



Resolución Directoral

N°005-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU

San Isidro, 13 de mayo de 2025

VISTOS:

El Oficio N° 059-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV, de fecha 24 de enero del 2025 (H.T. N° 19986-2025), la Carta N° 02-2025-AFAQ ingresada el 31 de enero de 2025, por el Revisor Urbano, Ing. Ángel Fredy Alanoca Quenta, con Código de Registro EHU-III-0087 (H.T. N° 26287-2025), el Informe Técnico Legal N° 010-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-ISI, de fecha 14 de febrero del 2025, el Oficio N° 121-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU del 18 de febrero de 2025 y Carta 10-2025-AFAQ (con Hoja de Trámite N° 43707-2025), presentada el 25 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 15 de diciembre del 2021 la Subgerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de El Tambo remitió a este Ministerio el Oficio N° 107-2021-MDT-SGDUR, en la cual solicita emitir opinión respecto al Informe Técnico Favorable N° ITF-HU-C-2021-441, respecto del predio ubicado en el Fundo Santa Ana, entre el Anexo de Saños Grande y Hualahoyo, en el Distrito de El Tambo, Provincia de Huancayo, Departamento de Junín; propiedad de Los Portales S.A., correspondiente a la Habilitación Urbana Residencial de Densidad Media Tipo 4 denominada "Los Eucaliptos de Huancayo V y VI Etapa", para uso residencial con construcción simultánea de vivienda y con venta garantizada de lotes, identificado con documento signado N° 154-2021-MDT/GDT y Resolución Gerencial N° 394-2021-MDT/GDT, perteneciente al Expediente N° 3306652021 (en adelante, el Proyecto). Asimismo, la Municipalidad manifiesta que el citado informe técnico favorable contendría incumplimiento a la normativa urbanística y/o edificatoria;

Que, a través de los Oficios N° 146-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, N° 180-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, N° 181-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU y N° 182-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de fechas 28 de abril de 2022 y 16 de mayo de 2022, se remite el Informe Técnico Legal N° 015-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-JLFH de fecha 26 de abril de 2022, al Subgerente de Desarrollo Urbano y Rural, Arq. Jacob Nicolás Bustillos Paita y a los Revisores Urbanos Ing. Ángel Fredy Alanoca Quenta, con registro EHU-III-0087; Arq. Augusto Segundo Carranza Sandoval, con registro AHU-III004; y, a Los Portales S.A.; respectivamente, en el cual se advierten vicios de nulidad al Informe Técnico Favorable N° ITF-HU-C-2021-441, concediéndole un plazo de cinco (05) días útiles para que presenten sus descargos;

Que, con fechas 24 y 26 de mayo de 2022, el Ing. Alanoca, la empresa INMOBILIARIA Los Portales S.A. y el Arq. Carranza, presentaron sus descargos a las observaciones formuladas, respectivamente, mediante el Informe Técnico Legal N° 015-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV- JJLL-JLFH;

Que, mediante el Informe Técnico Legal N° 031- 2023-VIVIENDA/VMVUDGPRVU-DV-JJLL-KCG, de fecha 29 de mayo del 2023, la DV, concluye lo siguiente:

1. Se verifica que el Informe Técnico Favorable N° ITF-HU-C-2021-441 emitido el 31 de mayo del 2021, que aprueba el proyecto para Habilitación Urbana Nueva, desarrollado por la empresa Los Portales S.A. en el Fundo Santa Ana, entre el Anexo de Saños Grande y Hualahoyo, en el Distrito de El Tambo, Provincia de Huancayo, Departamento

de Junín; correspondiente a la Habilitación Urbana Residencial de Densidad Media Tipo 4 denominada “Los Eucaliptos de Huancayo V y VI Etapa”, para uso residencial con construcción simultánea de vivienda y con venta garantizada de lotes; con evaluación previa por los Revisores Urbanos; incumple con el numeral 6.1. del artículo 4 del TUO de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y el literal a del numeral 3.1 del artículo 3° del Reglamento de Revisores Urbanos, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA modificado por el Decreto Supremo N° 009-2022-VIVIENDA, debido a la información presentada por el administrado respecto al numeral 8.2. del Informe Técnico Favorable N° ITF-HU-C-2021-441, registrado en el Sistema de Monitoreo de Procedimientos y Licencias Emitidas - SIMPLE; incumplimiento que no constituye en sí un vicio de nulidad del Informe Técnico favorable, pero que deberá ser aclarado por el administrado.

