

REGLAMENTO DE REVISORES URBANOS

El 18 de Agosto del 2017 se publicó, en el Diario Oficial “El Peruano”, el Decreto Supremo N° 022-2017-VIVIENDA, mediante la cual se aprueba el Reglamento de los Revisores Urbanos.

Principales disposiciones

I. Objeto e importancia práctica

Regular la actuación del Revisor Urbano, en el procedimiento para la obtención de la Licencia de Habilitación Urbana y/o Licencia de Edificación, en las modalidades de aprobación B,C y D establecidas en la Ley 29090: “Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y sus modificatorias.

II. Definición y Funciones del Revisor Urbano

Es el profesional arquitecto o ingeniero certificado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS, para verificar que los proyectos de habilitación urbana y/o anteproyectos y proyectos de edificación en las modalidades B, C o D, cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias aplicables.

Es un profesional particular que ejerce función pública por competencia delegada de la ley.

Para que se pueda contratar a un revisor urbano para que revise un expediente de licencia de habilitación urbana o edificación, los profesionales que pueden ser acreditados como tales, deberán previamente aprobar un curso de capacitación – acreditación que será dictado por el MVCS o por Universidades que se encuentre facultadas por el MVCS.

Mientras no se implemente el dictado de dichos cursos, no será posible la acreditación de revisores urbanos.

Cumplirán con las siguientes funciones:

- a) Verificar que los proyectos de habilitación urbana; y los anteproyectos, y proyectos de edificación de las modalidades B, C o D cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias aplicables.

- b) Verificar que la documentación proporcionada por el interesado, corresponda al predio materia de revisión.
- c) Elaborar y suscribir el Informe Técnico favorable.
- d) Llevar un registro de proyectos de habilitación urbana; y, anteproyectos, y proyectos de edificación en los que haya participado.
- e) Registrar mensualmente en el Registro Nacional de los Revisores Urbanos, dentro de los ocho (08) primeros días hábiles de cada mes, el número y tipo de proyectos de habilitación urbana, anteproyectos y/o proyectos de edificación que hubiera verificado.

III. El Registro Nacional de Los Revisores Urbanos

El Registro es único, habilitante y rige a nivel nacional; para la inscripción como Revisor Urbano importa el campo de especialidad y la categoría a la que postula el profesional.

El Registro Contempla los siguientes campos de especialidad, de acuerdo con la profesión del Revisor Urbano:

- a) Arquitectura
- b) Estructuras
- c) Instalaciones eléctricas y/o electromecánicas
- d) Instalaciones sanitarias

IV. Categorías de inscripción del Revisor Urbano.

El Revisor Urbano puede inscribirse en las siguientes categorías:

Categoría I: El profesional certificado por el MVCS para evaluar y verificar anteproyectos en consulta y proyectos que correspondan sólo a la modalidad de aprobación B, que cuente como mínimo con cinco (05) años de ejercicio profesional y que acredite:



a) Para proyectos de Habilitación Urbana:
Participación como profesional responsable del diseño en el campo de la especialidad que desea desempeñarse como Revisor Urbano, en no menos de tres (03) proyectos de habilitación urbana contemplados en las modalidades B, C y/o D.

b) Para anteproyectos en consulta y proyectos de Edificación:
Participación como profesional responsable de diseño en el campo de la especialidad que desea desempeñarse como Revisor Urbano, que comprenda un mínimo de 15,000 m² de área techada, contemplados en las modalidades B, C y/o D.

Categoría II: El profesional certificado por el MVCS para evaluar y verificar anteproyectos en consulta y proyectos que correspondan a las modalidades de aprobación B y C, que cuente como mínimo con diez (10) años de ejercicio profesional y que acredite:

a) Para proyectos de Habilitación Urbana:
Participación como profesional responsable del diseño en el campo de la especialidad que desea desempeñar como Revisor Urbano, en no menos de cinco (05) proyectos de habilitación urbana contemplados en las modalidades C y/o D.

b) Para anteproyectos en consulta y/o proyectos de Edificación:
Participación como profesional responsable de diseño en el campo de la especialidad que desea desempeñar como Revisor Urbano, que en conjunto comprendan un mínimo de 45,000 m² contemplados en las modalidades C y/o D.

Categoría III: El profesional certificado por el MVCS para evaluar y verificar proyectos que correspondan a las modalidades de aprobación B, C y D, que cuente como mínimo con quince (15) años de ejercicio profesional y que acredite:

a) Para proyectos de Habilitación Urbana:
Participación como profesional responsable de diseño en el campo de la especialidad que desea desempeñar como Revisor Urbano, en no menos de cinco (05) proyectos, de tres tipos distintos de habilitación urbana contemplados en la modalidad D.

Participación por dos (02) años como miembro de Comisión Técnica de habilitación urbana; o, dos (02) años como Revisor Urbano de habilitación urbana, Categoría II.

b) Para anteproyectos en consulta y/o proyectos de Edificación:
Participación como profesional responsable de diseño en el campo de la especialidad que desea desempeñar como Revisor Urbano, que en conjunto comprendan un mínimo de 75,000 m² contemplados en la modalidad D.

Participación por dos (02) años como miembro de Comisión Técnica de edificación; o, dos (02) años como Revisor Urbano de edificación, Categoría II.

V. Procedimiento de Verificación del Proyecto

El interesado solicitará al Revisor Urbano de la especialidad de Arquitectura o Ingeniería Civil¹ la revisión de su proyecto, para lo cual le proporciona en formato físico y/o digital, la información y documentación preliminar a fin que determine el costo, las condiciones y el plazo del servicio que deben estar establecidos en el acuerdo.

Luego, el Revisor Urbano presentará al interesado a los siguientes profesionales que intervendrán en la revisión del proyecto y emisión del Informe Técnico:

- a) El equipo de Revisores Urbanos debidamente acreditados;
- b) Los Delegados Ad hoc, según lo requiera el proyecto; y,
- c) Los representantes de las entidades y/o empresas prestadoras de servicios, de ser el caso.

¹ Quienes actúan adicionalmente como coordinadores de los profesionales.



VI. Procedimiento de Revisión del Proyecto²

Para los proyectos de edificación, de considerarse la verificación en distintos momentos, ésta se realiza según el orden siguiente:

- a) Especialidad de Arquitectura y Ad-hoc, de ser el caso.
- b) Especialidad de Estructuras.
- c) Especialidades de Instalaciones Eléctricas y/o Instalaciones Sanitarias.

El Informe favorable tiene una vigencia de 36 meses desde la fecha de su emisión.

VII. Impedimentos e incompatibilidades de los Revisores Urbanos

Impedimentos para ejercer como Revisor Urbano:

- a) Si en el ejercicio de su profesión: Ha sido condenado judicialmente por la comisión de delito doloso o se encuentra suspendido o inhabilitado para ejercer su profesión.
- b). Si el cónyuge o pariente hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad: Participan y deciden en los procesos de inscripción y acreditación como Revisor Urbano.
- c). Ejercer funciones relacionadas con el otorgamiento de licencias cuyos procedimientos se regulan en la Ley y sus Reglamentos, en su calidad de servidor civil o funcionario público.
- d) Contar con sanción vigente que le haya sido impuesta en su condición de funcionario público o como Delegado de alguna Comisión Técnica.

Incompatibilidades para ejercer como Revisor Urbano:

- a) Participar en el diseño o ejecución de un proyecto de habilitación urbana y/o, anteproyecto o proyecto de edificación, según corresponda.
- b) Que el proyecto de la habilitación urbana, el anteproyecto o proyecto de edificación se vaya a ejecutar en un predio que le pertenezca a él, a su cónyuge, o a sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.
- c) Que el proyecto de habilitación urbana, el anteproyecto o proyecto de edificación: Se desarrolle en un predio que pertenezca al dominio de una persona jurídica de la cual sea asociado o tenga alguna participación en la misma o vínculo laboral o contractual.
- d) Que el profesional 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 y/o categoría en las que no se encuentra registrado.

Contacto:

Raúl Ravina Sánchez
raul.ravina@cms-grau.com

Franco Soria Palacios
franco.soria@cms-grau.com

Germán Tarazona Ángeles
german.tarazona@cms-grau.com

² En el proceso de evaluación previa de los proyectos de habilitación urbana y de los anteproyectos y proyectos de edificación, los Revisores Urbanos sólo verifican que los mismos cumplan con las normas urbanísticas y/o edificatorias aplicables al proyecto, de conformidad con las normas de acondicionamiento territorial y/o de desarrollo urbano, el Reglamento Nacional de Edificaciones y otras normas que correspondan, de acuerdo con la normatividad sobre la materia.