



Resolución Directoral

N°001-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU

San Isidro, 21 de febrero de 2025

VISTOS:

El Informe Técnico Legal N° 036-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-ISI, de fecha 17 de mayo del 2024, los Oficios N° 302-2024-VIVIENDA/VMVU/DGPRVU-DV y N° 303-2024-VIVIENDA/VMVU/DGPRVU-DV, ambos de fecha 17 de mayo del 2024, la Carta s/n presentada el 27 de mayo de 2024, por el Revisor Urbano, Arq. Augusto Segundo Carranza Sandoval, con Código de Registro AHU-III-0004, el Informe Técnico Legal N° 003-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-ISI, de fecha 24 de enero del 2025, los Oficios N° 033-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU y N° 034 -2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU, ambos de fecha 28 de enero del 2025, Carta s/n (con Hoja de Trámite N° 29117-2025) presentada el 05 de febrero de 2025, presentada por el Revisor Urbano, Arq. Augusto Segundo Carranza Sandoval, con Código de Registro AHU-III-0004, Carta 04-2025-AFAQ (con Hoja de Trámite N° 29732-2025) y Carta 05-2025-AFAQ (con Hoja de Trámite N° 30119-2025), presentadas el 06 de febrero de 2025 por el Revisor Urbano, Ing. Ángel Fredy Alanoca Quenta, con Código de Registro EHU-III-0087 y,

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Ley N° 30156 establece como una de sus funciones generales, cumplir y hacer cumplir el marco normativo relacionado al ámbito de su competencia, ejerciendo la potestad sancionadora y coactiva, cuando corresponda;

Que, en esa misma línea, el segundo párrafo del numeral 6.2. del artículo 4 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones dispone que el MVCS capacita, certifica e inscribe a los profesionales arquitectos o ingenieros que soliciten su inscripción en el Registro respectivo, así como supervisa y sanciona a los Revisores Urbanos;

Que, el numeral 5 del artículo 255° del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, TUO de la Ley N° 27444), establece que *“concluida, de ser el caso, la recolección de pruebas, la autoridad instructora del procedimiento concluye determinando la existencia de una infracción y, por ende, la imposición de una sanción; o la no existencia de infracción. La autoridad instructora formula un informe final de instrucción en el que se determina, de manera motivada, las conductas que se consideren probadas constitutivas de infracción, la norma que prevé la imposición de sanción; y, la sanción propuesta o la declaración de no existencia de infracción, según corresponda. Recibido el informe final, el órgano competente para decidir la*

aplicación de la sanción puede disponer la realización de actuaciones complementarias, siempre que las considere indispensables para resolver el procedimiento. El informe final de instrucción debe ser notificado al administrado para que formule sus descargos en un plazo no menor de cinco (5) días hábiles”.

Que, el artículo 20 del Reglamento de los Revisores Urbanos, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA (en adelante, el RRU), establece lo siguiente:

Artículo 20.- Desarrollo del procedimiento sancionador

20.1 El procedimiento administrativo sancionador es iniciado de oficio, sea por decisión de la DV, denuncia del administrado o de la Municipalidad respectiva, sin perjuicio de los procesos civiles, administrativos y penales a que hubiera lugar.

20.2 Recibida la denuncia, la DV desarrolla la fase instructora, notificando la misma al Revisor Urbano, señalando la presunta infracción en la que hubiera incurrido y la sanción que sería aplicable, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles, a fin que presente sus descargos.

20.3 Vencido el plazo otorgado al denunciado, la DV remite los actuados a la DGPRVU, la cual cuenta con cinco (05) días hábiles para resolver; de encontrar responsabilidad en el Revisor Urbano denunciado, emite la resolución precisando la infracción cometida y la sanción aplicable. (...)

Que, con fecha 26 de noviembre de 2021 se emitió el Informe Técnico Favorable N° ITF-HU-C-2021-0001115, suscrito por los Revisores Urbanos Augusto Segundo Carranza Sandoval, con Registro AHU-III-0004 y Ángel Freddy Alanoca Quenta, con Registro EHU-III-0087 aprobaron a favor de la empresa INMOBILIARIA CAMPANARIO S.A.C., el Proyecto Integral de Reurbanización con construcción simultánea de viviendas de interés social por etapas denominado “Villas de Alto Larán” ubicado en la urbanización Santa Ana de Larán II, distrito de Alto Larán, provincia de Chincha, departamento de Ica;

Que, a través de la Cartas N° 017-2021 ACA de fecha 03 de diciembre del 2021 y N° 004-2023-AC ARQUITECTOS E.I.R.L de fecha 09 de junio del 2023, el Revisor Urbano, Arq. Augusto Carranza Sandoval, con código de registro AHU-III-0004, (en adelante, el Arq. Carranza) ingreso a Mesa de Partes del MVCS (H.T. N° 139021-2021), documentación sobre el “Proyecto Integral de Reurbanización con construcción simultánea de viviendas de interés social por etapas denominado “Villas de Alto Larán” ubicado en la urbanización Santa Ana de Larán II, distrito de Alto Larán, provincia de Chincha, departamento de Ica; de propiedad de la empresa INMOBILIARIA CAMPANARIO S.A.C. (en adelante, el Proyecto Integral), el cual fue aprobado mediante el Informe Técnico Favorable N°ITF_HU-C-2021-0001115 emitido el 26 noviembre de 2021 por el Arq. Carranza y el Revisor Urbano, el Ing. Ángel Freddy Alanoca Quenta, con Código de Registro N° EHU-III-0087 (en adelante, el Ing. Alanoca);

Que, a través de la Cartas N° 018-2021 ACA de fecha 03 de diciembre del 2021 y N° 005-2023-AC ARQUITECTOS E.I.R.L de fecha 09 de junio del 2023, el Arq. Carranza ingreso a Mesa de Partes del MVCS (H.T. N° 139021-2021), documentación sobre la “Habilitación Urbana Tipo 5 con construcción simultánea de viviendas “Villas de Alto Larán - Etapa 1” ubicado en la urbanización Santa Ana de Larán II, distrito de Alto Larán, provincia de Chincha, departamento de Ica; de propiedad de la empresa INMOBILIARIA CAMPANARIO S.A.C. (en adelante, Etapa 1), el cual fue aprobado mediante el Informe Técnico Favorable N°ITF_HU-C-2021-0001116 emitido el 26 noviembre de 2021 por el Arq. Carranza y el Ing. Alanoca;

Que, a través de la Cartas N° 019-2021 ACA de fecha 03 de diciembre del 2021 y N° 006-2023-AC ARQUITECTOS E.I.R.L de fecha 09 de junio del 2023, el Arq. Carranza ingreso a

Mesa de Partes del MVCS (H.T. N° 139088-2021 y H.T. N° 139021-2021), documentación sobre la “Habilitación Urbana Tipo 5 con construcción simultánea de viviendas “Villas de Alto Larán - Etapa 2” ubicado en la urbanización Santa Ana de Larán II, distrito de Alto Larán, provincia de Chincha, departamento de Ica; de propiedad de la empresa INMOBILIARIA CAMPANARIO S.A.C. (en adelante, Etapa 1), el cual fue aprobado mediante el Informe Técnico Favorable N°ITF_HU-C-2021-0001117 emitido el 26 noviembre de 2021 por el Arq. Carranza y el Ing. Alanoca;

Que, a través de los Oficios N° 639-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, N° 640-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU y N° 641-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, del 23 de octubre del 2023, la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del MVCS (en adelante, la DGPRVU), notificó a la empresa INMOBILIARIA CAMPANARIO S.A.C., al Arq. Carranza y al Ing. Alanoca, respectivamente, el Informe Técnico Legal N° 075-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-KCG, de fecha 23 de octubre de 2023, a fin de que presenten sus descargos por el plazo máximo de cinco (05) días hábiles, frente a los vicios advertidos en el Informe Técnico Favorable N° ITF-HU-C-2021-0001115;

Que, con fechas 02 y 09 de noviembre de 2023, el Arq. Carranza, el Ing. Alanoca y la empresa INMOBILIARIA CAMPANARIO S.A.C., presentaron sus descargos a las observaciones formuladas, respectivamente, mediante el Informe Técnico Legal N° 075-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV- JJLL-KCG;

Que, a través del Informe Técnico Legal N° 084-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-KCG, del 17 de noviembre del 2023, la DV, concluye lo siguiente:

1. El Informe N° ITF-HU-C-2021-0001115 emitido el 26 de noviembre de 2021, que aprueba el “Proyecto Integral de Reurbanización con construcción simultánea de viviendas de interés social por etapas denominado “Villas de Alto Larán” ubicado en la urbanización Santa Ana de Larán II, distrito de Alto Larán, provincia de Chincha, departamento de Ica; de propiedad de la empresa INMOBILIARIA CAMPANARIO S.A.C; así como los Informes Técnicos N° ITF-HU-C-2021-0001116 y N° ITF-HU-C-2021-0001117, emitidos el 26 de noviembre de 2021 y que aprueban las Etapas 1 y 2 respectivamente, incurren los siguientes incumplimientos normativos:
 - a. Se incumple con lo dispuesto en el numeral 13 del artículo 3 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, en tanto que al tratarse de un proyecto integral de habilitación urbana en la Modalidad C, que se desarrolla por etapas, como se verifica en la documentación técnica del proyecto, éste solo podía ser aprobado por la Comisión Técnica mediante la correspondiente Acta de Verificación y Dictamen y no por Revisores Urbanos.
 - b. Se aprobó el Proyecto Integral sin contar con el plano de pavimentos como parte del expediente técnico del proyecto integral, con lo cual estaría incumpliendo con lo regulado en el literal h) del numeral 34.4 del artículo 34 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por D.S. N° 029-2019-VIVIENDA
2. Por tanto, de conformidad con el presente informe, se advierte la contravención a las normas reglamentarias. En consecuencia, según lo dispuesto en los numerales 1) y 2) del artículo 10 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Informe Técnico Favorable ITF-HU-C-2021-0001115 emitido el 26 de noviembre de 2021 que aprueba el “Proyecto Integral de habilitación urbana con construcción simultánea de viviendas de interés social “Las Villas de Alto Larán”; así como, los Informes Técnicos Favorables N° ITF-HU-C-2021-0001116 y N° ITF-HU-C-2021-

0001117, emitidos el 26 de noviembre de 2021 y que aprueban las Etapas 1 y 2 comprendidas dentro del Proyecto Integral, ubicado en la urbanización Santa Ana de Larán II, distrito de Alto Larán, provincia de Chincha, departamento de Ica, propiedad de la empresa INMOBILIARIA CAMPANARIO S.A.C; con evaluación previa por los Revisores Urbanos Arq. Augusto Segundo Carranza Sandoval, con código de registro AHU-III-0004 y el Ing. Ángel Fredy Alanoca Quenta con código de registro EHU-III-0087, presentan vicios de nulidad que agravan el interés público.

3. En consecuencia, en aplicación de los artículos 10 y 202 de la Ley N° 27444, y sus modificatorias, los literales j) y k) del artículo 7 del Reglamento de Revisores Urbanos, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA, y modificado por el Decreto Supremo N° 009-2022-VIVIENDA, y considerando lo expuesto anteriormente, se recomienda a la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo declarar la Nulidad de Oficio del Informe Técnico Favorable N° Informe Técnico Favorable ITF_HU-C-2021-0001115 emitido el 26 de noviembre de 2021; así como, los Informes Técnicos Favorables N° ITF-HU-C-2021-0001116 y N° ITF_HU-C-2021-0001117, emitidos el 26 de noviembre de 2021 con evaluación previa por los Revisores Urbanos Arq. Augusto Segundo Carranza Sandoval, con código de registro AHU-III-0004 y el Ing. Ángel Fredy Alanoca Quenta, con código de registro EHU-III-0087.
4. Hacer de conocimiento a la Municipalidad de Alto Larán, de los Revisores Urbanos Arq. Augusto Segundo Carranza Sandoval, con código de registro AHU-III-0004 y el Ing. Ángel Fredy Alanoca Quenta con código de registro EHU-III-0087 y al propietario de la empresa INMOBILIARIA CAMPANARIO S.A.C los alcances y términos en los que se pronuncie la DGPRVU, para que realice las acciones que estime pertinente.”

Que, mediante la Resolución Directoral N° 032-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, del 20 de noviembre de 2023, la DGPRVU resuelve:

“ARTÍCULO 1.- DECLARAR la NULIDAD DE OFICIO de los Informes Técnicos Favorables N° ITF-HU-C-2021-0001115, N° ITF-HU-C-2021-0001116 y N° ITF-HU-C-2021-0001117, emitidos el 26 de noviembre de 2021, que aprueban, respectivamente, el proyecto Integral con construcción simultánea de viviendas de interés social por etapas denominado “Villas de Alto Larán ubicado en la urbanización Santa Ana de Larán II, distrito de Alto Larán, provincia de Chincha, departamento de Ica; la Habilitación Urbana con construcción simultánea de viviendas “Villas de Alto Larán - Etapa 1” ubicada en la urbanización Santa Ana de Larán II, distrito de Alto Larán, Provincia de Chincha, departamento de Ica; y la Habilitación Urbana con construcción simultánea de viviendas “Villas de Alto Larán - Etapa 2” ubicada en la urbanización Santa Ana de Larán II, distrito de Alto Larán, provincia de Chincha, departamento de Ica, a favor de la empresa INMOBILIARIA CAMPANARIO S.A.C., por incurrir en los vicios de nulidad que se señalan en la parte considerativa..

ARTÍCULO 2.- CÚMPLASE con notificar la presente resolución a los Revisores Urbanos el Arq. Augusto Carranza Sandoval con registro AHU-II-0004, el Ing. Ángel Fredy Alanoca Quenta con registro EHU-III-0087, así como a la empresa INMOBILIARIA CAMPANARIO S.A.C., y la Municipalidad Distrital de Alto Larán.

ARTÍCULO 3.- DAR POR AGOTADA LA VÍA ADMINISTRATIVA en lo concerniente a la declaración de nulidad en mérito a lo establecido en el literal d) del numeral 218.2 del artículo 218 de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, modificado por el Decreto Legislativo N°1272.

ARTÍCULO 4.- DISPONER que la Dirección de Vivienda, en calidad de Autoridad Instructora, inicie las acciones de investigación y evaluación a fin de determinar la necesidad de iniciar el procedimiento administrativo sancionador, en caso corresponda, de acuerdo a lo previsto en el artículo 20 del Reglamento de Revisores Urbanos, aprobado por el Decreto Supremo N°006-2020-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 009-2022- VIVIENDA.”

Que, a través de los Oficios N° 689-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, N° 690-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, N° 691-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU y N° 692-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, la Resolución Directoral N° 032-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, del 20 de noviembre de 2023, siendo notificada entre los días 21 y 23 de noviembre de 2021, a la Municipalidad Distrital de Alto Larán, la empresa INMOBILIARIA CAMPANARIO S.A.C., al Arq. Carranza y al Ing. Alanoca;

Que, mediante del Informe Técnico Legal N° 036-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLLL-ISI, del 17 de mayo del 2024, se recomienda a la Dirección de Vivienda, en calidad de Autoridad Instructora el Inicio de Procedimiento Administrativo sancionador contra los Revisores Urbanos Arq. Augusto Segundo Carranza Sandoval, con código de registro AHU-III- 004, y el Ing. Ángel Fredy Alanoca Quenta con código de registro EHU-III-087, quienes al emitir el Informe Técnico Favorable ITF-HU-C-2021-0001115 habrían incurrido en la presunta comisión de la infracción descrita como “emitir el Informe Técnico Favorable referido a un anteproyecto en consulta y/o proyectos de habilitación urbana o de edificación que no cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias aplicables a los mismos”, la cual es sancionada con inhabilitación temporal para ejercer como Revisor Urbano, hasta por cinco (05) años, según está tipificado en el literal f del numeral 17.2. del artículo 17° del Reglamento de Revisores Urbanos, aprobado por el Decreto Supremo N° 006- 2020-VIVIENDA;

Que, mediante los Oficios N° 302-2024-VIVIENDA/VMVU/DGPRVU-DV y N° 303-2024-VIVIENDA/VMVU/DGPRVU-DV, notificados con fecha 24 de mayo de 2024, sustentado en el Informe Técnico Legal N° 036-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-ISI y Anexos de fecha 17 de mayo de 2024, se le comunica el inició el Procedimiento Administrativo Sancionador contra los Revisores Urbanos, Arq. Carranza, con Código de Registro AHU-II-004 y el Ing. Alanoca, con Código de Registro EHU-III-0087 por la presunta comisión de infracción tipificada en el literal f del numeral 17.2. del artículo 17° del Reglamento de Revisores Urbanos, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2020- VIVIENDA;

Que, mediante la Carta s/n y la Carta N° 51-2024-AFAQ presentadas el 27 y 29 de mayo del 2024, el Arq. Carranza y el Ing. Alanoca presentan sus descargos contra la Imputación de Cargos notificada a través de los Oficios N° 303-2024-VIVIENDA/VMVU/DGPRVU- DV y N° 302-2024-VIVIENDA/VMVU/DGPRVU- DV;

Que, a través del Informe Técnico Legal N° 003-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLLL-ISI, del 24 de enero del 2025, la DV, en calidad de Autoridad Instructora, emite su Informe Final de Instrucción, evaluando los descargos presentados por el Arq. Carranza y el Ing. Alanoca, en la cual señala lo siguiente:

- a) Respecto del incumplimiento del numeral 13 del artículo 3 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, incorporado por el Decreto Legislativo N° 1426
Con relación a este hecho imputable, la DV señala que el Arq. Carranza y el Ing. Alanoca habrían aprobado un Proyecto Integral de Edificación a pesar de no tener la competencia para ello, de acuerdo al numeral 13 del artículo 3 de la Ley N° 29090, Ley

de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, incorporado por el Decreto Legislativo N° 1426, el cual establecía lo siguiente:

13. Proyecto Integral

“Proyecto de habilitación urbana o de edificación que se desarrolla por etapas, de forma independiente en su ejecución y funcionamiento, en las modalidades C y D con evaluación previa por la Comisión Técnica, cuya acta de verificación y dictamen tiene un plazo de vigencia de diez (10) años; para la ejecución de cada etapa se solicita la licencia respectiva.”