2. Se verifica que el Informe Técnico Favorable N° ITF-HU-C-2021-441 emitido el 31 de mayo del 2021, incurre en los siguientes incumplimientos normativos que constituyen vicios de nulidad:
 - a) De lo expuesto, se mantienen la observación referida a que, en el Informe Técnico Favorable ITF-HU-C-2021-441, de fecha 31.05.2021, incumple con lo dispuesto 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 de habilitación urbana en la Modalidad C, que se desarrolla por etapas, éste solo podía ser aprobado por la Comisión Técnica mediante la correspondiente Acta de Verificación y Dictamen; y, no por los Revisor(es) Urbano(s), quienes debieron advertirlo durante la evaluación de la documentación entregada por el administrado. Por tanto, este incumplimiento es relevante y constituye un vicio de nulidad que afecta el interés público, en conformidad a la Ley N° 29090 y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.
 - b) De lo expuesto, se mantienen la observación referida a que, mediante el Informe Técnico Favorable N° ITF-HU-C-2021-441, emitido el 31.05.2021, se aprobó un proyecto de habilitación urbana sin contemplar el aporte requerido para otros fines equivalente al área mínima de un lote normativo, la misma que al no ser menor al área mínima requerida, no podrá ser redimido en dinero, con lo cual estaría incumpliendo con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 3 del TUO de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, el numeral 16.4. del artículo 16 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, el artículo 27 de la Norma Técnica GH.020 “Componentes de Diseño Urbano” y los artículos 9 y 10 de la Norma Técnica TH.010 “Habilitaciones Residenciales” del RNE, y lo dispuesto en el Certificado de Zonificación y Vías No 683-2020-MPH/GDU. Por tanto, este incumplimiento es relevante y constituye un vicio de nulidad que afecta el interés público, en conformidad a la Ley N° 29090 y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.
 - c) De lo expuesto, se mantienen la observación referida a que, mediante el Informe Técnico Favorable N° ITF-HU-C-2021-441, emitido el 31.05.2021, se aprobó un proyecto de habilitación urbana sin la participación de los delegados de las entidades y/o empresas prestadoras de los servicios de Agua, Alcantarillado y de Energía Eléctrica, con lo cual habría contravenido con lo descrito en el numeral 8 del artículo

4 del Texto Único Ordenado de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobada por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, modificada por el Decreto Legislativo N° 1426; el literal c del numeral 3.1. del artículo 3 y el literal b del numeral 14.1. del artículo 14 del Reglamento de los Revisores Urbanos aprobado por Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA. Asimismo, habría incumplido con el quórum establecido para la emisión del ITF, el cual debe estar conformado por los Revisores Urbanos, Arquitecto e Ingeniero, y los delegados de las Entidades Prestadoras de Servicios - EPS de Agua, Alcantarillado, y de Energía Eléctrica; y, además, cuenta con la factibilidad del servicio de energía eléctrica emitido sólo para una parte de los predios correspondientes a la V etapa de la habilitación urbana; y, la factibilidad del servicio de agua y alcantarillado registra fecha posterior a la emisión del Informe Técnico Favorable, hechos que no podrían haber generado la emisión del citado ITF en presencia de los delegados EPS. Por tanto, este incumplimiento es relevante y constituye un vicio de nulidad que afecta el interés público, en conformidad a la Ley N° 29090 y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

3. Por tanto, de conformidad con el presente informe, se advierte la contravención a las normas reglamentarias y la correspondiente afectación al interés público. En consecuencia, según lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 10 del de la Ley No 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Informe Técnico Favorable N° ITF-HU-C-2021-441 emitido el 31 de mayo del 2021, que aprueba el proyecto para Habilitación Urbana Nueva, desarrollado por la empresa Los Portales S.A. en el Fundo Santa Ana, entre el Anexo de Saños Grande y Hualahoyo, en el Distrito de El Tambo, Provincia de Huancayo, Departamento de Junín; correspondiente a la Habilitación Urbana Residencial de Densidad Media Tipo 4 denominada “Los Eucaliptos de Huancayo V y VI Etapa”, para uso residencial con construcción simultánea de vivienda y con venta garantizada de lotes; por los Revisores Urbanos Augusto Segundo Carranza Sandoval, con registro AHU-II-0004 y Ángel Fredy Alanoca Quenta, con registro EHU-II-0087, presenta vicios de nulidad.
4. En consecuencia, en aplicación de los artículos 10 y 202 de la Ley N° 27444, y sus modificatorias, 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° ITF-HU-C-2021-441 emitido el 31 de mayo del 2021 por los Revisores Urbanos Augusto Segundo Carranza Sandoval, con registro AHU-II-0004 y Ángel Fredy Alanoca Quenta, con registro EHU-II-0087.
5. Hacer de conocimiento de la Municipalidad Distrital de El Tambo - Huancayo, de los Revisores Urbanos Augusto Segundo Carranza Sandoval, con registro AHU-II-0004, de Ángel Fredy Alanoca Quenta, con registro EHU-II-0087, y del propietario LOS PORTALES S.A. 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° 014-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, del 30 de mayo de 2023, la DGPRVU resuelve:

“ARTÍCULO 1.- DECLARAR la NULIDAD DE OFICIO del Informe Técnico Favorable N° ITF-HU-C-2021-441 emitido el 31 de mayo del 2021, que aprueba el proyecto para Habilitación Urbana Nueva, desarrollado por la empresa Los Portales

S.A. en el Fundo Santa Ana, entre el Anexo de Saños Grande y Hualahoyo, en el Distrito de El Tambo, Provincia de Huancayo, Departamento de Junín; correspondiente a la Habilitación Urbana Residencial de Densidad Media Tipo 4 denominada “Los Eucaliptos de Huancayo V y VI Etapa”, para uso residencial con construcción simultánea de vivienda y con venta garantizada de lotes, emitido por los Revisores Urbanos Augusto Segundo Carranza Sandoval, con registro AHU-II-0004 y Ángel Fredy Alanoca Quenta, con registro EHU-II-0087, por incurrir en vicios de nulidad que se señalan en la parte considerativa.

ARTÍCULO 2.- CÚMPLASE con notificar la presente resolución a los Revisores Urbanos Augusto Segundo Carranza Sandoval, con registro AHU-II-0004 y Ángel Fredy Alanoca Quenta, con registro EHU-II-0087, la empresa Los Portales S.A., y a la Municipalidad Distrital de El Tambo.

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° 410-2023-VIVIENDA/MMVU-DGPRVU, N° 411-2023-VIVIENDA/MMVU-DGPRVU, N° 412-2023-VIVIENDA/MMVU-DGPRVU y N° 413-2023-VIVIENDA/MMVU-DGPRVU, se notificó la Resolución Directoral N° 014-2023-VIVIENDA/MMVU-DGPRVU, del 30 de mayo de 2023, a la empresa Los Portales S.A., Municipalidad Distrital de El Tambo, al Arq. Carranza y al Ing. Alanoca;

Que, mediante los Oficios N° 059-2025-VIVIENDA/MMVU/DGPRVU-DV y N° 060-2025-VIVIENDA/MMVU/DGPRVU-DV, del 24 de enero de 2025, la Dirección de Vivienda, en calidad de Autoridad Instructora y sustentado en los Informes Técnicos Legales N° 015-2022-VIVIENDA/MMVU-DGPRVU-DV-JJLL-JLFH del 26 de abril de 2022 y N° 031-2023-VIVIENDA/MMVU-DGPRVU-DV-JJLL de fecha 29 de mayo de 2023, así como en la Resolución Directoral N° 014-2023/MMVU-DGPRVU del 30 de mayo de 2023, se le comunica el inició el Procedimiento Administrativo Sancionador a los Revisores Urbanos, Ing. Alanoca, con Código de Registro EHU-III-0087 y Arq. Carranza, con Código de Registro AHU-II-004 y, respectivamente, 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; en la que se señala el incumplimiento de la siguiente normativa urbanística y/o edificatoria:

- a) Se incumple con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 3 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, el numeral 16.4. del artículo 16 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, el artículo 27 de la Norma Técnica GH.020 “Componentes de Diseño Urbano” y los artículos 9 y 10 de la Norma Técnica TH.010 “Habilitaciones Residenciales” del RNE, y lo dispuesto en el Certificado de Zonificación y Vías No 683- 2020-MPH/GDU, en tanto que se aprobó el proyecto de habilitación urbana sin contemplar el aporte requerido para Otros Fines equivalente al área mínima de un lote normativo, la misma que al no ser menor al área

mínima requerida, no podrá ser redimido en dinero.

- b) Se incumple el numeral 8 del artículo 4 de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobada por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, modificada por el Decreto Legislativo N° 1426; el literal c del numeral 3.1. del artículo 3 y el literal b del numeral 14.1. del artículo 14 del Reglamento de los Revisores Urbanos aprobado por Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA, en tanto que se aprobó un proyecto de habilitación urbana sin la participación de los delegados de las entidades y/o empresas prestadoras de los servicios de Agua, Alcantarillado y de Energía Eléctrica.

Que, mediante la Carta N° 02-2025-AFAQ presentadas el 31 de enero del 2025, el Ing. Alanoca presenta sus descargos contra la Imputación de Cargos notificada a través del Oficio N° 059-2025-VIVIENDA/VMVU/DGPRVU- DV;

Que, a través del Informe Técnico Legal N° 010-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLLL-ISI, del 14 de febrero del 2025, la DV, en calidad de Autoridad Instructora, emite su Informe Final de Instrucción, evaluando los descargos presentados por el Ing. Alanoca, en la cual señala entre otros, lo siguiente:

- a) Respecto del incumplimiento al numeral 13 del artículo 3 de la Ley N° 29090, incorporado por el Decreto Legislativo N° 1426.

La DV señala que a través del Informe Técnico Legal N° 031-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU- DV-JJLL-KCG, del 29 de mayo de 2023, emitido por la Dirección de Vivienda, mismo que sustenta la Resolución Directoral N° 014-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, del 30 de mayo del 2023, la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo verifica que el Informe Técnico Favorable N° ITF-HU-C-2021-441, emitido el 31 de mayo de 2021, por los Revisores Urbanos, el Arq. Carranza Sandoval y el Ing. Alanoca; incumple, entre otros, con lo dispuesto el numeral 13 del artículo 3 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, el cual establecía lo siguiente:

Artículo 3: Definiciones

(...)

“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.”

Donde se indica claramente que un Proyecto Integral se desarrolla en 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, la Dirección de Vivienda, en su calidad de Autoridad Instructora, decidió NO INICIAR el Procedimiento Administrativo Sancionador contra el Revisor Urbano, 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-2021-441, del 31 de mayo del 2021.

- b) Respecto del incumplimiento al numeral 8 del artículo 4 de la Ley N° 29090; el literal c del numeral 3.1. del artículo 3 y el literal b del numeral 14.1. del artículo 14 del Reglamento de los Revisores Urbanos.

A través de sus descargos, el Revisor Urbano, Ing. Alanoca, ha sustentado que la imputación de cargos de los presuntos incumplimientos no tiene relación con su especialidad de Ingeniería Civil, transgrediéndose la Ley N° 29090, y el Reglamento de Revisores Urbanos; así mismo, no se han observado los principios de la potestad sancionadora administrativa recogidos en los numerales 2, 4, 8, 9 y 10 del artículo 248 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General.

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

De este modo, el numeral 8 del artículo 4 de la Ley N° 29090 dispone que los Delegados de Servicios Públicos son los delegados de las entidades y/o empresas prestadoras de servicios públicos de agua, alcantarillado y energía eléctrica, acreditados para su participación ante los Revisores Urbanos, en este caso.

Asimismo, corresponde mencionar que de acuerdo al numeral 14.3 del artículo 14 del Reglamento de la Ley N° 29090, Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, las entidades prestadoras de servicios públicos designan a los presentantes que, con los Revisores Urbanos, realizan la verificación de los proyectos presentados.

Conforme al numeral 3 del artículo 4 de la Ley N° 29090, el ingeniero civil es el responsable para el proyecto de estructuras en edificaciones y de pavimentación en habilitaciones urbanas; y, que conforme al numeral 6 del artículo 4 de la Ley N° 29090, cada Revisor Urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsabilidad de su especialidad.

Sin perjuicio de lo anterior, si bien el numeral 3.3 del artículo 3 del Reglamento de Revisores Urbanos estipula que el Revisor Urbano Coordinador sea quien deba coordinar con los delegados representantes de las entidades prestadoras de servicios, es igual de cierto también que, de acuerdo al literal c del numeral 3.1. del artículo 3 del Reglamento de Revisores Urbanos, es función de cada uno de los Revisores Urbanos la elaboración y suscripción del Informe Técnico Favorable, mismo que deberá contener las firmas y sellos de los representantes de las entidades prestadoras.

“Artículo 3.- Funciones del Revisor Urbano

3.1 El Revisor Urbano cumple con las siguientes funciones: (...)

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.”

De este modo, debe entenderse que, para un adecuado pronunciamiento, es función de cada Revisor Urbano elaborar y suscribir el Informe Técnico Favorable, revisando que este tenga las firmas y sellos de los representantes de las entidades prestadoras de servicios públicos.

Por lo mismo, debe señalarse que el cumplimiento de este deber puede ser llevado a cabo por cada uno de los Revisores Urbanos que suscriben el informe Técnico Favorable, sin que ello implique un pronunciamiento u opinión sobre la especialidad del otro profesional, con lo cual no se contravendría la autonomía de cada Revisor Urbano en su especialidad según lo previsto en el numeral 6 del artículo 4 de la Ley N° 29090.

Por tanto, debe advertirse que la normativa citada por el Ing. Alanoca, en lo referido a que el Revisor Urbano Coordinador es el encargado de coordinar con los delegados

representantes de las entidades prestadoras de servicios, no exime a que cada Revisor Urbano, durante la elaboración y antes de la suscripción del Informe Técnico Favorable, verifique que se cumpla con las firmas y sellos de los representantes de las entidades prestadoras de servicios públicos.

De lo señalado, al recibir el encargo de revisar el proyecto de habilitación urbana, el Ing. Alanoca debió revisar que la información cumplía con el marco normativo del proyecto, esto con arreglo a sus funciones como Revisor Urbano, debiendo verificar que el informe técnico favorable contase con las firmas y sellos de los delegados representantes de las entidades prestadoras de servicios públicos.

En esta línea, es relevante mencionar el literal c) del inciso 14.3 del artículo 14 del Reglamento de Revisores Urbanos, establece que, en el caso de proyectos de habilitación urbana en consulta, la verificación de las especialidades se realiza en conjunto.

Respecto a lo señalado anteriormente, es importante recalcar que la Dirección de Vivienda, en su calidad Autoridad Instructora, no considera que el Ing. Alanoca estaba obligado a comunicarse y coordinar directamente con los delegados de las representantes de las entidades prestadoras de servicios públicos, siendo que esta responsabilidad recae exclusivamente en el Revisor Urbano Coordinador de acuerdo a lo previsto en el numeral 3.3. del artículo 3 del Reglamento de Revisores Urbanos; sin embargo, sí estaba obligado y en condiciones de advertir que los delegados no habían firmado el informe Técnico Favorable, lo cual debió comunicar al Revisor Urbano Coordinador oportunamente.

En el presente caso se advierte que el Ing. Alanoca, en su condición de Revisor Urbano, suscribió el Informe Técnico Favorable N° ITF-HU-C-2021-441, dando su conformidad del mismo, a pesar de que los delegados de las representantes de las entidades prestadoras de servicios públicos no suscribieron el mencionado documento. Asimismo, el Revisor Urbano no ha presentado medio probatorio que acredite

Es importante recalcar que lo señalado anteriormente no exime de responsabilidad al Arq. Carranza en este extremo (lo cual será analizado en el procedimiento administrativo sancionador que se haya iniciado en su contra), debido a que, en su condición de Revisor Urbano Coordinador tenía el encargo de contactar directamente y personalizada a los delegados representantes de las entidades y/o empresas prestadoras de servicios públicos según lo requiera el proyecto, como se verifica a continuación en el Reglamento de Revisores Urbanos, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA:

“Artículo 14.- Procedimiento de verificación

14.1 El Revisor Urbano coordinador se encarga de:

(...)

d) Contactar de manera directa y personalizada al (los) Delegado (s) Ad hoc o representante (s) de las entidades y/o empresas prestadoras de servicios públicos, según lo requiera el anteproyecto en consulta o el proyecto, acordando las condiciones y términos del servicio requerido.”

En función de todo lo anteriormente expuesto, se desestima en estos extremos los descargos presentados por el Ing. Alanoca, toda vez que, como Revisor Urbano, es su función verificar que el informe técnico favorable cumpliera con estar suscrito por los representantes de las entidades prestadoras de servicios públicos, conforme al literal c del numeral 3.1 del artículo 3 del Reglamento de Revisores Urbanos.

Cabe precisar que el análisis de los descargos presentados por el Ing. Alanoca se ha realizado observando los principios del debido procedimiento, causalidad, legalidad,

tipicidad y licitud, previstos en los numerales 1, 2, 4, 8 y 9 del artículo 230° de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, modificado por el Decreto Legislativo N° 1272, los mismos que fueron invocados por el Revisor Urbano.

Por lo expuesto, en el referido Informe y luego de evaluar los descargos presentados, la Dirección Vivienda, concluye:

1. Se ha determinado que existen suficientes medios de prueba que acreditarían la responsabilidad administrativa del Revisor Urbano, el Ing. Ángel Fredy Alanoca Quenta, con Código de Registro EHU-III-0087, 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 emitió el Informe Técnico Favorable N° ITF-HU-C-2021-441 con fecha 31 de mayo de 2021, el cual aprueba, el proyecto de habilitación urbana, de Densidad Media Tipo 4 denominada “Los Eucaliptos de Huancayo V y VI Etapa”, Modalidad C, en el predio ubicado en el Fundo Santa Ana, entre el Anexo de Saños Grande y Hualahoyo, en el Distrito de El Tambo, Provincia de Huancayo, Departamento de Junín, propiedad de Los Portales S.A., sin la participación de los delegados de las entidades y/o empresas prestadoras de los servicios de Agua, Alcantarillado y de Energía Eléctrica, con lo cual incumple el numeral 8 del artículo 4 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificada por el Decreto Legislativo N° 1426, el literal c, del numeral 3.1. del artículo 3 y el literal b del numeral 14.1. del artículo 14 del Reglamento de Revisores Urbanos.
2. Asimismo, de acuerdo a lo establecido en el numeral 17.2. del artículo 17° del Reglamento de Revisores Urbanos, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2020VIVIENDA, y considerando el análisis realizado en el presente Informe, se propone la aplicación de la sanción de inhabilitación temporal sobre el Ing. Ángel Fredy Alanoca Quenta, Código de Registro EHU-III-0087, para ejercer como Revisor Urbano de habilitaciones urbanas por un periodo de 2 años y medio (30 meses), contado a partir del día siguiente desde que haya quedado firme el acto administrativo contenido en la Resolución Directoral emitida por la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano, en su calidad de Autoridad Sancionadora.
(...)

Que, a través del Oficio 121-2025-VIVIENDA/VMVU/DGPRVU-DUDU de fecha 18 de febrero del 2025, remitió al Ing. Alanoca, el Informe Final de Instrucción recaído en el Informe Técnico Legal N° 010-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-ISI, de fecha 14 de febrero de 2025, a fin de que presente sus descargos;

Que, mediante la Carta N° 010-2025-AFAQ de fecha 25 de febrero de 2025 (H.T. N° 43707-2025), presentada por el Ing. Alanoca en la cual presentan sus descargos contra la Imputación de Cargos notificada a través del Oficio N° 121-2025-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 Ing. Alanoca, por lo que, luego de evaluar los descargos presentados, concluye, entre otros, sobre los puntos materia de instrucción, lo siguiente:

➤ **Con Carta 010-2025-AFAQ de fecha 25 de febrero de 2025 (H.T. N° 43707-2025)**

El Ing. Alanoca, presentó sus descargos el Informe Final de Instrucción recaído en el Informe Técnico Legal N° 010-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-ISI, de fecha 14 de febrero de 2025, señalando los siguientes argumentos:

(...)

- Al tratarse de una redacción genérica de la conducta, es deber de la autoridad instructora subsumir dicha figura típica en normas que describan suficientemente un hecho ligado a una sanción específica, por aplicación del principio de legalidad y tipicidad, conforme a las cuales “(...) las conductas deben estar exactamente delimitadas, sin indeterminaciones, mientras que, en relación al segundo, los ciudadanos deben estar en condiciones de poder predecir, de manera suficiente y adecuada, las consecuencias de sus actos, por lo que no caben las cláusulas generales o indeterminadas de infracción que permitan una actuación librada al arbitrio de la administración, sino que esta sea prudente y razonada.” (Exp. N° 01873-2009-PA/TC).
- En este orden, la autoridad instructora imputa – a título de infracción- la vulneración del numeral 8 del artículo 4 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, modificada por el Decreto Legislativo N° 1426, el literal c, del numeral 3.1. del artículo 3 y el literal b del numeral 14.1 del artículo 14 del Reglamento de Revisores Urbanos.
- Al respecto, el numeral 8 del artículo 4 define a los delegados de servicios públicos como “Son los delegados de las entidades y/o empresas prestadoras de servicios públicos de agua, alcantarillado y energía eléctrica, acreditados para su participación ante las Comisiones Técnicas y/o los Revisores Urbanos, en la calificación de proyectos de habilitación urbana; deben ser arquitectos o ingenieros, colegiados y habilitados”, el mismo que no regula ninguna conducta infractora y ningún elemento objetivo o subjetivo del tipo que puede atribuírsele al revisor a título de infracción”
- El literal c, numeral 3.1 del artículo 3 del Reglamento de Revisores dispone: “El Revisor Urbano cumple con las siguientes funciones: (...) 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”. Siendo que la conducta descrita reprochable al revisor es la obligación de firmar y suscribir el Informe Técnico Favorables, pero no prescribe la norma la obligación del revisor de recabar o de no firmar sin que existan las firma de los delegados; además, la norma no estipula en que momento el revisor estampa su sello y firma, para tener una idea cabal de que los delegados no han firmado, dado que dicho documento puede ser firmado por todos los profesionales en el tiempo que crean conveniente, en el marco de su independencia y autonomía funcional.
- Asimismo, la autoridad nos está atribuyendo una responsabilidad por omisión, así señalan: “De lo señalado, al recibir el encargo de revisar el proyecto de habilitación urbana, el Ing. Alanoca debió revisar que la información cumplía con el marco normativo del proyecto, esto con arreglo a sus funciones como Revisor Urbano, debiendo verificar que el informe técnico favorable contase con las firmas y sellos de los delegados representantes de las entidades prestadoras de servicios públicos.”; sin embargo, para atribuir tal conducta infractora, la misma debe estar regulada **en la ley, la cual en** ningún momento prescribe las obligaciones que de manera unilateral le exige la autoridad instructora.

- En este sentido, considera que se vulnera el principio de tipicidad, regulado en el numeral 4 del artículo 248 del TUO de la Ley 27444 que señala: “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.”, siendo evidente que, en el presente caso, la obligación de todo revisor urbanos de revisar que el ITF tenga todas las firmas no está contenida en la norma y está siendo incorporado vía interpretación.
 - Si la norma no señala que es deber del revisor urbano cuidar que los delegados firmen el documento, bajo sanción, ¿Cómo podría el revisor urbano entender que esa era una obligación pasible de ser sancionado?, como puede verse dicha obligación no nace de la ley sino de la interpretación que impone la autoridad instructora, por lo tanto, es arbitraria y no puede ser amparada por la autoridad sancionadora, bajo la responsabilidad de ley.
 - El literal b del numeral 14.1 del artículo 14 del Reglamento de Revisores Urbanos, señala: “Procedimiento de verificación 14.1 El Revisor Urbano coordinador se encarga de: (...)
 - b) Contactar de manera directa y personalizada al (los) Delegado (s) Ad hoc o representante (s) de las entidades y/o empresas prestadoras de servicios públicos, según lo requiera el anteproyecto en consulta o el proyecto, acordando las condiciones y términos del servicio requerido. En primer lugar, el verbo rector de la obligación contactar de manera directa y personalizada, la norma no imputa conducta alguna respecto de la firma o cuando los delegados se niegan a firmar pese a que el revisor coordinador realice el contacto directo y personalizado (por lo que estando acreditada esta acción no procederá la sanción, puesto que el revisor urbano coordinador no puede ser responsable de la conducta omisiva de los delegados). En segundo lugar, dicha obligaciones está expresamente regulado como obligación del revisor urbano coordinador, por lo que conforme con los principios de legalidad y tipicidad, no se puede extender a todos los revisores urbanos; además, porque esta interpretación extensiva, además de estar proscrita por el principio de tipicidad, es contraria al principio de causalidad regulada en el numeral 8 del artículo 248 del TUO de la Ley 27444 que establece: “La responsabilidad debe recaer en quien realiza la conducta omisiva o activa constitutiva de infracción sancionable”, es decir la sanción debe recaer en el administrado que realiza la conducta omisiva o activa constitutiva de infracción sancionable, de acuerdo a lo estipulado en la norma correspondiente; nuevamente, no pudiendo extenderse dicha responsabilidad a personas no considerados en la norma, como en el presente caso que se establece la obligación del revisor urbano coordinador, como el profesional que contacta con los delegados y demás profesionales.
- (...)

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

De los actuados se observa que el Ing. Alanoca, evaluó un proyecto para Habilitación Urbana Nueva, desarrollado por la empresa Los Portales S.A. en el Fundo Santa Ana, entre el Anexo de Saños Grande y Hualahoyo, en el Distrito de El Tambo, Provincia de Huancayo, Departamento de Junín; correspondiente a la Habilitación Urbana Residencial de Densidad Media Tipo 4 denominada “Los Eucaliptos de Huancayo V y VI Etapa”.

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

Hecho imputado: Incumplimiento al numeral 8 del artículo 4 de la Ley N° 29090; el literal c del numeral 3.1. del artículo 3 y el literal b del numeral 14.1. del artículo 14 del Reglamento de los Revisores Urbanos.

Al respecto, corresponde señalar que 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 referidos 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.

Por otro lado, 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.

Asimismo, cabe señalar 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, es decir, que estos Profesionales realizan funciones similares a las Comisiones Técnicas.

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 evaluación, de conformidad a las normas de acondicionamiento territorial y/o de desarrollo urbano, el Reglamento Nacional de Edificaciones y de 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.

Cabe señalar 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.

En la evaluación de los actuados y descargos del Ing. Alanoca, se de tener en cuenta lo dispuesto en las siguientes normas:

➤ **TUO de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones,**

Artículo 4.- Actores y responsabilidades

(...)

" 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.

El profesional que ejerza como Revisor Urbano debe agruparse o asociarse, siendo responsabilidad del Arquitecto o Ingeniero Civil la coordinación con los demás especialistas intervinientes para la emisión del Informe Técnico, suscrito por cada revisor urbano de acuerdo a su especialidad, su ejercicio es colegiado, a nivel nacional y se rige por lo establecido en la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. 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. (el subrayado y negrita es nuestro)

(...)

"8. Delegados de Servicios Públicos

Son los delegados de las entidades y/o empresas prestadoras de servicios públicos de agua, alcantarillado y energía eléctrica, acreditados para su participación en las Comisiones Técnicas y/o los Revisores Urbanos, en la calificación de proyectos de habilitación urbana; deben ser arquitectos o ingenieros, colegiados y habilitados.

Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de los Revisores Urbanos

Artículo 3: Funciones del Revisor Urbano

3.1 El revisor Urbano cumple con las siguientes funciones:

(...)

c) **Elaborar y suscribir el Informe Técnico Favorable, de forma colegiada**, el cual debe contener las firmas y 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

(...)

3.3 El Revisor Urbano Coordinador es el Revisor Urbano de las especialidad de Arquitectura o Ingeniera Civil, que tiene como función gestionar el adecuado desarrollo del proceso de verificación del anteproyecto en consulta y/o proyecto de habilitación urbana o de edificación, según corresponda, hasta la emisión del Informe Técnico Favorable, para lo cual debe coordinar con los demás Revisores Urbanos de las especialidades intervinientes y, de ser el caso, con los Delegados Ad Hoc y los representantes de las entidades prestadoras de servicios.

(...)

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 señalar, que para la evaluación de un proyecto, los Revisores Urbanos tienen que cumplir con las siguientes funciones:

- a. Elaborar y suscribir el ITF de forma colegiada, es decir “por personas de la misma categoría” (RAE, 2025) Para las habilitaciones urbanas, el colegiado lo conforman los Revisores Urbanos y representantes de las entidades prestadoras de servicios públicos: agua, alcantarillado y energía eléctrica, de conformidad a lo dispuesto en el literal c, numeral 3.1; artículo 3 del Decreto Supremo 006-2020-VIVIENDA.
- b. Además, debe contener las firmas y sellos del colegiado, es decir, tanto de los revisores urbanos como de los representantes de las entidades prestadoras de servicios públicos (artículo 3, numeral 3.1, literal c del Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA)
- c. La verificación de las especialidades se realiza en conjunto, es decir, la participación del colegiado se realiza de manera colaborativa en el proceso de evaluación.

En ese sentido, esta Dirección de la revisión de los actuados concluye que para elaborar y suscribir un Informe Técnico Favorable de “forma colegiada” resulta necesario que los revisores urbanos y los representantes de las entidades prestadoras de servicios públicos coordinen de forma colaborativa y simultánea la evaluación del expediente administrativo de habilitación urbana, el cual debe culminar con la respectiva aprobación u observación del mismo.

En ese mismo acto de evaluación y revisión del expediente, debe ser suscrito por los profesionales intervinientes y colocar su respectivo sello. Es por ello, que de la revisión del Sistema SIMPLE se observa que el citado ITF no cuenta con la suscripción de los profesionales representantes de las empresas prestadoras de servicios. Por lo que, al no contar con las firmas se atribuye que no participaron en la elaboración del Informe Técnico Favorable. Por lo tanto, los Revisores Urbanos, más allá del rol de Verificador Coordinador, deben de verificar que el citado informe se elabore siguiendo la normatividad aplicable.

Por lo señalado, la DUDU en calidad de Autoridad Sancionadora concluye que el Revisor Urbano Ing. Alanoca Quenta con código de registro EHU-III-0087, incurrió 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-HU-C-2021-441, de fecha 31 de mayo 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;

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

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

Que, durante la evaluación de los descargos del 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 Ing. Alanoca, en su condición de Revisor Urbano 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-2021-000441, de fecha 31 de mayo de 2021, incurriendo en el “Incumplimiento del numeral 8 del artículo 4 de la Ley N° 29090; el literal c del numeral 3.1. del artículo 3 y el literal b del numeral 14.1. del artículo 14 del Reglamento de los Revisores Urbanos, 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;

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:

(...)

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 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° 010-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-ISI, de fecha 14 de febrero 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 Braithwate⁴ graficaron una pirámide, a fin de ejemplificar la manera en que el agente regulador puede aplicar las medidas correspondientes, bajo un enfoque de regulación responsiva, con la finalidad de lograr el cumplimiento normativo;

GRAFICO N° 1



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

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.

al Ing. Alanoca la sanción de inhabilitación temporal para ejercer como Revisor Urbano para Habilitaciones Urbanas por un periodo de un año (12 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 un año (12 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 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, con:

INHABILITACIÓN TEMPORAL : por 10 MESES (**Diez meses**) para ejercer Como Revisor Urbano en Habilitaciones Urbanas

ARTÍCULO 2.- PRECISAR que la presente resolución puede ser impugnada en el plazo de 15 días hábiles posteriores a la notificación de la misma.

ARTÍCULO 3.- 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
DIRECCION DE URBANISMO Y DESARROLLO URBANO
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamient