manera simultánea para la calificación de proyectos de habilitación y edificación.

Precisión sobre los campos de especialidad (artículo 5°)

Se ha establecido que los proyectos que contengan especialidades como seguridad integral, redes de información y otros, son responsabilidad de los profesionales proyectistas y no deben ser sujetos a evaluación técnica por parte de los Revisores Urbanos.

Funciones del MVCS (artículo 7°)

Entre otras funciones, se han dispuesto las siguientes:

- a) Dictar el Curso de Especialización para Revisores Urbanos, como mínimo una (1) vez al año.
- b) Certificar a los profesionales que aprueben el curso de especialización.
- c) Declarar la nulidad de la inscripción en el Registro, conforme lo dispuesto en el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- d) Resolver los recursos administrativos que se formulen en el procedimiento administrativo sancionador que haya iniciado.
- e) Revisar y opinar sobre los anteproyectos en consulta, proyectos de habilitación urbana y/o edificación, en caso sean observados por la autoridad municipalidad.

Nuevas opciones para acceder a la Categoría III de Revisores Urbanos (artículo 6°)

Al respecto, el nuevo reglamento ha previsto la posibilidad de que los profesionales puedan optar, además, por acreditar los siguientes supuestos para acceder a la calificación de anteproyectos y proyectos:

- a) Para habilitación urbanas: haber participado por diez (10) años como miembro de Comisión Técnica para Habilitaciones Urbanas; y, dos (02) años como Revisor Urbano de habilitación urbana, Categoría II.
- b) Anteproyectos en Consulta y/o proyectos de edificación: haber participado por diez (10) años como miembro de Comisión Técnica para Edificación; y, dos (02) años como Revisor Urbano de edificación, Categoría II.

Impedimentos e Incompatibilidades (artículo 12°)

Además de los impedimentos contenidos en el anterior reglamento, se han incorporado los siguientes supuestos:

- a) Los profesionales que efectúen la revisión de anteproyectos en consulta y proyectos de habilitación urbana y de edificación en la modalidad B, así como aquellos profesionales que desarrollen la función de verificación del expediente; los miembros de la Comisión Técnica que revisan los anteproyectos en consulta, proyectos de habilitación urbana y de edificación en las modalidades C y D.
- b) Los servidores de confianza, servidores civiles o funcionarios públicos de las municipalidades con funciones relacionadas a los procedimientos regulados en la Ley y en sus Reglamentos; únicamente en la Municipalidad de la jurisdicción donde laboren o estén acreditados, según corresponda. Los servidores de confianza, servidores civiles o funcionarios públicos del MVCS que tengan relación con lo dispuesto en el numeral 6.2 del artículo 4° de la Ley 29090.

Inicio del procedimiento sancionador (artículo 20°)

Además de lo previsto en la norma anterior, el nuevo reglamento establece la posibilidad de iniciar el procedimiento sancionador de oficio, por parte de la Dirección de Vivienda del MVCS.

Disposiciones Complementarias Finales del nuevo reglamento

Entre otras disposiciones, se han previsto las siguientes:

- a) Los Colegios Profesionales de Arquitectos e Ingenieros del Perú, previo convenio, podrán ser autorizados por el MVCS, con la finalidad de realizar acciones de supervisión de la labor del Revisor Urbano.

Los expedientes de anteproyectos en consulta y de proyectos (sean de habilitación urbana y/o de edificación), presentados ante las municipalidades que cuenten con aprobación por los Revisores Urbanos, no están sujetas a verificación administrativa.

En caso tenga alguna duda sobre esta disposición, por favor contactar a:

José Antonio Jaramillo (jjaramillo@lazoabogados.com.pe)
Manuel Madrid (mmadrid@lazoabogados.com.pe)