Estableciendo la norma con claridad que un Proyecto Integral comprende a las modalidades C y D con evaluación previa por la Comisión Técnica, no incluyéndose como parte de dicho procedimiento a los Revisores Urbanos.

Sin embargo, a través del Decreto Legislativo N° 1675, publicado en el diario oficial con fecha 28 de setiembre del 2024, se modificaron los artículos 3 y 11 de la Ley N° 29090, como se describe a continuación:

“Artículo 3.- Definiciones

Para los fines de la presente Ley, entiéndase por:

(...)

13. Proyecto Integral

Proyecto de habilitación urbana o de edificación que se desarrolla por etapas, de forma independiente en su ejecución y funcionamiento, en las modalidades C y D con evaluación previa por la Comisión Técnica o los Revisores Urbanos, cuya acta de verificación y dictamen, o informe técnico favorable, según corresponda, tiene un plazo de vigencia de diez (10) años; para la ejecución de cada etapa se solicita la licencia respectiva.

“Artículo 11.- Vigencia

(...)

El informe técnico favorable de los Revisores Urbanos y los dictámenes de las Comisiones Técnicas tienen una vigencia de treinta y seis (36) meses, y de diez (10) años para los proyectos integrales de habilitación urbana o de edificación que se desarrollan por etapas.

(...)”

Es decir, a través del Decreto Legislativo N° 1675, se establece que también los Revisores Urbanos pueden aprobar Proyectos Integrales, al igual que las Comisiones Técnicas. Frente a lo señalado anteriormente, es importante recalcar el Principio de Irretroactividad, previsto en el numeral 5 del artículo 230 de la Ley N° 274444, modificado por el Decreto Legislativo N° 1272:

Artículo 230. Principios de la potestad sancionadora administrativa

La potestad sancionadora de todas las entidades está regida adicionalmente por los siguientes principios especiales: (...)

5.- Irretroactividad. - Son aplicables las disposiciones sancionadoras vigentes en el momento de incurrir el administrado en la conducta a sancionar, salvo que las posteriores le sean más favorables.

Las disposiciones sancionadoras producen efecto retroactivo en cuanto favorecen al presunto infractor o al infractor, tanto en lo referido a la tipificación de la infracción como a la sanción y a sus plazos de prescripción, incluso respecto de las sanciones en ejecución al entrar en vigor la nueva disposición.”

En consecuencia, considerando el Principio de Irretroactividad, previsto en el numeral 5 del artículo 230 de la Ley N° 27444, modificado por el Decreto Legislativo N° 1272, y en tanto que a través del Decreto Legislativo N° 1675, publicado el 28 de setiembre del 2024, se establece que los Proyectos Integrales también pueden ser aprobados por los Revisores Urbanos, corresponde recomendar a la Dirección de Desarrollo Urbano y Urbanismo, en su calidad de Autoridad Sancionadora, el ARCHIVO del Procedimiento Administrativo Sancionador iniciado mediante la notificación de los Oficios N° 302-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV y N° 303-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV, contra los Revisores Urbanos, el Arq. Carranza y el Ing. Alanoca por la presunta comisión de la infracción tipificada en el literal f del artículo 17.2. del artículo 17 del Reglamento de Revisores Urbanos, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA, por el extremo relacionado al incumplimiento del numeral 13 del artículo 3 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, al haber aprobado un Proyecto Integral, a través del Informe Técnico Favorable N° ITF_HU-C-2021-0001115, del 26 de noviembre del 2021.

Por lo señalado, la DV señala que no resulta necesario revisar los descargos de los Revisores Urbanos presentados en relación al presunto incumplimiento del numeral 13 del artículo 3 de la Ley N° 29090, en tanto que ya no existe materia de controversia en este extremo.

- b) Respecto del incumplimiento del literal h) del numeral 34.4. del artículo 34 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA
- Carta s/n de fecha 27 de mayo de 2024, por el Arq. Carranza presenta los descargos que se detallan a continuación:
- Que dicha imputación es nulo de pleno derecho, por cuanto vulnera el principio constitucional de la jerarquía de las normas, al aplicar de manera directa el reglamento sobre lo estipulado en la ley N° 29090, que en su artículo 2 establece los principios de aplicación obligatoria, del modo siguiente:

“2.4 Los procedimientos administrativos, regulados en la presente Ley, se sujetan a lo siguiente:

- a. Principio de Unidad. Las normas que se expidan, a partir de la presente Ley, deberán guardar coherencia con el ordenamiento jurídico, de forma tal que las normas que lo conforman se integren armónicamente evitando contradicciones. De existir discrepancias entre la presente Ley y alguna otra norma que se expida sobre procedimientos administrativos regulados en esta, el orden de prelación para su aplicación es:
 - a.1) La Ley N° 29090.
 - a.2) Los reglamentos de la Ley N° 29090.
 - a.3) Las normas de carácter nacional.
 - a.4) Las normas de carácter local provincial.
 - a.5) Las normas de carácter local distrital.Debiendo mantenerse obligatoriamente este orden de prelación. Esta disposición es de orden público.”

- En este orden, cabe cuestionar que el cargo imputado parte de una aplicación del reglamento, sin que el órgano instructor cumpla con realizar una interpretación integral sistemática de la Ley y el Reglamento.
- En ese sentido, al exigir la aplicación del reglamento por sobre la Ley, vulnera el principio de jerarquía de las normas, regulado en el artículo 51 de la Constitución Política.
- Por tanto, si bien el numeral 34.4 del artículo 34 del Reglamento de la Ley 29090 (D.S. N° 029-2019-VIVIENDA), regula la presentación del plano de pavimentos; no puede ignorarse que el artículo 16 de la Ley N° 29090 establece como únicos requisitos para la aprobación de una licencia de habilitación los siguientes: “h. Documentación técnica compuesta por plano de ubicación y localización del terreno; plano perimétrico y topográfico; plano de trazado y lotización; plano de ornamentación de parques, cuando se requiera ; y memoria descriptiva. Esta documentación debe ser presentada también en archivo digital.”
- En consecuencia, se puede concluir que la Ley 29090 y sus actualizaciones dispuestas mediante las Leyes N° 29300, N° 29476, N° 29898, D. Leg. N° 1225, Ley N° 30494, anteriores a la emisión del TUO de la Ley N° 29090 aprobado por D.S. N° 006-2017-VIVIENDA, no ha regulado como documento obligatorio el plano de pavimentos.
- Existe una contradicción entre lo exigido por la Ley y el Reglamento, siendo que, en mi condición de Revisor Urbano, cumpliendo con el deber impuesto por el numeral 2 del artículo 86 del TUO- LPAG de resolver conforme a los principios y aplicando el principio de unidad del numeral 2.4, del artículo 2, de la Ley N° 29090, que señala que en caso de discrepancia entre la Ley y el Reglamento se aplica la Ley, siendo esta prevalencia de orden público.
- De idéntico modo, si la infractora regulado en el inciso f) del artículo 17.1 de la Ley 29090 es genérica tiene que ser complementada con la Ley 29090 (o norma con rango de ley) que contenga el supuesto que se condena, no pudiéndose aplicar directamente el Reglamento.
- Por consiguiente, la conducta desplegada por mi persona, como Revisor Urbano, tiene congruencia con lo estipulado en la Ley, quedando desvirtuando una conducta dolosa o negligente y en consecuencia no se configura la infracción en el marco de la garantía del principio de culpabilidad.
- Otro cuestionado al acto de inicio es la omisión de evaluar la falta de dolo o negligencia del revisor urbano, con mayor razón si, tal como ha quedado demostrado en las consideraciones anteriores, cada una de sus conductas tienen base normativa que justifican la actuación del revisor.
- De otro lado, en caso de presencia de normas ambiguas o contradictorias, la interpretación debe ser favorable al revisor urbano y no a favor de la entidad como se ha interpretado acá, por lo que se está resolviendo en sentido contrario al PRINCIPIO PRO HOMINE, desarrollado por el TC en reiterada jurisprudencia, entre otras la STC N° 1049-2003-PA (fundamento 4) y la STC N° 02005-2009-AA (fundamento 33).
- Por efecto del cual, en las dos supuestas infracciones, la entidad tiene el deber de interpretar en sentido ser favorable al administrado, considerando además que está en juego el derecho fundamental a la honra, la dignidad personal y profesional y el derecho al trabajo y a una vida digna personal y familiar.
- Por lo tanto, en este contexto, ha quedado desvirtuado la actuación dolosa o negligente del revisor urbano por lo que, por aplicación del principio de culpabilidad, regulado en el numeral 10 del artículo 248 del TUO-LPAG que señala que la responsabilidad administrativa es subjetiva y considerando que no se ha configurado dichas circunstancias, se debe declarar no ha lugar la aplicación de la sanción y disponer el archivo de la causa.

- De acuerdo el artículo 7 del reglamento de Revisores Urbanos, establece que, para que el MVCS pueda revisar los anteproyectos o proyectos de habilitación urbana, estos deben ser previamente observados por la municipalidad, al comprometer la licencia de habilitación y funciones exclusivas y excluyentes de los gobiernos locales, conforme a los artículos 194 y 195 de la Constitución y el artículo 79° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, tal como lo señala el literal j) del artículo 7 del reglamento de Revisores Urbanos, modificado por el Decreto Supremo N° 009-2022-VIVIENDA.
- Por consiguiente, tanto para revisar el ITF y a partir de acá determinar el incumplimiento del Revisor Urbano necesariamente partir debe partir de una observación previa del gobierno local.
- Esta exigencia guarda relación directa con el carácter vinculante del ITF con la licencia municipal para su validez o declaración de nulidad, por mandato del propio MVCS que estableció como opinión técnica vinculante que “la licencia municipal es un acto administrativo meramente declarativo ya que se emite como consecuencia de la dación del Informe Técnico Favorable” (Informe Técnico-Legal N° 001-2020-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-EMJ-KCG).
- Por tanto, si la Municipalidad no observa haciendo una revisión de oficio, el MVCS, no puede intervenir y, como consecuencia de ello, tampoco puede determinar incumplimiento o infracciones por parte de los Revisores Urbanos.
- Esta posición ha sido RATIFICADA por la Dirección de Vivienda, con la dación del Oficio N° 010-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV, de fecha 15 de enero del 2024, firmado por el Director de Vivienda del MVCS abog. JOSÉ ANTONIO CERRÓN VALDIVIA, dirigido a la Subgerente de Obras Privadas y Catastro Municipal de Surquillo, donde traslada al ente municipal (en el caso de un Proyecto de Edificación denominado “Morar”, seguido en el Expediente N° 4601- 2022, con evaluación previo por Revisores, donde se solicita se pronuncie sobre los vicios o incumplimientos a la Ley N° 29090 que presuntamente incurriría el ITF y los Revisores Urbanos.
- Como queda evidenciado, la Dirección de Vivienda requiere a la Municipalidad Distrital de Surquillo, bajo responsabilidad: a) Que la Municipalidad – en el marco de sus funciones- evalúe los posibles vicios a la normativa del Informe Técnico favorable ITF – E – C – 2022-0002321 emitido por los Revisores Urbanos que dio origen a la Licencia correspondiente; b) Que sustente de manera concreta la relevancia técnica de cada uno de los posibles, así como la afectación al interés público y/o algún derecho fundamental “sin utilizar la mera invocación a éste ni fórmulas ambiguas y/o generales”; y, c) Advierte a la Municipalidad que “en caso no cumpla con lo señalado en el párrafo anterior, esta Dirección no podrá realizar la evaluación del cuestionado informe Técnico Favorable, lo cual será informado a los administrados que estarían siendo afectados por el mencionado proyecto”.
- Por tanto, en el presente proceso no existiendo observaciones previas de la Municipalidad Distrital de Alto Larán al proyecto de habilitación urbana, tanto el procedimiento de nulidad de oficio del ITF cuanto el presente procedimiento sancionador, deviene en nulos por vulneración del debido procedimiento y la afectación al procedimiento regular como requisito de validez del acto administrativo, regulado por el numeral 5 del artículo 3 del TUO-LPAG., deviene en nulos por vulneración del debido procedimiento y la afectación al procedimiento regular como requisito de la validez del acto administrativo regulado por el numeral 5 del artículo 3 del TUO- LPAG.
- En suma, conforme a la evidencia presentada, la Dirección de Vivienda para el caso de la Municipalidad de Surquillo requirió la evaluación previa del ITF, señalando – lo cual es conforme a Ley – que en caso el gobierno local no se pronuncie, el MVCS no podrá realizar la evaluación de manera directa.
- En consecuencia, no existe norma alguna ni razón jurídica que faculte al MVCS que actúe de manera diferente en el caso de la Municipalidad Distrital de Alto Larán, por lo

que el vicio de nulidad es evidente, de lo contrario se afectaría el principio de las personas a la igualdad ante la Ley, regulado en el numeral 2 del artículo 2 de la Constitución Política como un derecho fundamental.

- Adicionalmente, el MVCS tiene el deber de actuar de manera igual frente a todos los administrados, de conformidad con el principio de predictibilidad y confianza legítima, regulado en el numeral 1.15 del artículo IV del TUO- LPAG.

A través de la Carta N° 51-2024-AFAQ, ingresada el 29 de mayo del 2024, el Ing. Alanoca presenta sus descargos, como se detalla a continuación:

- Dicho cargo de imputación es nulo de pleno derecho, por cuanto vulnera el principio constitucional de la jerarquía de las normas, al aplicar de manera directa el reglamento por sobre lo estipulado en la Ley N° 29090, que en su artículo 2 establece los principios de aplicación obligatoria, del modo siguiente:

“2.4 Los procedimientos administrativos, regulados en la presente Ley, se sujetan a lo siguiente:

(...)

Si bien el numeral 34.4 del artículo 34 del Reglamento de la Ley 29090 (DS N° 029-2019-VIVIENDA), regula la presentación del plano de pavimentos; no puede ignorarse que el artículo 16 de la Ley 29090 establece como únicos requisitos para la aprobación de una licencia de habilitación lo siguientes: “h. Documentación técnica compuesta por plano de ubicación y localización del terreno; plano perimétrico y topográfico; plano de trazado y lotización; plano de ornamentación de parques, cuando se requiera; y memoria descriptiva. Esta documentación debe ser presentada también en archivo digital.”

- En consecuencia, se puede concluir que la Ley 29090 y sus actualizaciones dispuestas mediante las Leyes N° 29300, N° 29476, N° 29898, D.Leg. N° 1225, Ley N° 30494, anteriores a la emisión del TUO Ley 29090 aprobado por DS N° 006-2017-VIVIENDA, no ha regulado como documento obligatorio el plano de pavimentos.
- Existe una contradicción entre lo exigido por la ley y el reglamento, siendo que, en mi condición de revisor urbano, cumpliendo con el deber impuesto por el numeral 2 del artículo 86 del TUO-LPAG de resolver conforme al principios y aplicando el principio de unidad del numeral 2.4 del artículo 2 de la Ley 29090, que señala que en caso de discrepancia entre la ley y el Reglamento se aplica la ley, siendo esta prevalencia de orden público.
- De idéntico modo, si la figura infractora regulado en el inciso f) del artículo 17.1 de la Ley 29090 es genérica tiene que ser complementada con la ley 29090 (o norma con rango de ley) que contenga el supuesto que se condena, no pudiéndose aplicar directamente el reglamento.
- Sobre el particular cabe señalar que mi persona se desarrolló en el Proyecto en la especialidad de Ingeniero Civil, no teniendo ninguna responsabilidad con respecto a las normas urbanística ni me he desempeñado como revisor urbano coordinador, por lo que no nos asiste responsabilidad respecto de los cuestionamientos que señala la autoridad administrativa, siendo nuestra competencia, de acuerdo con el artículo 4 del TUO-Ley 29090, la siguiente:

“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:
(...)

3. Profesionales responsables del proyecto

Según su especialidad son: El arquitecto, para el proyecto de arquitectura y/o de habilitación urbana y de seguridad, de ser el caso; el ingeniero civil, para el proyecto de estructuras en edificaciones, y de pavimentación en habilitaciones urbanas y de seguridad en su especialidad; el ingeniero sanitario, para el proyecto de instalaciones sanitarias y de seguridad en su especialidad; el ingeniero electricista o electromecánico, para el proyecto de instalaciones eléctricas y electromecánicas y de seguridad en su especialidad. En el caso que se cuenten con proyectos especializados como seguridad integral, redes de información y otros, estos proyectos son responsabilidad de los profesionales proyectistas y no deben ser sujetos a evaluación técnica por parte de la municipalidad, Comisión Técnica o Revisores Urbanos.”

“6. los revisores urbanos

(...)

Cada Revisor Urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable de su especialidad conforme a la presente Ley. No puede emitir opinión respecto de una especialidad distinta para la que se encuentre registrado ni sobre aquellos proyectos en que participe directa o indirectamente, sea por vínculo laboral, contractual o familiar, siendo este hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.”

Dispositivo que es concordante con los artículos 2 y 5 del Reglamento de Revisores Urbanos, que establece lo que sigue:

“Artículo 2. Revisor Urbano

2.1 El Revisor Urbano es el profesional arquitecto o ingeniero certificado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, para verificar que los anteproyectos en consulta y los proyectos de habilitación urbana y de edificación en las modalidades B, C o D, cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que son aplicables a los mismos, según lo establecido en el artículo 15.

2.2 Para el ejercicio de sus funciones debe estar habilitado por el Colegio Profesional correspondiente e inscrito en el Registro Nacional de Revisores Urbanos del MVCS, en adelante el Registro.

2.3 Su ejercicio es colegiado, a nivel nacional y se rige por lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019- JUS, en adelante el TUO de la Ley N° 27444 y en las normas que regulan su ejercicio profesional. El Revisor Urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable en el campo de su especialidad.”

“Artículo 5.- Campos de especialidad

5.1. El Registro contempla los siguientes campos de especialidad, de acuerdo a la profesión del Revisor Urbano:

a) Arquitectura; para el anteproyecto en consulta, el proyecto de arquitectura de la edificación y/o de habilitación urbana, así como de seguridad, de ser el caso.

b) Estructuras; para el proyecto de estructuras en edificaciones, y de pavimentación en habilitaciones urbanas y de seguridad en su especialidad.

c) Instalaciones eléctricas y/o electromecánicas; para el proyecto de instalaciones eléctricas y electromecánicas y de seguridad en su especialidad.

d) Instalaciones sanitarias; para el proyecto de instalaciones sanitarias y de seguridad en su especialidad.

5.2 En el caso que los proyectos contengan especialidades como seguridad integral, redes de información y otros, estos proyectos son responsabilidad de los profesionales proyectistas y no deben ser sujetos a evaluación técnica por parte de los Revisores Urbanos.”

- En consecuencia, de acuerdo con las normas transcritas, no corresponde a mi persona hacer los descargos con respecto a las posibles vulneraciones a las normas urbanísticas y a la falta de planos en el ITF.
- Asimismo, no nos asiste ninguna responsabilidad dado que mi participación en el equipo técnico fue en la especialidad de ESTRUCTURAS – Ingeniero Civil, siendo que tal como expresamente lo señala el numeral 6 del artículo 4 del TUO-Ley 29090 y el numeral 2.3 del artículo 2 del Reglamento de Revisores Urbanos cada revisor es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable en el campo de su especialidad.
- Asimismo, reiteramos que mi persona no se ha desempeñado como Revisor urbano coordinador del proyecto, por lo que tampoco nos asiste ninguna responsabilidad respecto de otras áreas de especialización como la arquitectura, instalaciones eléctricas o sanitarias; dado que al coordinador del proyecto es quien le compete la coordinación entre las diferentes especialidades y la revisión general de los ITF, conforme al numeral 3.3. del artículo 3 del Reglamento de Revisores Urbanos; por lo que no tenemos responsabilidad respecto de todos los documentos que forman parte del itf.
- En este contexto, deviene en aplicación también los principios que determinan la responsabilidad personal en el caso de incumplimiento de obligaciones normativas regulados por el artículo 248 del TUO-LPAG, entre otros el PRINCIPIO DE CAUSALIDAD contenido en el numeral 8 que señala: “8. Causalidad. La responsabilidad debe recaer en quien realiza la conducta omisiva o activa constitutiva de infracción sancionable.”
- Otro cuestionamiento que podemos hacer al acto de inicio del procedimiento sancionador, es la omisión de evaluar la falta de dolo o negligencia del revisor urbano; con mayor razón si, tal como ha quedado demostrado en las consideraciones anteriores, cada una de sus conductas tienen base normativa que justifican la actuación del revisor.
- De otro lado, en caso de presencia de normas ambiguas o contradictorias, la interpretación debe ser favorable al revisor urbano y no a favor de la entidad como se ha interpretado acá, por lo que se está resolviendo en sentido contrario al PRINCIPIO PRO HOMINE, desarrollado por el TC en reiterada jurisprudencia, entre otras la STC N° 1049-2003-PA (fundamento 4) y la STC N° 02005-2009-AA (fundamento 33).
- Por efecto del cual, en las dos supuestas infracciones, la entidad tiene el deber de interpretar en sentido ser favorable al administrado, considerando además que está en juego el derecho fundamental a la honra, la dignidad personal y profesional y el derecho al trabajo y a una vida digna personal y familiar.
- Por lo tanto, en este contexto, ha quedado desvirtuado la actuación dolosa o negligente del revisor urbano por lo que, por aplicación del principio de culpabilidad, regulado en el numeral 10 del artículo 248 del TUO-LPAG que señala que la responsabilidad administrativa es subjetiva y considerando que no se ha configurado dichas circunstancias, se debe declarar no ha lugar la aplicación de la sanción y disponer el archivo de la causa.

Análisis de descargos por parte de la Dirección de Vivienda, en su calidad de Autoridad Instructora

- A. Sobre la supuesta contradicción del literal h) del numeral 34.4 del artículo 34 del Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA con la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habitaciones Urbanas y de Edificaciones.

Con relación a los descargos de los Revisores Urbanos han sustentado que se estaría aplicando el Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA por encima de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habitaciones Urbanas y de Edificaciones dado que este último no establece como requisito para la obtención de una licencia de habitación urbana, la presentación del plano de pavimentos, con lo cual se estaría contraviniendo la citada Ley.

Al respecto, es importante precisar que el Principio de Unidad, previsto en el numeral 2.4 del artículo 2 de la Ley N° 29090 establece un orden de prelación entre las normas aplicables para aquellos casos que existan discrepancias.

En el presente caso, es importante recordarles a los Revisores Urbanos que el numeral 2.2. del artículo 2 de la Ley N° 29090 establece que los requisitos establecidos en la presente Ley y en su Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación son únicos y se aplican a nivel nacional.

Asimismo, de la visualización del Informe Técnico Favorable N° ITF-HU-C-2021- 0001115 se verifica que el Proyecto Integral de Habitación Urbana fue aprobado en la Modalidad C.

El numeral 3 del artículo 10° de la Ley N° 29090 establece lo siguiente:

Artículo 10.- Modalidades de aprobación

Para la obtención de las licencias de habitación urbana o de edificación, existen cuatro (4) modalidades:

3. Modalidad C: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos

Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley, mediante esta modalidad, se requiere la presentación, ante la municipalidad competente, de los requisitos establecidos en la presente Ley. El Reglamento puede establecer otros requisitos.

Pueden acogerse a esta modalidad:

a. Las habitaciones urbanas que se vayan a ejecutar por etapas, con sujeción a un proyecto integral de la misma.

De la lectura de los citados dispositivos normativos, se desprende que, literalmente, la Ley N° 29090 no es el único dispositivo normativo que puede establecer requisitos para la obtención de licencias de habitaciones urbanas, sino que uno de los tres Reglamentos que comprende la citada Ley 29090 es el Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias y es en este instrumento donde se desarrollan los diferentes procedimientos administrativos, que entre otros, establecen los requisitos para la obtención de las respectivas Licencias, y otros procedimientos complementarios, por tanto, también puede establecer requisitos adicionales a los señalados en la citada Ley.

En ese sentido, si el citado Reglamento establece algún requisito para la obtención de licencias que no esté previsto en la Ley, ello no se entiende como una contravención, sino

que se trata del reglamento que está regulando aspectos que han sido debidamente habilitados por la Ley N° 29090.

En base a lo señalado anteriormente, se concluye que todos los proyectos de habilitaciones urbanas y edificaciones deben cumplir con los requisitos establecidos en la Ley N° 29090 y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias.

En consecuencia, el “Proyecto Integral de Reurbanización con construcción simultánea de viviendas de interés social por etapas denominado “Villas de Alto Larán ubicado en la urbanización Santa Ana de Larán II, distrito de Alto Larán, provincia de Chincha, departamento de Ica; propiedad de la empresa INMOBILIARIA CAMPANARIO S.A.C., aprobado en la Modalidad “C” a través del el Informe Técnico Favorable N°ITF_HU-C-2021-0001115 emitido el 26 noviembre de 2021 debió cumplir con presentar el plano de pavimentos como parte del expediente técnico del proyecto integral, el cual es un requisito establecido en el literal h) del numeral 34.4 del artículo 34 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA; razón por la cual se desestiman los descargos presentados por los Revisores Urbanos en este extremo.

B. Sobre la supuesta omisión del análisis de culpabilidad en la Imputación de Cargos.

Los Revisores Urbanos alegan en sus descargos que en la Imputación de Cargos notificada el 24 de mayo del 2024 a través de los oficios N° 302-2024-VIVIENDA/VMVU- DGPRVU-DV y N° 303-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV, se habría omitido con evaluar el dolo o negligencia en la comisión de las infracciones, es decir, no se habría realizado el análisis de culpabilidad.

Frente a lo señalado corresponder recordar que el numeral 3 del artículo 234 de la Ley N° 27444, modificado por el Decreto Legislativo N° 1272 establece que para la debida Imputación de Cargos se debe “notificar a los administrados los hechos que se le imputen a título de cargo, la calificación de las infracciones que tales hechos pueden constituir y la expresión de las sanciones que, en su caso, se le pudiera imponer, así como la autoridad competente para imponer la sanción y la norma que atribuya tal competencia.”

En ese sentido, la Ley N° 27444 no exige que el análisis de culpabilidad se realice en la imputación de cargos siendo que en el presente caso se verifica que la Imputación de Cargos notificada el 24 de mayo del 2024 a través de los oficios N° 302-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV y N° 303-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV, cumple con todos los requisitos previstos en el numeral 3 del artículo 234 de la Ley N° 27444, modificado por el Decreto Legislativo N° 1272.

Asimismo, corresponde señalar que el Análisis de Culpabilidad sobre la presunta comisión de la infracción al literal f del numeral 17.2 del artículo 17 del Reglamento de Revisores Urbanos, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA se realizará en el ítem 3.5. del presente Informe; razón por la cual se desestima en este extremo los descargos presentados por los Revisores Urbanos.

C. Sobre las competencias del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para realizar observaciones de oficio de los informes técnicos favorables, emitidos por los Revisores Urbanos.

Mediante la Carta s/n ingresado el 27 de mayo del 2024, el Arq. Carranza alega que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento no podría determinar infracciones y/o incumplimientos a la normativa urbanística y/o edificatoria por parte de los Revisores

Urbanos si no ha sido previamente observado por las municipalidades, por ser de su exclusiva competencia.

En primer lugar, es importante recordarle al Arq. Carranza que el análisis del presente Informe se realiza en el marco de un procedimiento administrativo sancionador y no en el marco de la nulidad de oficio previsto en el artículo 202 de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, modificado por los Decretos Legislativos N° 1272 y N° 1452, como aparentemente confunde el Arq. Carranza en sus descargos.

Al respecto, el numeral 6 del artículo 4 de la Ley N°29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificado por el Decreto Legislativo N° 1287, establece que “el MVCS capacita, certifica e inscribe a los profesionales arquitectos o ingenieros que soliciten su inscripción en el Registro respectivo, así como supervisa y sanciona a los Revisores Urbanos.”

En esa línea, el literal g del artículo 7 del Reglamento de Revisores Urbanos, modificado por el Decreto Supremo N° 009-2022-VIVIENDA, prevé como una función del MVCS, “supervisar el desempeño de los profesionales inscritos en el Registro, en el ejercicio como Revisores Urbanos y, de ser el caso, sancionarlos.”

De la lectura de la Ley N° 29090 y del Reglamento de Revisores Urbanos, se verifica que en ninguna parte se dispone que la potestad sancionadora del MVCS se encuentre condicionada a la comunicación previa de alguna municipalidad.

Adicionalmente, debe recordarse que el procedimiento administrativo sancionador se inicia siempre de oficio, es decir, por decisión exclusiva de la entidad con potestad sancionadora; y el inicio puede ser consecuencia tanto como de una denuncia de terceros como por propia iniciativa, entre otros, como bien lo señala el numeral 1 del artículo 235 de la Ley N° 27444, modificado por el Decreto Legislativo N° 1272:

Artículo 235. Procedimiento sancionador

Las entidades en el ejercicio de su potestad sancionadora se ciñen a las siguientes disposiciones:

1. El procedimiento sancionador se inicia siempre de oficio, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, petición motivada de otros órganos o entidades o por denuncia.
(...)

De otro lado, los literales j) y k) del artículo 7 del Reglamento de Revisores Urbanos, modificado por el Decreto Supremo N° 009-2022-VIVIENDA que cita el Arq. Carranza en sus descargos, hacen referencia, como bien lo señalan textualmente, a la revisión de informes técnicos favorables, en ejercicio de la revisión de actos administrativos y nulidad de oficio, previsto en el artículo 213 del TUO de la Ley N° 27444 (artículo 202 de la Ley N° 27444), mas no regulan el procedimiento administrativo sancionador.

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, y respecto a lo alegado por el Arq. Carranza sobre que el MVCS no puede detectar en los informes técnicos favorables observaciones que no hayan sido advertidas anteriormente por la municipalidad respectiva, corresponde indicarle lo siguiente:

- El literal j) del artículo 7 del Reglamento de Revisores Urbanos, modificado por el Decreto Supremo N° 009-2022-VIVIENDA, menciona la facultad de revisar los proyectos y anteproyectos, aprobados por Revisores Urbanos que hayan sido observados por las

municipalidades, de conformidad al artículo 213 del TUO de la Ley N° 27444; sin embargo, el Principio de Impulso de Oficio, descrita en el numeral 1.3. del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, modificado por el Decreto Legislativo N° 1272 prevé que las autoridades deben dirigir e impulsar de oficio el procedimiento y ordenar la realización o práctica de los actos que resulten convenientes para el esclarecimiento y resolución de las cuestiones necesarias.

- La misma facultad de revisión de nulidad, prevista en el artículo 202 de la Ley N° 27444, modificado por los Decretos Legislativos N° 1272 y N° 1452, se fundamenta en que la Administración Pública pueda supervisar sus propios actos administrativos, razón por la cual no puede estar condicionada a que otra entidad recién le informe acerca de los presuntos vicios de nulidad de un acto administrativo que este bajo su supervisión.
- Bajo esa línea de razonamiento, es que cuando una municipalidad informa al MVCS acerca de los presuntos incumplimientos a la normativa urbanística y/o edificatoria, lo hace bajo el Criterio de Colaboración entre entidades públicas, previstas en el artículo 76 de la Ley N° 27444, modificado por el decreto legislativo N° 1272:

Artículo 76. Colaboración entre entidades

76.1 Las relaciones entre las entidades se rigen por el criterio de colaboración, sin que ello importe renuncia a la competencia propia señalada por ley.

76.2 En atención al criterio de colaboración las entidades deben: (...)

76.2.3 Prestar en el ámbito propio la cooperación y asistencia activa que otras entidades puedan necesitar para el cumplimiento de sus propias funciones, salvo que les ocasione gastos elevados o ponga en peligro el cumplimiento de sus propias funciones.

(...)

En conclusión, no se verifica que durante la tramitación del presente procedimiento administrativo sancionador se haya vulnerado el debido procedimiento, en tanto que la Dirección de Vivienda, en su calidad de Autoridad Instructora, ha actuado en cumplimiento del artículo 235 de la Ley N° 27444, modificado por el Decreto Legislativo N° 1272 y del artículo 20 del Reglamento de Revisores Urbanos, modificado por el Decreto Supremo N° 009-2022-VIVIENDA, e iniciado el procedimiento administrativo sancionador cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 234 de la Ley N° 27444, modificado por el Decreto Legislativo N° 1272; razón por la cual se desestima en este extremo los descargos presentados por el Arq. Carranza.

- D. Sobre la ausencia de causalidad respecto al rol del Ing. Alanoca, en su calidad de Revisor Urbano en la especialidad de Ingeniería Civi.

A través de la Carta N° 51-2024-AFAQ, ingresada el 29 de mayo del 2024, el Ing. Alanoca manifiesta que el incumplimiento al literal h) del numeral 34.4 del artículo 34 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, no le es imputable dado que solo desempeñó como Revisor Urbano en Ingeniería Civil; siendo que la revisión de los planos de pavimentación sería de responsabilidad de Revisor Urbano Coordinador.

De lo señalado, es preciso advertir que la Ley N° 29090 es el marco normativo que regula los procedimientos administrativos, para la obtención de las licencias de habilitación urbana, entre otros.

En el artículo 2 de la citada Ley que se refiere al ámbito de aplicación y principios, se dispone que los requisitos establecidos en la Ley y en su Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación son únicos y se aplican a nivel nacional; además, en concordancia con lo citado con anterioridad, el Principio de unidad es de aplicación en el caso existan discrepancias en la citada Ley y alguna otra norma,

Sin embargo, como se ha señalado anteriormente, en este caso el Reglamento de Licencias complementa los requerimientos y requisitos que están previstos en la Ley en la Ley, por lo que no existe discrepancia alguna para pretender desconocer lo que establece el citado Reglamento de Licencias.

Por otra parte, es preciso señalar que, entre otras funciones, el Revisor Urbano debe verificar la documentación proporcionada por el administrado, que corresponda al predio materia de revisión, como se señala en el Reglamento de Revisores Urbanos, el cual no hace distinción sobre el campo de la especialidad.

Así pues, debe entenderse que, para un adecuado pronunciamiento, cada Revisor Urbano debe revisar la documentación técnica en el campo de su especialidad y que, en especial, el Revisor Urbano Ingeniero Civil que aprueba un proyecto de habitación urbana también debe revisar la información técnica de pavimentación.

De otro lado, debe advertirse que el dispositivo normativo citado por el Ing. Alanoca en sus descargos corresponde al actor denominado en la Ley N° 29090 como Profesional responsable del proyecto, que para el caso de pavimentación en habitación urbana es el ingeniero civil; por consiguiente, el Revisor Urbano que evalúe este aspecto debe pertenecer al campo de la especialidad de Ingeniería Civil,

De lo señalado, al recibir el encargo de revisar el proyecto de habitación urbana, el Ing. Alanoca debió revisar que la información para verificar el cumplimiento normativo del proyecto en el campo de su especialidad se encuentre completa, es decir, que, entre otros, debió verificar que se encontraba completa la información técnica de los planos de pavimentación del proyecto de habitación urbana a fin de evaluar la conformidad de dichos planos con la normativa aplicable, por tratarse de su especialidad, razón por la cual se desestima en este extremo los descargos presentados por el Ing. Alanoca.

Es importante recalcar que lo señalado anteriormente no exime de responsabilidad al Arq. Carranza en este extremo, debido a que, en su condición de Revisor Urbano Coordinador se encontraba en la obligación de requerir y verificar que estén completos todos los documentos que sean requisitos previstos en la Ley N° 29090 y el Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación, como se verifica a continuación en el Reglamento de los Revisores Urbanos, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA:

Artículo 13.- Suscripción de acuerdo:

(...)

13.3. (...)

El administrado entrega el anteproyecto en consulta y/o el proyecto de habitación urbana o de edificación al Revisor Urbano coordinador, con los requisitos previstos para la modalidad establecida en la Ley y en el Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación, para la verificación correspondiente.

(...)

Artículo 14.- Procedimiento de verificación

(...)

14.3 La verificación de los anteproyectos en consulta o proyectos se puede realizar en el siguiente orden:

(...)

c) Para los proyectos de habilitaciones urbanas, la verificación de las especialidades se realiza en conjunto.

(...)

Luego de evaluar los descargos presentados, se concluye que los Revisores Urbanos, el Arq. Augusto Segundo Carranza Sandoval, con código de registro AHU-III-0004, y el Ing. Ángel Freddy Alanoca Quenta, con Código de Registro N° EHU-III-0087, emitieron el Informe Técnico Favorable N°ITF_HU-C-2021-0001116, del 26 de noviembre del 2021, a través del cual se aprueba un Proyecto Integral de Habilitación Urbana sin contar con el plano de pavimentos como parte del expediente técnico del proyecto integral, con lo cual se incumple con lo regulado en el literal h) del numeral 34.4 del artículo 34 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.

En base al incumplimiento normativo descrito, se concluye que los Revisores Urbanos, el Arq. Carranza y el Ing. Alanoca incurrieron en la presunta comisión de la infracción administrativa tipificada en el literal f) del numeral 17.2. del artículo 17° del Reglamento de Revisores Urbanos, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA, vigente al momento en que se emitió el Informe Técnico Favorable N°ITF_HU-C-2021-0001116, del 26 de noviembre del 2021:

“Artículo 17.- Infracciones y sanciones

Los siguientes actos constituyen infracciones de los Revisores Urbanos: (...)

17.2 Infracciones Graves:

(...)

f) Emitir el Informe Técnico Favorable referido a un anteproyecto en consulta y/o proyectos de habilitación urbana o de edificación que no cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias aplicables a los mismos.

Estas infracciones son sancionadas con inhabilitación temporal para ejercer como Revisor Urbano, hasta por cinco (05) años, sin perjuicio de las acciones civiles y/o penales que correspondan según la normatividad vigente.”

E. Análisis de Culpabilidad

El Principio de Culpabilidad, previsto en el numeral 10 del artículo 230° de la Ley N° 27444, modificada por el Decreto Legislativo N° 1272, establece que la responsabilidad administrativa es subjetiva, salvo los casos en que por ley o decreto legislativo se disponga la responsabilidad administrativa objetiva.

Con relación a las características de la culpabilidad administrativa, el autor JUAN CARLOS MORÓN URBINA, señala que “Sobre la culpa corresponde indicar que el actuar imprudente implica la inobservancia de un deber legal exigible al sujeto. Este debe adecuar su comportamiento a lo prescrito por la norma; al no observar los parámetros normativos establecidos y, por ende, realizar la conducta tipificada,

corresponde imputársele la comisión por un actuar imprudente, negligente, imperito, o descuidado”.

Por lo cual la culpa o imprudencia supone la inobservancia de la diligencia exigible. La infracción de una norma de cuidado mediante un actuar negligente, de cuidado, inadvertido que lleva a la persona a realizar una conducta constitutiva de infracción. En consecuencia, estamos ante una infracción administrativa negligente cuando la conducta típica debida ha sido por la falta de diligencia exigible o a la vulneración de la norma de cuidado.

Al respecto, el numeral 6 del artículo 4° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA establece lo siguiente:

(...)

6. Los Revisores Urbanos

6.1 El 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 de los interesados que se acojan a las Modalidades B, C o D, para el otorgamiento de las licencias que establece la presente Ley, cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de trámite, de conformidad con las normas de acondicionamiento territorial y/o de desarrollo urbano, el Reglamento Nacional de Edificaciones y otras normas que sean de competencia para el proyecto. (...)

En esa misma línea, el numeral. 3.1. del artículo 3° del Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA, Reglamento de los Revisores Urbanos, establece que son funciones del Revisor Urbano las siguientes:

“Artículo 3.- Funciones del Revisor Urbano

3.1 El Revisor Urbano cumple con las siguientes funciones:

a) Verificar que los anteproyectos en consulta y los proyectos de habilitación urbana y de edificación en las modalidades B, C o D, referidos en el artículo 10 de la Ley, cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias aplicables a los mismos, para lo cual debe recabar de la Municipalidad correspondiente, la información técnica y legal respectiva.

(...)

c) Elaborar y suscribir el Informe Técnico Favorable, de forma colegiada, el cual debe contener las firmas y los sellos de los Revisores Urbanos, de los Delegados Ad hoc y de los representantes de las entidades prestadoras de servicios públicos que participan en el proceso de verificación, de corresponder”

Es importante recalcar que si bien los Revisores Urbanos no son funcionarios ni servidores públicos que ingresan a la carrera administrativa, son profesionales certificados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para justamente revisar y aprobar proyectos y/o anteproyectos de habilitación urbana y/o edificación, a fin de obtener la licencia de la Municipalidad respectiva, cumpliendo el mismo rol que las Comisiones Técnicas que son presididas por representantes de las Municipalidades; tanto es así que los Informes Técnicos Favorables que son emitidos por los Revisores Urbanos son sujetos a ser revisados y declarados nulos, de ser el caso, por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, en aplicación del artículo 202 de la Ley N° 27444, debido a su condición de actos administrativos, los cuales por definición son

declaraciones de las entidades públicas, según lo establece el artículo 1 de la Ley N° 27444, razón por lo cual, es lógico concluir que los Revisores Urbanos ejercen en realidad una función pública, en representación del mismo Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Por ello, el nivel de diligencia de un Revisor Urbano en cuanto conocimiento y aplicación de la normativa urbanística y/o edificatoria no puede ser equiparado a la de cualquier ciudadano, sino que precisamente, en el ejercicio de esta función pública, se le debe exigir un mayor nivel de diligencia. Tanto así que aun en el supuesto de que hubiese situaciones que un Revisor Urbano no comprenda algún dispositivo normativo urbanístico y/o edificatorio, por la propia naturaleza de su función pública, está obligado a tener la diligencia suficiente para realizar las consultas generales correspondientes al propio Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento sobre la normativa urbanística y/o edificatoria.

Así pues, existe un deber de diligencia por parte del Revisor Urbano de que los Informes Técnicos Favorables que emita no contravengan la normativa urbanística y/o edificatoria, más aún cuando dichos Informes son el sustento para el otorgamiento de licencias de habilitación urbana y de edificación.

Asimismo, debe considerarse el deber de diligencia que debe mantener el Revisor Urbano no es complejo pues justamente se trata de un profesional que ha sido certificado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, por su conocimiento y especialización sobre la normativa urbanística y/o edificatoria

Sobre el particular, como se señaló anteriormente en el presente Informe, los Revisores Urbanos, el Arq. Carranza y el Ing. Alanoca emitieron el Informe Técnico Favorable N°ITF_HU-C-2021-0001115, del 26 de noviembre del 2021, a través del cual se aprueba un Proyecto Integral de Habilitación Urbana sin contar con el plano de pavimentos como parte del expediente técnico del proyecto integral, con lo cual se incumple con lo regulado en el literal h) del numeral 34.4 del artículo 34 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.

En consecuencia, se evidencia que el Arq. Carranza y el Ing. Alanoca, en su condición de Revisores Urbanos y en ejercicio de la función pública, reconocida por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para revisar y aprobar proyectos de habilitaciones urbanas, no habrían actuado con la diligencia necesaria para aplicar correctamente la normativa urbanística y edificatoria al emitir el Informe Técnico Favorable N° AE-0034, que dio lugar a el Informe Técnico Favorable N°ITF_HU-C-2021-0001115, del 26 de noviembre del 2021, incurriendo en el citado incumplimiento a la normativa edificatoria y/o urbanística aplicable; con lo cual se encontraría acreditada la responsabilidad administrativa del Revisor Urbano en la comisión de la infracción tipificada en el literal f del numeral 17.2. del artículo 17° del Reglamento de Revisores Urbanos.

Por lo señalado, la Autoridad Instructora propone se aplique a los citados revisores urbanos la sanción de inhabilitación temporal para ejercer como Revisores Urbanos de habilitaciones urbanas por un período de 02 años y medio (30 meses), contado desde el día siguiente de la notificación de la Resolución Directoral emitida por la autoridad sancionadora.

Que, en esa línea la DV, luego de evaluar los descargos presentados por los administrados, concluye, entre otros, lo siguiente:

1. En aplicación del Principio de Irretroactividad, previsto en el numeral 5 del artículo 230 de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, modificado por el Decreto Legislativo N° 1272, y en tanto que a través del Decreto Legislativo N° 1675, publicado el 28 de setiembre del 2024, se establece que los Proyectos Integrales también pueden ser aprobados por los Revisores Urbanos, la Dirección de Vivienda, en su calidad de Autoridad Instructora, recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Urbanismo, en su calidad de Autoridad Sancionadora, el ARCHIVO del Procedimiento Administrativo Sancionador iniciado mediante la notificación de los Oficios N° 302-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV y N° 303-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV, contra los Revisores Urbanos, el Arq. Augusto Carranza Sandoval, con Código de Registro AHU-III-0004, y el Ing. Ángel Fredy Alanoca Quenta, Código de Registro EHU-III-0087 por la presunta comisión de la infracción tipificada en el literal f del artículo 17.2. del artículo 17 del Reglamento de Revisores Urbanos, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA, únicamente por el extremo relacionado al incumplimiento del numeral 13 del artículo 3 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, al haber aprobado un Proyecto Integral, a través del Informe Técnico Favorable N° ITF_HU-C-2021-0001115 emitido el 26 noviembre de 2021.
2. Por lo expuesto, la Dirección Vivienda, ha determinado que existen suficientes medios de prueba que acreditarían la responsabilidad administrativa de los Revisores Urbanos, el Arq. Augusto Carranza Sandoval, y el Ing. Ángel Fredy Alanoca Quenta, por la comisión de la infracción administrativa tipificada en infracción tipificada en el literal f del numeral 17.2. del artículo 17° del Reglamento de Revisores Urbanos, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA (“Emitir el Informe Técnico Favorable referido a un anteproyecto en consulta y/o proyectos de habilitación urbana o de edificación que no cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias aplicables a los mismos”), en tanto que emitieron Informe Técnico Favorable N° ITF_HU-C-2021-0001115 con fecha 26 noviembre de 2021, el cual aprueba, en la Modalidad C, el Proyecto Integral de Habilitación Urbana de Reurbanización con construcción simultánea de viviendas de interés social por etapas denominado “Villas de Alto Larán” ubicado en la urbanización Santa Ana de Larán II, distrito de Alto Larán, provincia de Chincha, departamento de Ica; propiedad de la empresa INMOBILIARIA CAMPANARIO S.A.C., sin contar con el plano de pavimentos como parte del expediente técnico del proyecto integral, con lo cual se incumple con lo regulado en el literal h) del numeral 34.4 del artículo 34 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.
3. En tal sentido, de acuerdo a lo establecido en el numeral 17.2. del artículo 17° del Reglamento de Revisores Urbanos, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA, y considerando el análisis realizado en el presente Informe, se propone la aplicación de la sanción de inhabilitación temporal sobre el Arq. Augusto Carranza Sandoval, con Código de Registro AHU-III-0004, y el Ing. Ángel Fredy Alanoca Quenta, Código de Registro EHU-III-0087, para ejercer como Revisores Urbanos de habilitaciones urbanas por un periodo de 2 años y medio (30 meses), contado a partir del día siguiente de la notificación de la Resolución Directoral emitida por la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano, en su calidad de Autoridad Sancionadora.

4. En virtud a lo dispuesto en el artículo 171° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, corresponde señalar que el presente Informe Final de Instrucción tiene carácter no vinculante.
5. Se recomienda remitir el presente Informe, junto con todos los documentos del expediente administrativo, a la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano, en calidad de Autoridad Sancionadora, de acuerdo al Reglamento de Revisores Urbanos, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 009-2022-VIVIENDA, para los fines de su competencia.

Que, a través de los Oficios 033-2025-VIVIENDA/VMVU/DGPRVU-DUDU y N° 034-2025-VIVIENDA/VMVU/DGPRVU-DUDU, ambos de fecha 28 de enero del 2025, se remitió al Ing. Alanoca y al Arq. Carranza, respectivamente, el Informe Final de Instrucción recaído en el Informe Técnico Legal N° 003-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-ISI, de fecha 24 de enero de 2025, a fin de que presente sus descargos;

Que, mediante la carta s/n (H.T. 29117-2025) y las Cartas N° 04-2025-AFAQ (H.T. N° 29732-2025) y N° 04-2025-AFAQ (H.T. N° 30119-2025), presentadas el 05 y 06 de febrero del 2025, por el Arq. Carranza y el Ing. Alanoca respectivamente, en la cual presentan sus descargos contra la Imputación de Cargos notificada a través del Oficio N° 340-2024-VIVIENDA/VMVU/DGPRVU-DUDU;

Que, corresponde a la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano (en adelante DUDU) en virtud a lo establecido en los artículos 19 y 20 del Decreto Supremo N° 009-2022-VIVIENDA, en calidad de Autoridad Sancionadora la evaluación de los documentos remitidos por la Dirección de Vivienda y los descargos presentados por el Arq. Carranza y el Ing. Alanoca, por lo que, luego de evaluar los descargos presentados, concluye, entre otros, sobre los puntos materia de instrucción, lo siguiente:

➤ **Con Carta s/n de fecha 05 de febrero de 2025 (H.T. N° 29117-2025)**

El Arq. Carranza, presentó sus descargos el Informe Final de Instrucción recaído en el Informe Técnico Legal N° 003-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-ISI, de fecha 24 de enero de 2025, señalando los siguientes argumentos:

- Sobre el pronunciamiento previo de la Municipalidad, presenta el Oficio N° 010-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, dirigido a la Subgerente de Obras Privadas y Catastro Municipal de la Municipalidad Distrital de Surquillo por parte de la DGPRVU, señalando que en caso no cumpla con lo señalado en el párrafo anterior, esta Dirección no podrá realizar la evaluación del cuestionado Informe Técnico Favorable, lo cual será informado a los administrados afectado con el mencionado proyecto inmobiliario. Señalando que esta posición es contradictoria, toda vez que la DV ha cambiado de criterio en el presenta caso no se ha solicitado a la Municipalidad de Alto Larán, lo cual afecta al derecho fundamental de igualdad ante la ley, así como a los principios de buena fe procedimental y al Principio de Predictibilidad o de confianza legítima, regulado en el TUO de la Ley 27444.
- Explique las razones por las cuales en el caso de Surquillo interpreto el Reglamento de Revisores Urbanos, en el sentido que necesitaba la opinión previa de la Municipalidad y que sin esa opinión la DV no podía realizar la evaluación del ITF, mientras que en el presente caso no ha solicitado opinión a la Municipalidad de Alto Larán.

- Señala que la DV no ha cumplido con realizar la obligada interpretación sistemática e integral del Reglamento de Revisores Urbanos que si realizó el Abog. José Cerrón Valdivia, conforme a las siguientes razones:
 - a. El artículo 7 del Reglamento de Revisores Urbanos aprobado por Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA modificado por Decreto Supremo N° 009-2022-VIVIENDA, modifico el inciso j) e incorporo el inc. K), en la que se dispone lo siguiente:
 Artículo 7. Funciones del MVCS
 El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento tiene las siguientes funciones:
 - j) Revisar y opinar sobre los anteproyectos en consulta, los proyectos de habilitación urbana y/o edificación, en caso sean observados por la Municipalidad en la revisión de oficio de las licencias emitidas, conforme a lo dispuesto en el artículo 213 del TUO de la Ley 27444.
 - k) Declarar la nulidad de oficio de los Informes Técnicos Favorables, según lo previsto en el artículo 213 del TUO de la Ley 27444.
 - b. Advierte que lo señalado en los incisos j) y k) del art 7 se relacionan y deben ser interpretados de manera conjunta, según lo señala la exposición de motivos del Decreto Supremo N° 009-2022-VIVIENDA., que señala lo siguiente: Considerando que el numeral 213.2 del artículo 213 del TUO de la Ley N° 27444 establece la Nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida y en tanto el MVCS es el que certifica a los Revisores Urbanos
 - c. Agrega que las habilitaciones urbanas es una competencia municipal exclusiva y excluyente de los Gobiernos Locales, de conformidad a lo establecido en los artículos 194 y 195 de la Constitución Política del Perú, así como lo establece los artículos 73, 75 y 79 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
 - d. Señala que los ITF forma parte del expediente de habilitación urbana y la licencia respectiva, cuya competencia es exclusiva de los Gobiernos Locales.
 - e. En ese orden, el Arq. Carranza concluye que el MVCS no puede revisar el ITF sin observación previa de la Municipalidad respectiva, por ser una competencia de los gobiernos locales.
- Con relación a los Planos de pavimento, detalla que el MVCS solo revisa el ITF y su registro en el sistema del MVCS, le conlleva al MVCS a cometer un error de señalar que el expediente técnico no cuenta con planos de pavimento
- Precisa que el MVCS debe contar con el expediente de habilitación urbana completo, señalando que el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA le corresponde al administrado (es decir, al inversionista) para la solicitud de licencia de habilitación urbana, es decir se presenta ante la Municipalidad no siendo necesario que se encuentre en el ITF.
- Señala además que el administrado si ha cumplido con presentar los planos de pavimentos, por tanto, queda desvirtuado la imputación de que se ha aprobado el ITF sin contar con los planos de pavimentos como parte del expediente técnico del proyecto integral.
- Por lo que no existe incumplimiento por parte del Revisor Urbano, al encontrarse en el expediente administrativo, para ello adjunta las Resoluciones de Habilitación Urbana N° 023-2021/GDUO, N° 024-2021/GDUO y N° 025-2021/GDUO, emitidos por la Municipalidad Distrital de Alto Larán.
- Indica que las referidas resoluciones municipales se encuentran protegidas por la

presunción de validez establecida en el artículo 9 del TUO de la Ley 27444 y que el proyecto de habilitación urbana se encuentra arreglada a ley para todos sus efectos.

- Agrega que ha existido una tipificación indebida de imputación de hechos, toda vez que el órgano Instructor nos imputa que se aprobó el ITF sin la existencia de planos de pavimento, esta conducta tiene una tipificación específica en el literal d) del numeral 17.2 del artículo 17 del Reglamento de Revisores Urbanos, sin embargo se le ha imputado respecto de literal f) del artículo 17, por lo que señala que no puede realizar una tipificación mediante interpretación y analógica.
 - Finalmente, observa que ni el órgano instructor ni el órgano Sancionador podría ampliar y sancionar al Revisor Urbano por el expediente incompleto o falta de registro de los planos, en concordancia de lo señalado en el numeral 258.1 del TUO de la Ley 27444, que como garantía establece lo siguiente: “En la resolución que ponga fin al procedimiento no se podrán aceptar hechos distintos de los determinados en el curso del procedimiento, con independencia de su valoración jurídica”
- Cartas N° 04-2025-AFAQ (H.T. N° 29732-25) y N° 05-2025-AFAQ (H.T. N° 30119-25), de fecha 06 de febrero de 2025, presentada por el Ing. Alanoca, en la cual señala los siguientes fundamentos:

El Ing. Alanoca, señala los siguientes fundamentos:

Respecto de la especialidad del Ingeniero Civil en la supuesta falta de los planos de pavimento

- Señala que el artículo 18 del RRU establece que el MVCS somete al Revisor Urbano a un procedimiento sancionador cuando existan indicios razonables de la presunta comisión de alguna de las infracciones establecidas en el RRU; dichos indicios deben estar necesariamente relacionados con la especialidad del revisor urbano, a tenor de los numerales 3 y 6 del artículo 4 del TUO de la Ley 29090 aprobado por DS N° 006-2017- VIVIENDA, concordante con el artículo 2 del RRU, que establecen lo siguiente:

TUO-LEY 29990:

“Artículo 4.- actores y responsabilidades

(...)

3. Profesionales responsables del proyecto

Según su especialidad son: El arquitecto, para el proyecto de arquitectura y/o de habilitación urbana y de seguridad, de ser el caso; el ingeniero civil, para el proyecto de estructuras en edificaciones, y de pavimentación en habilitaciones urbanas y de seguridad en su especialidad; el ingeniero sanitario, para el proyecto de instalaciones sanitarias y de seguridad en su especialidad; el ingeniero electricista o electromecánico, para el proyecto de instalaciones eléctricas y electromecánicas y de seguridad en su especialidad. En el caso que se cuenten con proyectos especializados como seguridad integral, redes de información y otros, estos proyectos son responsabilidad de los profesionales proyectistas y no deben ser sujetos a evaluación técnica por parte de la municipalidad, Comisión Técnica o Revisores Urbanos.”

“6. los revisores urbanos

(...)

Cada Revisor Urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable de su especialidad conforme a la presente Ley. No puede emitir opinión respecto de una especialidad distinta para la que se encuentre registrado ni sobre aquellos proyectos en que participe directa o indirectamente, sea por vínculo laboral,

contractual o familiar, siendo este hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.”

Reglamento de Revisores Urbanos:

“Artículo 2. Revisor Urbano

2.1. El Revisor Urbano es el profesional arquitecto o ingeniero certificado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, para verificar que los anteproyectos en consulta y los proyectos de habilitación urbana y de edificación en las modalidades B, C o D, cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que son aplicables a los mismos, según lo establecido en el artículo 15.

2.2. Para el ejercicio de sus funciones debe estar habilitado por el Colegio Profesional correspondiente e inscrito en el Registro Nacional de Revisores Urbanos del MVCS, en adelante el Registro.

2.3. Su ejercicio es colegiado, a nivel nacional y se rige por lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, en adelante el TUO de la Ley N° 27444 y en las normas que regulan su ejercicio profesional. El Revisor Urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable en el campo de su especialidad.”

“Artículo 5.- Campos de especialidad

5.1 El Registro contempla los siguientes campos de especialidad, de acuerdo a la profesión del Revisor Urbano:

a) Arquitectura; para el anteproyecto en consulta, el proyecto de arquitectura de la edificación y/o de habilitación urbana, así como de seguridad, de ser el caso.

b) Estructuras; para el proyecto de estructuras en edificaciones, y de pavimentación en habilitaciones urbanas y de seguridad en su especialidad.

Asimismo, el órgano instructor debió tener en cuenta la Norma G.030 del Reglamento Nacional de Edificaciones (DS N° 011-2006-VIVIENDA) que regula los derechos y responsabilidades – Profesionales responsables del Proyecto, señalando cómo ámbito de actuación del ingeniero civil, lo siguiente:

RNE – G.30:

“SUB-CAPITULO IV - DEL INGENIERO CIVIL

Artículo 20.- El Ingeniero Civil es el responsable del Diseño Estructural de una Edificación, el cual comprende: Los cálculos, las dimensiones de los componentes estructurales, las especificaciones técnicas del Proyecto Estructural, y las consideraciones de diseño sismorresistentes. Asimismo, es responsable de la correspondencia de su proyecto de estructuras con el Estudio de Suelos de la inmueble materia de la ejecución del Proyecto. Este estudio, a su vez, es de responsabilidad del Ingeniero que lo suscribe.”

- Señala que el cargo imputado de falta del plano de pavimentos, es responsabilidad según la especialidad, por lo tanto, en cuanto a la responsabilidad del ingeniero civil, se debe tomar en cuenta el artículo 12 de la norma G.30 del RNE que establece de manera expresa que son de responsabilidad del ingeniero civil: los cálculos, las dimensiones de los componentes estructurales, las especificaciones técnicas del Proyecto Estructural, y las consideraciones de diseño sismorresistente. No se establece ninguna responsabilidad con la revisión de planos, porque de acuerdo con el numeral 3 del artículo 248 del TUO de la ley 27444, la tipificación se hace en los términos que manda la ley, no pudiéndose tipificar conducta vía interpretación extensiva o analogía, conforme lo regula el numeral 4 del artículo 248 del TUO de la Ley 27444, que establece:

Tipicidad. Solo constituyen conductas sancionables administrativamente las infracciones previstas expresamente en normas con rango de ley mediante su tipificación como tales, sin admitir interpretación extensiva o analogía. Las disposiciones reglamentarias de desarrollo pueden especificar o graduar aquellas dirigidas a identificar las conductas o determinar sanciones, sin constituir nuevas conductas sancionables a las previstas legalmente, salvo los casos en que la ley o Decreto Legislativo permita tipificar infracciones por norma reglamentaria.

- A través de la tipificación de infracciones no se puede imponer a los administrados el cumplimiento de obligaciones que no estén previstas previamente en una norma legal o reglamentaria, según corresponda.

- En la configuración de los regímenes sancionadores se evita la tipificación de infracciones con idéntico supuesto de hecho e idéntico fundamento respecto de aquellos delitos o faltas ya establecidos en las leyes penales o respecto de aquellas infracciones ya tipificadas en otras normas administrativas sancionadoras.”

- Sin perjuicio de lo antes dicho, no se nos puede aplicar sanción en razón de que no es cierto que el expediente técnico del Proyecto Integral no cuenta con planos de pavimento, puesto que los indicados planos si están en el proyecto respectivo. Asimismo, la figura que se nos imputa por incumplimiento de lo regulado en el literal h) del numeral 34.4 del artículo 34 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por DS N° 029-2019-VIVIENDA, que dispone lo siguiente:

“Artículo 34.- Requisitos y Procedimientos del proyecto integral de habilitación urbana

34.4 Para obtener la aprobación del proyecto integral de habilitación urbana, el administrado debe presentar los siguientes requisitos:

h) Plano de pavimentos, con indicación de curvas de nivel por cada metro, de corresponder”

- La circunstancia de emitir el ITF sin contar con el expediente de habilitación urbana completo, le conlleva al órgano instructor a concluir que no existen los planos de pavimentos sin tomar en cuenta que los planos de pavimentos son exigidos por el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA al administrado (es decir, el inversionista) para la solicitud de licencia de habilitación, es decir se presenta ante la municipalidad, no es necesario que este en el ITF.

- Los planos si están en el expediente respectivo, conforme lo acreditamos con los medios probatorios que anexamos al presente escrito, como son las Resoluciones de Habilitación Urbana N° 023-2021/GDUO, 025-2021/GDUO y 024-2021/GDUO, actos emitido por la Municipalidad Distrital de Alto Larán que en su contenido declaran de manera expresa que ha aprobado y revisado todos los planos exigidos por su tupa institucional, incluidos los planos de pavimentación, conforme a las evidencias siguientes:

- Resolución de Habilitación Urbana N° 023-2021/GDUO, de la modificación del proyecto integral aprobado de habilitación urbana, emitido por la Municipalidad Distrital de Alto Larán, donde consta que se presentaron y aprobaron planos de pavimentos PV-01 y PV-02.
- Resolución de Habilitación Urbana N° 024-2021/GDUO, de la modificación del proyecto integral aprobado de habilitación urbana, emitido por la Municipalidad

Distrital de Alto Larán, donde consta que se presentaron y aprobaron planos de pavimentos PV-01 y PV-02 para la Etapa 2.

- Resolución de Habilitación Urbana N° 025-2021/GDUO, de la modificación del proyecto integral aprobado de habilitación urbana, emitido por la Municipalidad Distrital de Alto Larán, donde consta que se presentaron y aprobaron planos de pavimentos PV-01 y PV-02 para la Etapa 1.
- En consecuencia, queda demostrado que, si existen los planos de pavimentos en el expediente de la licencia de habilitación urbana para las Etapas 1 y Etapa 2, así mismo del expediente de aprobación del proyecto integral de habilitación urbana; por lo que no se configura ni la infracción ni el agravio público que se alega. Además agrega que las indicadas resoluciones municipales se encuentran protegida por la presunción de validez que regula el artículo 9 del TUO de la Ley 27444.
- Además de no existir incumplimiento, hay un error en la tipificación de la conducta infractora, conforme al numeral 4 del artículo 248 del TUO de la Ley 27444 antes transcrito, sobre el ITF sin la existencia de planos de pavimento, esta conducta tiene una tipificación específica en el literal d) del numeral 17.2 del artículo 17 del RRU, que estipula como infracción grave: “Emitir el Informe Técnico favorable sobre expedientes con la documentación incompleta.”, por lo que al existir una figura concreta, el órgano instructor no puede encuadrar el incumplimiento en el literal f) del numeral 17.2 del artículo 17 del RRU que es una fórmula general: “Emitir el Informe Técnico Favorable referido a un anteproyecto en consulta y/o proyectos de habilitación urbana o de edificación que no cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias aplicables a los mismos.”, siendo de responsabilidad del órgano instructor la correcta tipificación de la conducta, lo cual llevaría a concluir que la falta de los planos podría ser sancionado por dos figuras típicas, las del inciso d) y del inciso f) del numeral 17.2 del artículo 17 del RRU, circunstancia que está prohibida por la ley.
- Considera que, el legislador al momento de configurar las faltas del artículo 17 del RRU consideró que emitir el ITF con expediente incompleto es una figura distinta a la de emitir el ITF que no cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias aplicables a los mismos, por lo que vía interpretación el órgano instructor no puede encuadrar dentro de un ilícito genérico o impreciso.
- Asimismo, el literal h) del numeral 34.4 del artículo 34 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por DS N° 029-2019-VIVIENDA, señala que la presentación de los planos de pavimento es obligación del administrado, es decir el inversionista (la ley no dice el RU); por tanto, vía interpretación no se puede extender dicha obligación al RU, dado que la Ley señala que: “A través de la tipificación de infracciones no se puede imponer a los administrados el cumplimiento de obligaciones que no estén previstas previamente en una norma legal o reglamentaria, según corresponda.” No existe ley alguna que señala que la presentación de los planos es obligación del RU, con mayor razón si el artículo 17 del RRU señala que el RU responde por la infracción de expediente incompleto, el cual no nos ha sido imputado.
- Del mismo modo, con respecto a que los planos no se encuentran en el registro del MVCS, no es una obligación pasible de encuadrarse como infracción urbanística en la figura genérica descrita en el inciso f) del numeral 17.2 del artículo 17 del RRU, por cuanto esa conducta específica está considerada como falta leve en el inciso a) del numeral 17.1 del artículo 17 del RRU, en los términos siguientes: “No registrar la información señalada en el literal d) del numeral 3.1, del artículo 3 del presente Reglamento.”, este literal d) señala lo siguiente que el Revisor Urbano cumple con las siguientes funciones: “d) Inscribir en el

Registro, a través del Revisor Urbano Coordinador, el acuerdo suscrito con el administrado; el anteproyecto en consulta y/o el proyecto de habilitación urbana o de edificación que haya acordado verificar, incluso las observaciones que, de ser el caso, puedan resultar; el equipo de Revisores Urbanos, los delegados ad hoc y los representantes de las entidades prestadoras de servicios públicos, cuando corresponda; así como los Informes Técnicos Favorables que emita con todos sus anexos.”, por lo que se puede realizar el mismo cuestionamiento que para el caso de emitir el ITF con expediente incompleto.

- En consecuencia, estando demostrado la existencia de los planos de pavimentos con evaluación y aprobación mediante resoluciones emitidas por la Municipalidad Distrital de Alto Larán, la conducta atribuida al revisor urbano no se configura imponiéndose su absolución y archivo de la causa, de conformidad con el principio de verdad material regulado en el numeral 1.11 del artículo IV del TP del TUO de la Ley 27444, que establece: “En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas.”

-En el presente caso, se señala que se ha demostrado la existencia de los planos de pavimento en el expediente respectivo, no existirá incumplimiento y además se desvanece la imputación de una conducta dolosa o negligente del RU, por lo que se no existe responsabilidad subjetiva, en consecuencia, deviene en aplicación el principio de CULPABILIDAD regulado por el numeral 10 del artículo 248 del TUO de la Ley 27444, que establece: “La responsabilidad administrativa es subjetiva, salvo los casos en que por ley o decreto legislativo se disponga la responsabilidad administrativa objetiva.” Asimismo, deviene en aplicación el principio de LICITUD, regulado en el numeral 9 del artículo 248 del TUO de la Ley 27444 que señala: “Las entidades deben presumir que los administrados han actuado apegados a sus deberes mientras no cuenten con evidencia en contrario.”, con mayor razón se debe presumir la conducta lícita del RU si se está demostrando la existencia de los planos en el expediente respectivo.

-Finalmente, cabe hacer una precisión que ni el órgano instructor ni el órgano sancionador podría ampliar y sancionar al RU por las figuras de expediente incompleto o falta de registro de los planos en esta instancia del procedimiento sancionador, por prohibición expresa del numeral 258.1 del artículo 258 del TUO de la Ley 27444, que como garantía, establece lo siguiente: “En la resolución que ponga fin al procedimiento no se podrán aceptar hechos distintos de los determinados en el curso del procedimiento, con independencia de su diferente valoración jurídica.”

-Adjunta a sus descargos las Resoluciones de Habilitación Urbana N° 023-2021/GDUO, 024-2021/GDUO y 025- 2021/GDUO, firmado por el Sub Gerente de Catastro y Habilitación Urbana de la Municipalidad Distrital de Alto Larán, que aprueba la licencia de edificación y la revisión y aprobación de los planos correspondientes, con lo que se acredita la existencia de los planos en el expediente respectivo.

Análisis por parte de la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano, en calidad de Autoridad Sancionadora:

De los actuados se observa que el Arq. Carranza y el Ing. Alanoca, evaluaron un proyecto integral de Reurbanización con construcción simultánea de vivienda de interés social por

etapas denominado “Villas de Alto Larán”, ubicado en la Urbanización Santa Ana de Larán II, distrito de Alto Larán, provincia de Chinchá, departamento de Ica, suscribiendo el Informe Técnico Favorable N° ITF-HU-C-2021-0001115 de fecha 26 de noviembre de 2021, a favor de la empresa INMOBILIARIA CAMPANARIO S.A.C.

Al respecto la DV, en su calidad de Autoridad Instructora determinó el Inicio del Procedimiento Administrativo Sancionador respecto de los siguientes hechos imputados:

1. Se incumple con lo dispuesto en el numeral 13 del artículo 3 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, incorporado mediante Decreto Legislativo N° 1426, en tanto que al tratarse de un proyecto integral de habilitación urbana en la Modalidad C, que se desarrolla por etapas, como se verifica en la documentación técnica del proyecto, éste solo podía ser aprobado por la Comisión Técnica mediante la correspondiente Acta de Verificación y Dictamen y no por Revisores Urbanos.
2. Se aprobó el Proyecto Integral sin contar con el plano de pavimentos como parte del expediente técnico del proyecto integral, con lo cual estaría incumpliendo con lo regulado en el literal h) del numeral 34.4 del artículo 34 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

Hecho imputado 1: Incumplimiento de lo dispuesto en el numeral 13 del artículo 3 de la Ley N° 29090, Ley de regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones

En ese extremo se concuerda con la propuesta de Archivo que recomienda la Dirección de Vivienda en calidad de Autoridad Instructora de presente, señala que en aplicación del Principio de Irretroactividad, previsto en el numeral 5 del artículo 230 de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, modificado por el Decreto Legislativo N° 1272, y en tanto que a través del Decreto Legislativo N° 1675, publicado el 28 de setiembre del 2024, se establece que los Proyectos Integrales también pueden ser aprobados por los Revisores Urbanos, la Dirección de Vivienda, en favor de los Revisores Urbanos, el Arq. Augusto Carranza Sandoval, con Código de Registro AHU-III-0004, y el Ing. Ángel Fredy Alanoca Quenta, Código de Registro EHU-III-0087 por la presunta comisión de la infracción tipificada en el literal f del artículo 17.2. del artículo 17 del Reglamento de Revisores Urbanos, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA.

En ese sentido, no hay pronunciamiento por parte de la DUDU respecto a este hecho imputable, al considerar pertinente el Archivo del mismo.

Hecho imputado 2: Aprobación del Proyecto Integral sin contar con el plano de pavimentos como parte del expediente técnico del proyecto integral, con lo cual estaría incumpliendo con lo regulado en el literal h) del numeral 34.4 del artículo 34 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

Sobre las competencias del MVCS:

- El artículo 6 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales dentro de su ámbito de competencia, que son de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización y en todo el territorio nacional; teniendo entre otras competencias

exclusivas, el dictar normas y lineamientos técnicos para la adecuada ejecución y supervisión de las políticas nacionales y sectoriales.

- El numeral 1 del artículo 8 de la Ley N° 30156 establece como una de sus funciones generales, cumplir y hacer cumplir el marco normativo relacionado al ámbito de su competencia, ejerciendo la potestad sancionadora y coactiva, cuando corresponda
- El numeral 2 del artículo 10 de la Ley N° 30156 señala que el MVCS tiene la función compartida de normar, aprobar, ejecutar y supervisar las políticas nacionales sobre ordenamiento y desarrollo urbanístico, habilitación urbana y edificaciones, uso y ocupación del suelo urbano y urbanizable, en el ámbito de su competencia, en concordancia con las leyes orgánicas de gobiernos regionales y de municipalidades.
- La Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, tiene por objeto establecer 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 obra de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública; así como, establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos.
- El artículo 4, numeral 6 de la Ley N° 29090, crea la figura del Revisor Urbano, como parte de los actores que intervienen en los procedimientos administrativos para la emisión de las licencias de habilitación urbana y de edificación. Adicionalmente, dispone que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS, capacita, certifica e inscribe a los profesionales arquitectos o ingenieros que soliciten su inscripción en el Registro respectivo, así como supervisa y sanciona a los Revisores Urbanos, entre otros.
- El Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de los Revisores Urbanos, tiene por objeto regular la actuación del Revisor Urbano en la revisión de los anteproyectos en consulta y de los proyectos de habilitación urbana y de edificación en las modalidades de aprobación B, C y D, para la obtención de la Licencia correspondiente y su modificatoria aprobado por Decreto Supremo N° 009-2022-VIVIENDA.
- El artículo 20 del Reglamento de los Revisores Urbanos, establece el desarrollo del procedimiento sancionador de los Revisores Urbanos, en el numeral 20.1 señala que el PAS se inicia de oficio, sea por iniciativa propia de la DV, denuncia del administrado o de la Municipalidad respectiva, o como consecuencia de orden superior, petición motivada de otros órganos o entidades, sin perjuicio de los procesos civiles, administrativos y penales a que hubiera lugar.
- El artículo 1 de la Norma G.010, “Generalidades”, contenida en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE, aprobado por el Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, dispone que el RNE tiene por objeto normar los criterios y requisitos mínimos para el diseño y ejecución de las Habilitaciones Urbanas y las Edificaciones, permitiendo de esta manera una mejor ejecución de los Planes Urbanos. Asimismo, el artículo 2 del referido RNE establece que el mismo es de aplicación obligatoria para quienes desarrollen procesos de habilitación urbana y edificación en el ámbito nacional, cuyo resultado es de carácter permanente, público o privado.

Debemos señalar que es conocida, que la figura del Revisor Urbano fue creado como un mecanismo alternativo a las Comisiones Técnicas que califican los anteproyectos en consulta o

proyectos de habilitaciones urbanas y de edificaciones, con la finalidad de otorgarle a los promotores inmobiliarios la opción o posibilidad que un colegiado privado revise expedientes técnicos y determinen su conformidad o no, reservando la expedición de la licencia correspondiente a los gobiernos locales, conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Municipalidades.

En esa línea, el profesional que se acredita como Revisor Urbano debe verificar en la evaluación de estos proyectos, que se cumplan las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan al predio materia de trámite, de conformidad a las normas de acondicionamiento territorial y/o de desarrollo urbano, el Reglamento Nacional de Edificaciones y en otras normas que sean de aplicables al proyecto, de conformidad a lo establecido en el numeral 6.1. del artículo 6 de la Ley 29090

En esa línea, el Revisor Urbano ejerce una función pública al efectuar la revisión del procedimiento administrativo de licencias de habilitación urbana y/o de edificación presentada por los administrados, que se materializa a través de un Acuerdo y de emitir informes técnicos favorables que aprueban estos proyectos de habilitación urbana o de edificación, ello supone que la evaluación y revisión debe realizarse de manera integral, en la que se verifique el cumplimiento de una serie de requisitos, principios, derechos y garantías, toda vez que sus decisiones culminan con la expedición del acto administrativo (Licencia de Habilitación Urbana o Edificatoria) por parte de la administración pública (Municipalidad),

En ese sentido, se le debe recordar a los Revisores Urbanos que la Ley N°29090 y su reglamento, debe ser aplicada en su totalidad con la lectura textual e integral de sus disposiciones y no a través de lecturas aisladas, sesgadas y selectivas que terminan contraviniendo frontalmente la Ley N° 29090, así como el resto de la normativa urbanística que corresponda en el caso concreto.

Respecto a los descargos de los revisores urbanos Arq. Carranza y el Ing. Alanoca, es importante precisar que la presente evaluación corresponde al procedimiento administrativo sancionador, el cual tiene por objeto verificar la actuación y proceder del Revisor Urbano en la evaluación y aprobación de anteproyecto en consulta, proyecto de habilitación urbana o de edificación, siendo el presente de habilitación urbana.

El Arq. Carranza hace referencia a un Oficio N° 010-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV, dirigido a la Municipalidad Distrital de Surquillo, en la que realiza una interpretación particular y conveniente del referido documento, planteándose algunas preguntas que pretende que la Autoridad Sancionadora le responda en el marco de este proceso administrativo sancionador (en adelante, PAS).

En este extremo debemos referirle, que el Arq. Carranza por un lado interpreta el oficio para terminar realizando preguntas sobre el referido documento, por lo que, si interpreta el documento debe conocer el contexto en que se ha efectuado tal pedido a la Municipalidad Distrital de Surquillo y no establecer conjeturas inconsistentes, asimismo, si necesita una interpretación y consultas sobre el referido documento se le sugiere a que las realice a la Dirección de Vivienda, que es la Dirección que elaboro dicha solicitud.

Sin embargo, en el marco de este procedimiento administrativo sancionador no es la vía para la absolución de interpretaciones y/o de las consultas que presenta, observándose que está tratando de demostrar que la Autoridad Instructora no ha efectuado un debido procedimiento.

Debemos hacer recordar al Ar. Carranza que el artículo 7 literal g) del Reglamento de Revisores Urbanos delega expresamente la facultad de supervisar el desempeño de estos profesionales al MVCS y de ser el caso sancionarlo, no debe confundirse que se solicite la opinión al Gobierno Local, por cuanto que es la entidad pública competente por Ley para emitir las Licencia de Habilitación Urbana o de edificaciones según sea el caso, son contextos diferentes. En ese sentido, se le vuelve a recalcar que este es un procedimiento administrativo sancionador a cargo del MVCS, no se está evaluando la validez de la Licencia de Habilitación Urbana, sino la actuación del profesional revisor urbano, en la aprobación de un ITF .

Por lo que en relación a una supuesta vulneración del principio de debido procedimiento, así como a los principios de igualdad, buena fe procedimental, predictibilidad entre otros que detalla, se observa que el presente procedimiento ha cumplido con los presupuestos legales establecidos en los artículos 18 al 20 del Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA y modificatoria, así como lo establecido en el TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Agrega, que la Dirección de Vivienda en su condición de órgano Instructor del PAS, no conoce las funciones del MVCS, habiendo realizado una interpretación indebida de los literales j) y k) del Decreto Supremo N° 0009-2022-VIVIENDA, que a continuación se detalla:

"j) Revisar y opinar sobre los anteproyectos en consulta, los proyectos de habilitación urbana y/o de edificación, en caso sean observados por la Municipalidad en la revisión de oficio de las licencias emitidas, conforme a lo dispuesto en el artículo 213 del TUO de la Ley N° 27444."

"k) Declarar la nulidad de oficio de los Informes Técnicos Favorables, según lo previsto en el artículo 213 del TUO de la Ley N° 27444".(*)

Señalando en sus argumentos que ambos literales j) y k) deben ser interpretados de manera conjunta, porque se encuentra estipulado en la exposición de motivos de la Ley N° 009-2022-VIVIENDA.

Al respecto, corresponde señalar que el artículo 7 del Reglamento de Revisores Urbanos, determina con claridad las funciones del MVCS respecto de la actuación de los Revisores Urbanos en la revisión de los proyectos de habilitación urbana y de edificaciones, es decir el referido artículo enumera las funciones del MVCS.

Por lo que, corresponde señalar que la Exposición de motivos de la norma descrita señala que la inclusión de estos literales j) y k) se introducen en la modificatoria del Reglamento de Revisores Urbanos se efectúa porque se había identificado que las Municipalidades observaban los ITF efectuados por los Revisores Urbanos antes de la emisión de la licencia de habilitación urbana y/o edificación, es decir desconociendo la revisión previa realizada por los revisores urbanos, correspondiéndoles solo a ellas la emisión de la Licencias de habilitación urbana y de edificaciones.

Es por ello, que se consideró necesario aclarar que las Municipalidades pueden efectuar el proceso de nulidad de oficio señalada en el artículo 213 del TUO de la Ley 27444, es decir declarar la Nulidad de la licencia de edificación y/o habilitación urbana. En ese sentido el literal j) señala que es competencia del MVCS revisar y opinar sobre los anteproyectos, proyectos de habilitación urbana y de edificación, en caso sean observados por la Municipalidad, lo agrega como una función más del MVCS no siendo una disposición que limita al MVCS a actuar solo

en ese supuesto como pretende alegar el Arq. Carranza. Por cuanto, el encargado de revisar y supervisar el actuar del Revisor Urbano es competencia exclusiva del MVCS.

Por el contrario, el numeral k) le asigna al MVCS la función de declarar la Nulidad de oficio de los Informes Técnicos Favorables, siguiendo el procedimiento del artículo 213 del TUO de la Ley 27444.

Es así, que hablamos de funciones diferentes y realizadas por Entidades distintas, no debe confundirse la competencia de los Gobiernos Locales de expedir las licencias de habilitación Urbana o edificación y sobre los cuales puede proceder a revisar y declarar la Nulidad de ser el caso, con la de declaratoria de Nulidad de oficio del ITF que es competencia del MVCS, no pudiendo integrarse como pretende el Arq. Carranza.

Finalmente, resulta necesario mencionar a los literales g) y h) del artículo 7, que dispone como funciones del MVCS supervisar el desempeño del Revisores Urbanos y actuar de oficio respecto de las posibles infracciones por los Revisores urbanos en el ejercicio de sus funciones, así como imponer sanciones.

Por lo que resulta, inadmisibles que el Revisor Urbano pretenda desconocer y confundir las funciones del MVCS respecto de los Revisores Urbanos, se le reitera que el acto administrativo de expedición de la licencia es una competencia exclusiva de los Gobiernos Locales, sin perjuicio del rol supervisor que pueda ejercer el MVCS respecto de la actuación de los Revisores Urbanos.

Finalmente, el Arq. Carranza y el Ing. Alanoca refieren que los Planos de pavimentos se encuentran en el expediente Técnico del Proyecto integral, para lo cual presenta copia de las siguientes resoluciones de habilitación urbana:

- Resolución de Habilitación Urbana N° 023-2021/GDUO, de la modificación del proyecto integral aprobado de habilitación urbana, emitido por la Municipalidad Distrital de Alto Larán, donde consta que se presentaron y aprobaron planos de pavimentos PV-01 y PV-02.
- Resolución de Habilitación Urbana N° 024-2021/GDUO, de la modificación del proyecto integral aprobado de habilitación urbana, emitido por la Municipalidad Distrital de Alto Larán, donde consta que se presentaron y aprobaron planos de pavimentos PV-01 y PV-02 para la Etapa 2.
- Resolución de Habilitación Urbana N° 025-2021/GDUO, de la modificación del proyecto integral aprobado de habilitación urbana, emitido por la Municipalidad Distrital de Alto Larán, donde consta que se presentaron y aprobaron planos de pavimentos PV-01 y PV-02 para la Etapa 1.

Sobre el particular, cabe señalar que de los actuados administrativos se observa lo siguiente:

1. Mediante Carta N° 017-2021 ACA de fecha 3.12.2021 y Carta N° 004-2023-AC ARQUITECTOS E.I.R.L de fecha 9.06.2023, registrado en este MVCS con la Hoja de Trámite N° 139021-2021, ingresado por mesa de partes virtual, el Revisor Urbano Arq. Augusto Carranza Sandoval con número de registro AHU-III-0004 remite a este MVCS información sobre el “Proyecto Integral de Reurbanización con construcción simultánea de viviendas de interés social por etapas denominado “Villas de Alto Larán” ubicado en la urbanización Santa Ana de Larán II, distrito de Alto Larán, provincia de Chincha, departamento de Ica; propiedad de la empresa INMOBILIARIA CAMPANARIO S.A.C. (en adelante el Proyecto Integral de Reurbanización). Con evaluación previa por los Revisores

Urbanos mediante Informe Técnico Favorable N°ITF_HU-C-2021-0001115 emitido el 26 noviembre de 2021. El cual contiene:

- Informe Técnico Favorable N° ITF_HU-C-2021-0001115
 - Acuerdo N°HU18 suscrito el 23.08.2021
 - Observaciones de la especialidad arquitectura habilitaciones urbanas del proyecto de Habilitación Urbana con Construcción Simultánea - Residencial Tipo 5 Las Villas de Alto Larán - Alto Larán, Chincha, Ica, de fecha 7 de setiembre de 2021 y del 29 de octubre de 2021.
 - Resolución N°1339-2015-GN/MPCH emitido el 28 de abril de 2015, mediante el cual se le otorga el Certificado de Zonificación y Vías para Habilitación Urbana del predio denominado Santa Ana de Larán II, inscrito en la Partida Registral N°11004135
 - Certificado de Zonificación y Vías N°001-2020 emitido el 30 de setiembre de 2020
 - La partida registral N°11077357.
 - Carta N°012-2020-SEMAPACH S.A./G.OP.MANT. de fecha 25.08.2020 referida a la factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado. Se incluye el Informe N°0153-2020-SEMAPACH S.A./G.O.M./UND.PROD.Y DIST. De fecha 20.08.2020.
 - La factibilidad de suministro eléctrico para la electrificación de la HHUU Las Villas de Alto Larán, M.D. 1370.98 KW (2395 Lotes), Alto Larán – Chincha – ICA, codificada con el N°700072666. • La documentación técnica del proyecto integral contiene: Memoria descriptiva, plano de ubicación y localización, plano topográfico, plano perimétrico, plano planteamiento general manzaneo, plano de urbanismo manzaneo, plano de lotización, plano de zonificación, plano urbanismo etapas, plano de ornamentación general de parques, planos de ornamentación de parques, el estudio de mecánica de suelos con fines de cimentación y pavimentación.
 - La documentación técnica del proyecto integral contiene: Memoria descriptiva, plano de ubicación y localización, plano topográfico, plano perimétrico, plano planteamiento general manzaneo, plano de urbanismo manzaneo, plano de lotización, plano de zonificación, plano urbanismo etapas, plano de ornamentación general de parques, planos de ornamentación de parques, el estudio de mecánica de suelos con fines de cimentación y pavimentación.
2. Mediante Carta N° 018-2021 ACA de fecha 3.12.2021 y Carta N° 005-2023-AC ARQUITECTOS E.I.R.L de fecha 9.06.2023, registrado en este MVCS con la hoja de trámite N°139066-2021 y N° 139021-2021, respectivamente, ingresado por mesa de partes virtual, el Revisor Urbano Arq. Augusto Carranza Sandoval con número de registro AHU-III-0004 remite a este MVCS información sobre la “Habilitación Urbana Tipo 5 con construcción simultánea de viviendas “Villas de Alto Larán - Etapa 1” ubicado en la urbanización Santa Ana de Larán II, distrito de Alto Larán, Provincia de Chincha, departamento de Ica; propiedad de la empresa INMOBILIARIA CAMPANARIO S.A.C. (en adelante Etapa 1). Con evaluación previa por los Revisores Urbanos mediante Informe Técnico Favorable N°ITF_HU-C-2021-0001116 emitido el 26 noviembre de 2021. El cual contiene:
- Informe Técnico Favorable N° ITF_HU-C-2021-0001116
 - Acuerdo N°HU18 suscrito el 23.08.2021
 - Observaciones de la especialidad arquitectura habilitaciones urbanas del proyecto de Habilitación Urbana con Construcción Simultánea - Residencial Tipo 5 Las Villas de Alto Larán - Alto Larán, Chincha, Ica, de fecha 7 de setiembre de 2021 y del 29 de octubre de 2021.

- Resolución N°1339-2015-GN/MPCH emitido el 28 de abril de 2015, mediante el cual se le otorga el Certificado de Zonificación y Vías para Habilitación Urbana del predio denominado Santa Ana de Larán II, inscrito en la Partida Registral N°11004135
 - Certificado de Zonificación y Vías N°001-2020 emitido el 30 de setiembre de 2020
 - La partida registral N°11077357
 - Carta N°012-2020-SEMAPACH S.A./G.OP.MANT. de fecha 25.08.2020 referida a la factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado. Se incluye el Informe N°0153-2020-SEMAPACH S.A./G.O.M./UND.PROD.Y DIST. De fecha 20.08.2020.
 - La factibilidad de Suministro Eléctrico para la electrificación de la HHUU Las Villas de Alto Larán, M.D. 1370.98 KW (2395 Lotes), Alto Larán – Chincha – ICA, codificada con el N°700072666. • La documentación técnica de la Etapa 2 contiene: Memoria descriptiva, plano de ubicación Etapa 2, plano topográfico Etapa 2, plano de lotización, Etapa 2, plano de manzaneo Etapa 2, planos de ornamentación Etapa 2, planos catastral Etapa 2, plano de remanente Etapa 2, plano de Vivienda TP-A, plano Vivienda TP-B, plano Vivienda TP-C, plano Vivienda TP-D, plano Vivienda TP-E, plano Vivienda TP-E1, plano de zonificación Etapa 2, plano perimétrico Etapa 2, plano integración urbana Etapa 2, el estudio de mecánica de suelos con fines de cimentación y pavimentación.
3. Mediante Carta N° 019-2021 ACA de fecha 3.12.2021 y Carta N° 006-2023-AC ARQUITECTOS E.I.R.L de fecha 9.06.2023, registrado en este MVCS con la hoja de trámite N°139088-2021 y N° 139021-2021, respectivamente, ingresado por mesa de partes virtual, el Revisor Urbano Arq. Augusto Carranza Sandoval con número de registro AHU-III-0004 remite a este MVCS información sobre la “Habilitación Urbana Tipo 5 con construcción simultánea de viviendas “Villas de Alto Larán - Etapa 2” ubicado en la urbanización Santa Ana de Larán II, distrito de Alto Larán, provincia de Chincha, departamento de Ica; propiedad de la empresa INMOBILIARIA CAMPANARIO S.A.C. (en adelante Etapa 2). Con evaluación previa por los Revisores Urbanos mediante Informe Técnico Favorable N°ITF_HU-C-2021-0001117 emitido el 26 noviembre de 2021. El cual contiene:
- Informe Técnico Favorable N° ITF_HU-C-2021-0001117 • Acuerdo N°HU18 suscrito el 23.08.2021
 - Observaciones de la especialidad arquitectura habilitaciones urbanas del proyecto de Habilitación Urbana con Construcción Simultánea - Residencial Tipo 5 Las Villas de Alto Larán - Alto Larán, Chincha, Ica, de fecha 7 de setiembre de 2021 y del 29 de octubre de 2021.
 - Resolución N°1339-2015-GN/MPCH emitido el 28 de abril de 2015, mediante el cual se le otorga el Certificado de Zonificación y Vías para Habilitación Urbana del predio denominado Santa Ana de Larán II, inscrito en la Partida Registral N°11004135
 - Certificado de Zonificación y Vías N°001-2020 emitido el 30 de setiembre de 2020
 - La partida registral N°11077357
 - Carta N°012-2020-SEMAPACH S.A./G.OP.MANT. de fecha 25.08.2020 referida a la factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado. Se incluye el Informe N°0153-2020-SEMAPACH S.A./G.O.M./UND.PROD.Y DIST. De fecha 20.08.2020.
 - La factibilidad de Suministro Eléctrico para la electrificación de la HHUU Las Villas de Alto Larán, M.D. 1370.98 KW (2395 Lotes), Alto Larán – Chincha – ICA, codificada con el N°700072666.
 - La documentación técnica de la Etapa 1 contiene: Memoria descriptiva, plano de ubicación Etapa 1, plano topográfico Etapa 1, plano de lotización Etapa 1, plano de manzaneo Etapa 1, plano de ornamentación Etapa 1, planos catastral Etapa 1, plano de

remanente Etapa 1, plano de Vivienda TP-A, plano Vivienda TP-C, plano Vivienda TP-D, plano Vivienda TP-E, plano Vivienda TP-E1, plano de zonificación Etapa 1, plano perimétrico Etapa 1, plano integración urbana Etapa 1, el estudio de mecánica de suelos con fines de cimentación y pavimentación.

4. Mediante los Oficios N° 536, N°592, N° 731-2023VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV notificados el 06.06.2023, el 19.06.2023 y el 9.08.2023, respectivamente, se solicitó reiterativamente al Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Alto Larán, nos remita el expediente técnico completo de cada uno de los Informes Técnicos Favorables N° ITF_HU-C-2021-0001115, N°ITF_HU-C-2021-0001116, N°ITF_HU-C-20210001117, emitidos el 26 de noviembre de 2021. Asimismo, se solicitó el requerimiento mediante los oficios N°732 y N°7332023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV notificados el 09.08.2023, al Alcalde y al Órgano de Control Interno, respectivamente, de la Municipalidad Distrital de Alto Larán, los cuales no han sido presentados a este Ministerio.

En ese extremo, se observa que de los documentos presentados por el Arq. Carranza no ha cumplido con presentar los planos de pavimentación, tampoco se ha recibido respuesta al pedido realizado a la Municipalidad Distrital de Alto Larán a pesar de los oficios reiterativos e inclusive se ha comunicado al órgano de Control Interno de la Municipalidad, a fin de que efectué las acciones de control en el marco de sus competencias.

En lo referido de la presentación de los planos de pavimentos, se detalla la normativa aplicable al cumplimiento de este requisito:

- De conformidad con lo establecido por el numeral 2.2 del artículo 2 y el numeral 3 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017- VIVIENDA, modificado por el Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre del 2018, se precisa que:

Artículo 2.- Ámbito de aplicación y principios (...)

2.2 Los requisitos establecidos en la presente Ley y en su Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación son únicos y se aplican a nivel nacional. (...) Cualquier requerimiento o requisito adicional a lo previsto en los procedimientos de la presente Ley y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, constituye una barrera burocrática ilegal. (...)”

Artículo 10.- Modalidades de aprobación

Además, según lo establecido en los numerales 1, 2, 3, 4 del artículo 10 de la Ley N° 29090, donde se establecen las modalidades de aprobación, se precisa en cada una de estas modalidades para la obtención de las licencias reguladas por la Ley N°29090, se requiere la presentación ante la municipalidad competente de los requisitos establecidos en la presente Ley y los demás que establezca el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación; precisando para las modalidades C y D que: “Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley, mediante esta modalidad, se requiere la presentación, ante la municipalidad competente, de los requisitos establecidos en la presente Ley. El Reglamento puede establecer otros

requisitos. . Pueden acogerse a la modalidad C: a. Las habilitaciones urbanas que se vayan a ejecutar por etapas, con sujeción a un proyecto integral de la misma.

“Artículo 4.- Actores y responsabilidades (...)

3. Profesionales responsables del proyecto Según su especialidad son: El arquitecto, para el proyecto de arquitectura y/o de habilitación urbana y de seguridad, de ser el caso; el ingeniero civil, para el proyecto de estructuras en edificaciones, y de pavimentación en habilitaciones urbanas... (...).”

- Por otro lado, el numeral 23.1 del artículo 23 y el numeral 27.1 del artículo 27 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, establece:

“Artículo 23.- Recepción del expediente 23.1 Todos los documentos que forman parte del expediente tienen la condición de declaración jurada, por lo que el funcionario de la unidad de recepción documental, se limita a verificar en el acto de presentación que el expediente contenga los documentos requeridos por la Ley y el Reglamento.” (...)

El “Artículo 27.- Requisitos y procedimiento para obtener la Licencia de Habilitación Urbana - Modalidades B, C o D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos 27.1 Para obtener una Licencia de Habilitación Urbana en las modalidades B, C o D con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el administrado presenta a la Municipalidad respectiva, en tres (03) juegos originales, el Informe Técnico Favorable acompañado de los requisitos previstos para cada modalidad, debidamente firmados y sellados por los Revisores Urbanos, los cuales sirvieron para la revisión y aprobación del proyecto.”

- Según lo regulado en el literal c) del numeral 25.1 del artículo 25 y del numeral 26.1 del artículo 26 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, se precisa que para obtener una Licencia de Habilitación Urbana en las modalidades B, C, D, el administrado inicia el procedimiento administrativo presentando a la municipalidad respectiva, los planos de pavimentos, con indicación de curvas de nivel por cada metro, de corresponder.
- Asimismo, el literal h) del numeral 34.4 del artículo 34 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA; establece que: “Artículo 34.- Requisitos y Procedimientos del proyecto integral de habilitación urbana (...) 34.4 Para obtener la aprobación del proyecto integral de habilitación urbana, el administrado debe presentar los siguientes requisitos: (...) h) Plano de pavimentos, con indicación de curvas de nivel por cada metro, de corresponder. (...)
- Por otro lado, los artículos 13 y 14 del Reglamento de Revisores Urbanos señala, lo siguiente:
“Artículo 13.- Suscripción de acuerdo: (...)

13.3. (...)

El administrado entrega el anteproyecto en consulta y/o el proyecto de habilitación urbana o de edificación al Revisor Urbano coordinador, con los requisitos previstos para la modalidad establecida en la Ley y en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, para la verificación correspondiente. (...)

Artículo 14.- Procedimiento de verificación

(...)

14.3 La verificación de los anteproyectos en consulta o proyectos se puede realizar en el siguiente orden:

c) Para los proyectos de habilitaciones urbanas, la verificación de las especialidades se realiza en conjunto.

(...)

Cabe precisar, que los artículos 13 al 15 del Reglamento de Revisores Urbanos, se describe el proceso de verificación que debe realizar el Revisor Urbano en la revisión de los anteproyecto o proyectos de habilitación urbana o de edificación en consulta.

Además, el artículo 3 del Reglamento, detalla las funciones del Revisor Urbano, que a continuación se señalan:

Artículo 3.- Funciones del Revisor urbano

3.1 El Revisor Urbano cumple con las siguientes funciones:

a) Verificar que los anteproyectos en consulta y los proyectos de habilitación urbana y de edificación en las modalidades B, C o D, referidos en el artículo 10 de la Ley, cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias aplicables a los mismos, para lo cual debe recabar de la Municipalidad correspondiente, la información técnica y legal respectiva.

b) Verificar que la documentación proporcionada por el administrado, que tiene carácter de declaración jurada, corresponda al predio materia de revisión.

"c) Elaborar y suscribir el Informe Técnico Favorable, de forma colegiada, el cual debe contener la(s) firma(s), digital(es) o manual(es) y el(los) sello(s) del(de los) Revisor(es) Urbano(s), del (de los) Delegado(s) Ad hoc y del(de los) representante(s) de la(s) entidad(es) prestadora(s) de servicios públicos que participa(n) en el proceso de verificación, de corresponder.

La documentación técnica conformada por los planos, memorias descriptivas y/o de cálculo que sirvieron para la revisión y aprobación del proyecto deben contener el(los) nombre(s) completo(s), la(s) firma(s) digital(es) o manual(es), el(los) código(s) de registro, la(s) colegiatura(s) y el(los) sello(s) favorable(s) de los Revisores Urbanos con el(los) número(s) del(de los) Informe(s) Técnico(s) Favorable(s) que lo(s) aprueba(n), según la(s) especialidad(es) que corresponda(n).

Los demás documentos emitidos por entidades públicas o privadas, que forman parte del expediente evaluado, deben contener el(los) nombre(s) completo(s), el(los) visto(s) digital(es) o manual(es), la(s) colegiatura(s) y el(los) sello(s) del(de los) Revisor(es) Urbano(s), según la(s) especialidad(es) que corresponda(n)."

"d) Inscribir en el Registro, a través del Revisor Urbano Coordinador, por la mesa de partes del MVCS y/o por la plataforma informática denominada Sistema de Monitoreo de Procedimientos y Licencias Emitidas (SIMPLE), el acuerdo suscrito con el administrado; el anteproyecto en consulta y/o el proyecto de habilitación urbana o de edificación que haya acordado verificar, incluyendo las observaciones que, de ser el caso, puedan resultar; el equipo de Revisores Urbanos, los delegados ad hoc y los representantes de la(s) entidad(es) prestadora(s) de servicios públicos, cuando corresponda; así como el(los) Informe(s) Técnico(s) Favorable(s) que emita(n) con todos sus anexos y, de ser el caso, que incluya el anteproyecto en consulta, así como el Acta de Verificación y Dictamen que lo aprueba."

"e) Informar a la Municipalidad sobre el anteproyecto en consulta que apruebe, adjuntando el Informe Técnico Favorable y la documentación técnica correspondiente".(*)

En ese sentido, esta Dirección de la revisión de los actuados concluye que no se encuentra el plano de pavimentos como parte del expediente técnico del proyecto integral así mismo se ha verificado en el SIMPLE del MVCS, y tampoco se cuenta con el referido plano de pavimentos, siendo competencia del Revisor Urbano subirlo a la referida plataforma.

Cabe señalar que, el "plano de pavimentos" debe contener la ubicación de las vías a pavimentar que forma parte del proyecto, siendo necesario e indispensable que se aclare la disposición de las acequias, postes, buzones, drenajes, y toda obra que interfiera con las pistas, veredas y estacionamientos del proyecto, y con el perfil del terreno y el perfil longitudinal a nivel de rasante en conformidad a la Norma Técnica CE.010 "Pavimentos Urbanos" del RNE, con lo cual estaría incumpliendo con lo regulado en el literal h) del numeral 34.4 del artículo 34 del Reglamento de Licencias de Habilidadación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.

Además, la Ley N° 29090 y el Reglamento de Licencias de Habilidadación Urbana y Licencias de Edificación únicos y de aplicación a nivel nacional, disponiéndose en la Ley que dicho Reglamento puede establecer otros requisitos en las modalidades de aprobación, se regula que, tanto en los procedimientos de habilitación urbana y sus modalidades, comprende a los procedimientos del proyecto integral de habilitación urbana.

En ese orden, se fortalece el incumplimiento de no contar con el plano de pavimentos, según lo regulado en el literal h) del numeral 34.4 del artículo 34 del Reglamento de Licencias de Habilidadación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

Por otro lado, no se le puede imputar al promotor inmobiliario tal incumplimiento, toda vez que la revisión y aprobación del mismo ha recaído en el Arq., Carranza y el Ing. Alanoca, quienes antes de aprobar el ITF debieron observar la falta de ese documento técnico, resultando inconsistente señalar que le corresponde al administrado presentar el citado plano.

En lo referido a la presentación de las copias de Licencias de Habilidadación Urbana que aprueba el proyecto Integral de Reurbanización con construcción simultánea de viviendas de interés social por etapas denominado "Villas de Alto Larán" ubicado en la urbanización Santa Ana de Larán II, distrito de Alto Larán, provincia de Chincha, departamento de Ica; de propiedad de la empresa INMOBILIARIA CAMPANARIO S.A.C; así como los Informes Técnicos N° ITF-HU-C-2021-0001115, Informes Técnicos N° ITF-HU-C-2021-0001116 y N° ITF-HU-C-2021-0001117, emitidos el 26 de noviembre de 2021 así como las Etapas 1 y 2 respectivamente, que detallan los planos de pavimentos PV1 y PV2 no se adjunta el referido plano de pavimentos.

La Resolución de licencia de habilitación urbana, no sólo comprende a la licencia como único documento no produce efectos legales respecto del procedimiento administrativo de Habilitación urbana, toda vez que al tratarse de un procedimiento técnico normativo, resulta necesario que en la resolución de la licencia de habilitación urbana se aprueba la documentación técnica y memoria descriptiva, los cuales son visados por la Autoridad competente del Gobierno Local.

Además, el Ing. Alanoca se refieren a que la imputación de cargos no tiene relación con su especialidad, para ello señala que el artículo 12 de la norma G.30 del RNE define que es responsabilidad del Ingeniero Civil, lo siguiente:

“SUB-CAPITULO IV - DEL INGENIERO CIVIL

Artículo 20.- El Ingeniero Civil es el responsable del Diseño Estructural de una Edificación, el cual comprende: Los cálculos, las dimensiones de los componentes estructurales, las especificaciones técnicas del Proyecto Estructural, y las consideraciones de diseño sismorresistente. Asimismo, es responsable de la correspondencia de su proyecto de estructuras con el Estudio de Suelos de la inmueble materia de la ejecución del Proyecto. Este estudio, a su vez, es de responsabilidad del Ingeniero que lo suscribe.”

Sin embargo, al Ing. Alanoca se le olvida que el artículo 5 del Reglamento de Revisores Urbanos determina que el registro de Revisores Urbanos, del cual forma parte como profesional inscrito señala en el literal b) estructuras: para el proyecto de estructuras en edificaciones, y de pavimentación en habilitaciones urbanas y de seguridad en su especialidad.

Resulta incongruente el sustento de este extremo del Ing. Alanoca, porque si considera que no le corresponde evaluar los planos de pavimentación como señala la definición de Ingeniero Civil el RNE, no habría correspondido su participación en la presente evaluación y aprobación del proyecto de habilitación urbana por Revisores Urbanos. Asimismo, corresponde aclarar que la definición de su especialidad se encuentra referida al proceso edificatorio, no al de habilitación urbana en el RNE.

Por otro lado, la Norma Técnica CE.010 “Pavimentos Urbanos” del RNE, referida a componentes estructurales para su formulación y desarrollo, siendo que el plano de pavimentos es competencia del ingeniero civil, por tratarse de elementos estructurales

Sin perjuicio, a ello al recibir el encargo de revisar el proyecto de habilitación urbana, el Ing. Alanoca debió revisar que la información para verificar el cumplimiento normativo del proyecto en el campo de su especialidad se encuentre completa, es decir, que, entre otros, debió verificar que se encontraba toda la información técnica de los planos de pavimentación del proyecto de habilitación urbana a fin de evaluar la conformidad de dichos planos con la normativa aplicable, razón por la cual se desestima en este extremo los descargos presentados por el Ing. Alanoca.

Finalmente, respecto a que hay errores en la tipificación de la infracción señalan que su conducta encuadra en el supuesto del literal d) Emitir el informe técnico favorable sobre expedientes incompletos, argumentando que el Instructor no puede encuadrar tal incumplimiento específico en el en el literal f) del numeral 17.2 del artículo 17 del Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA, agrega que la presentación de los planos de pavimento es obligación del administrado, por lo que, vía interpretación no se puede extender dicha obligación al Revisor Urbano y que se adjuntan a sus descargos las licencias de habilitación urbana aprobadas por la Municipalidad Distrital de Larán Alto.

En este extremo resulta necesario aclarar a los revisores urbanos materia del presente PAS, que el literal f) determina de manera clara la conducta infractora, en este sentido el órgano instructor ha considerado que no contar con el plano de pavimentos, según la modalidad C) de Habilitaciones, se encuentra referida a un requisito formal de la Ley 29090, es decir ha existido un incumplimiento normativo de la normativa urbanística pertinente.

Respecto a la tipificación de la conducta infractora, la Dirección de Vivienda, en su calidad de Órgano Instructor, señala que se ha contravenido lo dispuesto en el literal f) del numeral 17.2 del artículo 17 del Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA y sus modificatorias. Este literal establece que es infracción "Emitir el Informe Técnico Favorable referido a un anteproyecto en consulta y/o proyectos de habilitación urbana o edificación que no cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias aplicables". En este caso específico, el revisor urbano no ha cumplido con las disposiciones urbanísticas contenidas en el artículo 34 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, que establece los requisitos y procedimientos del proyecto integral de habilitación urbana.

Es importante destacar que los requisitos están vinculados a un proceso específico, y la omisión de alguno de estos requisitos tiene como consecuencia alteraciones en el proceso de evaluación. Por tanto, no es posible evaluar los requisitos de manera separada del proceso en su conjunto, situación que no fue advertida por los revisores urbanos.

Por lo señalado, la DUDU en calidad de Autoridad Sancionadora concluye que los Revisores Urbanos, el Arq. Carranza Sandoval con código de registro AHU-III-0004 y el Ing. Alanoca Quenta con código de registro EHU-III-0087, incurrieron en la presunta comisión de la infracción administrativa tipificada en el literal f) del numeral 17.2. del artículo 17° del Reglamento de Revisores Urbanos, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA, vigente al momento de la emisión del Informe Técnico Favorable N° ITF-E-C-2021-352, de fecha 26 de noviembre de 2021.

“Artículo 17.- Infracciones y sanciones

Los siguientes actos constituyen infracciones de los Revisores Urbanos:

(...)

17.2 Infracciones Graves:

(...)

f) Emitir el Informe Técnico Favorable referido a un anteproyecto en consulta y/o proyectos de habilitación urbana o de edificación que no cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias aplicables a los mismos.

Estas infracciones son sancionadas con inhabilitación temporal para ejercer como Revisor Urbano, hasta por cinco (05) años, sin perjuicio de las acciones civiles y/o penales que correspondan según la normatividad vigente.”

Que, el Principio de Culpabilidad, previsto en el numeral 10 del artículo 248° del TUO de la LPAG, establece que la responsabilidad administrativa es subjetiva, salvo los casos en que por ley o decreto legislativo se disponga la responsabilidad administrativa objetiva;

Que, con relación a la culpabilidad del administrado, el tratadista ALEJANDRO NIETO, señala que “[...] actúa con culpa o imprudencia (o negligencia) el que realiza un hecho típicamente antijurídico, no intencionadamente sino por haber infringido un deber de cuidado que personalmente le era exigible y cuyo resultado debía haber previsto [...]”, por lo que “[...] la

culpa consiste, en definitiva, en no haber previsto lo que debía preverse y en no haber evitado lo que debía evitarse”¹;

Que, la profesora ANGELES DE PALMA DEL TESO, precisa que “el grado de diligencia que se impone desde el Derecho Administrativo Sancionador estará en función de diversas circunstancias: a) el tipo de actividad, pues ha de ser superior la diligencia exigible a quien desarrolla actividades peligrosas; b) actividades deben ser desarrolladas por profesionales en la materia; c) actividades que requieren previa autorización administrativa”, y que “actúa de forma culposa o imprudente la persona que, al desatender un deber legal de cuidado, no se comporta con la diligencia que le es exigible y realiza (de forma no dolosa o intencionada) la conducta tipificada como infracción, siendo tal hecho previsible y evitable. Por tanto, la culpa o imprudencia supone la inobservancia de la diligencia exigible. La infracción de una norma de cuidado mediante un actuar negligente, de cuidado, imprevisor, que lleva a la persona a realizar una conducta constitutiva de infracción. En consecuencia, estamos ante una infracción administrativa negligente cuando la conducta típica debida ha sido debida a la falta de diligencia exigible o a la vulneración de la norma de cuidado”²;

Que, la culpa o imprudencia supone la inobservancia de la diligencia exigible. La infracción de una norma de cuidado mediante un actuar negligente, de cuidado, inadvertido que lleva a la persona a realizar una conducta constitutiva de infracción. En consecuencia, estamos ante una infracción administrativa negligente cuando la conducta típica debida ha sido por la falta de diligencia exigible o a la vulneración de la norma de cuidado;

Que, durante la evaluación de los descargos del **Arq. Carranza y el Ing. Alanoca**, corresponde señalar que el nivel de diligencia de un Revisor Urbano en cuanto conocimiento y aplicación de la normativa urbanística y/o edificatoria no puede ser equiparado a la de cualquier ciudadano, sino que precisamente, en el ejercicio de esta función pública, se le debe exigir un mayor nivel de diligencia. Tanto así que aun en el supuesto de que hubiese situaciones que un Revisor Urbano no comprenda algún dispositivo normativo urbanístico y/o edificatorio, por la propia naturaleza de su función pública, está obligado a tener la diligencia suficiente para realizar las consultas generales correspondientes al propio Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento sobre la normativa urbanística y/o edificatoria,

Que, en consecuencia, se evidencia que el **Arq. Carranza y el Ing. Alanoca**, en su condición de Revisores Urbanos en ejercicio de la función pública, reconocida por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para revisar y aprobar proyectos de edificación, no habría actuado con la diligencia necesaria para aplicar correctamente la normativa urbanística y edificatoria al emitir el Informe Técnico Favorable N° ITF-HU-C-2021-0001115, de fecha 26 de noviembre de 2021, incurriendo en el “Incumplimiento del literal h) del numeral 34.4 del artículo 34 del Reglamento de la Ley N°29090, aprobado por Decreto Supremo n° 029-2019-VIVIENDA, con lo cual se encontraría acreditada la responsabilidad administrativa de los citados revisores urbanos en la comisión de la infracción tipificada en el literal f del numeral 17.2. del artículo 17° del Reglamento de Revisores Urbanos;

Que, en el presente caso, el numeral 6 del artículo 4° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA establece lo siguiente:

(...)

¹ Alejandro Nieto. El Derecho Administrativo Sancionador. (Madrid: Tecno, 2012), pág. 392.

² Ángeles de Palma del Teso. El principio de culpabilidad en el Derecho Administrativo Sancionador. (Madrid: Tecno, 1996), pág. 35.

6. Los Revisores Urbanos

6.1 El 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 de los interesados que se acojan a las Modalidades B, C o D, para el otorgamiento de las licencias que establece la presente Ley, cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de trámite, de conformidad con las normas de acondicionamiento territorial y/o de desarrollo urbano, el Reglamento Nacional de Edificaciones y otras normas que sean de competencia para el proyecto. (...)

En esa misma línea, el numeral. 3.1. del artículo 3° del RRU establece que son funciones del Revisor Urbano las siguientes:

“a) Verificar que los anteproyectos en consulta y los proyectos de habilitación urbana y de edificación en las modalidades B, C o D, referidos en el artículo 10 de la Ley, cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias aplicables a los mismos, para lo cual debe recabar de la Municipalidad correspondiente, la información técnica y legal respectiva.

(...)

c) Elaborar y suscribir el Informe Técnico Favorable, de forma colegiada, el cual debe contener las firmas y los sellos de los Revisores Urbanos, de los Delegados Ad hoc y de los representantes de las entidades prestadoras de servicios públicos que participan en el proceso de verificación, de corresponder. (...)”

Que, existe un deber de diligencia y cuidado por parte del Revisor Urbano de que los Informes Técnicos Favorables que emite no contravengan la normativa urbanística y/o edificatoria, más aún cuando dichos Informes son el sustento para el otorgamiento de licencias de habilitación urbana y de edificación; en consecuencia, si un Informe Técnico Favorable fuera declarado nulo por incumplimiento a la normativa aplicable, ello podría afectar los derechos otorgados a los administrados solicitantes de las respectivas licencias de habilitación urbana y/o de edificación;

Que, correspondería que, ante el daño generado por la presunta infracción cometida por el Arq. Carranza y el Ing. Alanoca, se le aplique la máxima sanción, es decir, inhabilitación temporal para ejercer como Revisor Urbano por un periodo de cinco (05) años;

Que, a través del Informe Técnico Legal N° 003-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-ISI, de fecha 24 de enero del 2025, la Dirección de Vivienda indica que es importante señalar que la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos – OCDE, se ha pronunciado en relación a la aplicación de medidas punitivas para lograr el cumplimiento normativo, señalando que la promoción del cumplimiento debe basarse en los principios de “regulación responsiva”, es decir, las acciones de inspección y promoción del cumplimiento deben de modelarse con base en el perfil y comportamiento de los administrados³;

Que, sobre lo señalado anteriormente, Ayres y Braithwaite⁴ graficaron una pirámide, a fin de ejemplificar la manera en que el agente regulador puede aplicar las medidas

³ Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos - OCDE (2019) *Guía de la OCDE para el cumplimiento regulatorio y las inspecciones*, OECD Publishing, Paris.

⁴ Ayres, Ian & John Braithwaite (1992). *Responsive regulation*. Oxford: Oxford University Press.

correspondientes, bajo un enfoque de regulación responsiva, con la finalidad de lograr el cumplimiento normativo;



Que, más allá de analizar específicamente cada una de las medidas señaladas en el Gráfico N° 1, es importante recalcar esta actuación “escalonada” a la cual debe apuntar toda autoridad administrativa encargada de verificar y lograr el cumplimiento normativo por parte de los administrados, siendo que para ello la aplicación de las medidas en el marco de un procedimiento administrativo sancionador, se consideren los hechos y circunstancias relacionados directamente con la conducta infractora;

Que, considerando la gravedad de la infracción en que habrían incurrido los administrados y el hecho de que es la primera vez que se le estaría aplicando una sanción por ello, esta Dirección, en su condición de Autoridad Sancionadora, considera que debe aplicarse al Arq. Carranza y el Ing. Alanoca la sanción de inhabilitación temporal para ejercer como Revisor Urbano para Habilitaciones Urbanas por un periodo de dos 2 años y medio (30 meses), contado a partir del día siguiente de la notificación de la presente Resolución Directoral;

Que, adicionalmente, la infracción cometida es GRAVE y ha afectado significativamente el desarrollo de un proyecto de habilitación urbana y, a pesar de ello, ya se ha reducido la máxima sanción (cinco años) a que sea solo por dos años y medio (30 meses) por tratarse de la primera vez en que los administrados ha incurrido en ella.

Que, de conformidad con la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, y el Reglamento de los Revisores Urbanos, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA, el MVCS tiene las funciones de certificar, inscribir, recategorizar, declarar la nulidad en el Registro Nacional de los Revisores Urbanos, así como supervisar y sancionar a los Revisores Urbanos en el ejercicio de sus funciones;

Que, la Dirección Urbanismo y Desarrollo Urbano - DUDU del MVCS es la autoridad sancionadora competente en primera instancia;

De conformidad con los alcances de los numerales 5 y 6 del artículo 255 del TUO de la Ley 27444, el artículo 20 del Reglamento de Revisores Urbanos, la Ley N° 29090 y el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA y su modificatoria aprobada por Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1.- SANCIONAR al Revisores Urbanos, Arq. Augusto Segundo Carranza Sandoval, con código de registro AHU-III-0004 por haber incurrido en la infracción tipificada en el literal f del numeral 17.2. del artículo 17 del Reglamento de Revisores Urbanos, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA, al haber emitido un Informe Técnico Favorable de proyecto en consulta, sin cumplir con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias aplicables al mismo, con:

INHABILITACIÓN TEMPORAL : por **dos años y medio (30 meses)** para ejercer Como Revisor Urbano en Habilitaciones Urbanas

ARTÍCULO 2.- SANCIONAR al Revisor Urbano, Ing. Ángel Fredy Alanoca Quenta, con código de registro EHU-III-0087 por haber incurrido en la infracción tipificada en el literal f del numeral 17.2. del artículo 17 del Reglamento de Revisores Urbanos, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA, al haber emitido un Informe Técnico Favorable de proyecto en consulta, sin cumplir con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias aplicables al mismo

INHABILITACIÓN TEMPORAL : por **dos años y medio (30 meses)** para ejercer Como Revisor Urbano en Habilitaciones Urbanas.

ARTÍCULO 3.- PRECISAR que la presente resolución puede ser impugnada en el plazo de 15 días hábiles posteriores a la notificación de la misma.

ARTÍCULO 4.- COMUNICAR la presente Resolución Directoral a los interesados y las dependencias correspondientes, **PUBLICAR** la misma en el portal del **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** (www.vivienda.gob.pe); y, **NOTIFICAR** conforme a Ley.

Regístrese, Comuníquese y Cúmplase

Firmado digitalmente por
HEDY MONTY VILLON ROMAN
DIRECTOR DE DIRECCION DE URBANISMO Y DESARROLLO URBANO
DIRECCION DE URBANISMO Y DESARROLLO URBANO
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento