

COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

Período Anual de Sesiones 2024- 2025

ACTA DE LA TERCERA SESIÓN EXTRAORDINARIA

Martes, 29 de abril de 2025
Hemiciclo Raúl Porras Barrenechea y en la
Plataforma virtual Microsoft Teams

Resumen de acuerdos:

- **Se aprobó por mayoría el dictamen del proyecto de ley 9511/2024-CR, que propone la Ley que modifica la Ley 32204.**
- **Se aprobó por unanimidad el dictamen recaído en el proyecto de ley 10405/2024-CR, que propone la Ley del Revisor Urbano.**
- **Se aprobó por unanimidad el dictamen recaído en los proyectos de ley 8487/2024-CR y 9092/2024-CR, que propone la Ley que declara de interés nacional la ejecución del proyecto de Ciudad inteligente Lomas de Moquegua.**
- **Se aprobó por unanimidad la dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta de la sesión, para ejecutar los acuerdos tomados.**

En Lima, en el Hemiciclo Raúl Porras Barrenechea del Congreso de la República y, a través de la plataforma virtual *Microsoft Teams*, el martes 29 de abril de 2025 se reunieron los integrantes de la comisión Vivienda y Construcción bajo la **presidencia** de la congresista Rosselli Amuruz Dulanto, quien dio la bienvenida a los señores congresistas y dispuso la verificación del quórum para iniciar la sesión.

Se contó con la **asistencia** de los congresistas miembros titulares: Mery Infantes Castañeda, María Acuña Peralta, Guido Bellido Ugarte, Digna Calle Lobatón, José Cueto Aservi, Raúl Doroteo Carbajo, Américo Gonza Castillo, Jeny López Morales, Jhaec Espinoza Vargas, Pedro Martínez Talavera, Silvia Monteza Facho, Martha Moyano Delgado, Kelly Portalatino Ávalos, Edgar Tello Montes, Elías Varas Meléndez y María Zeta Chunga.

Con dispensa la congresista: Norma Yarrow Lumbreras.

Con el quórum reglamentario, siendo las catorce horas y treinta y un minutos, la **presidenta** inició la Tercera Sesión Extraordinaria de la comisión de Vivienda y Construcción del Período Anual de Sesiones 2024 – 2025.

I. ORDEN DEL DÍA

1. **Debate y votación del predictamen del proyecto de ley 9511/2024-CR, que propone la Ley que modifica la Ley 32204, Ley que otorga a la Municipalidad Distrital de Majes, excepcionalmente, la facultad de vender, con fines de desarrollo urbano, en forma directa a favor de terceros los predios de dominio privado que le fueron transferidos mediante la Ley 28099, Ley que revierte**

inmueble al dominio del Estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa.

La presidenta señaló que el predictamen pasó a cuarto intermedio en la sesión del 8 de abril de 2025, habiéndose recibido en dicha oportunidad el aporte de la congresista Martha Moyano, así como la observación del congresista Edwin Martínez, autor del proyecto de ley.

Vencido el cuarto intermedio, agregó que se ha presentado una nueva versión del documento, que recoge los planteamientos de los congresistas Moyano y Martínez, así como las recomendaciones de la oficina de técnica legislativa.

Luego, **la presidenta** cedió el uso de la palabra a los congresistas.

Intervino el congresista Martínez, a fin de manifestar su acuerdo con la propuesta y señaló los beneficios de su aprobación.

Al no haber más intervenciones, **la presidenta** pidió a la secretaria técnica consultar los votos sobre el predictamen.

Votaron a favor los congresistas: Amuruz Dulanto, Infantes Castañeda, Tacuri Valdivia, Acuña Peralta, Calle Lobatón, Cueto Aservi, Doroteo Carbajo, López Morales, Martínez Talavera, Monteza Facho, Moyano Delgado, Portalatino Ávalos, Tello Montes, Varas Meléndez y Zeta Chunga. Votó en abstención el congresista Bellido Ugarte. Con 15 votos a favor y 1 voto en abstención el dictamen **fue aprobado por mayoría**.

La presidenta pasó al siguiente punto de la agenda.

2. Debate y votación del predictamen recaído en el proyecto de ley 10405/2024-CR, que propone la Ley del Revisor Urbano.

La presidenta señaló que se daba inicio al debate del predictamen recaído en el proyecto de ley 10405 que propone una nueva regulación para el revisor urbano. Previamente, pidió a la secretaria técnica realizar la lectura del resumen de los principales argumentos del predictamen.

Intervino la secretaria técnica:

La Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de **edificaciones, establece en su artículo 4 la participación del revisor urbano en los procesos de habilitación urbana y de edificación**. El revisor urbano es un profesional, arquitecto o ingeniero especialista, registrado y autorizado para verificar que los proyectos de habilitación urbana y/o edificación de los interesados que se acojan a las Modalidades B, C o D para el otorgamiento de las licencias que establece la Ley 29090 cumplan con las disposiciones urbanísticas y edificatorias que regulan el predio materia de trámite, de conformidad con las normas de acondicionamiento territorial, desarrollo urbano, el Reglamento Nacional de Edificaciones y otras normas que sean de competencia para el proyecto.

Luego de la verificación a su cargo, los revisores urbanos emiten el informe técnico de su especialidad para permitir la obtención de la respectiva licencia de habilitación urbana o de edificación. Dicho informe es un acto administrativo, que tienen un plazo de vigencia de treinta y seis meses y de diez años en caso de proyecto integral; y de hasta sesenta meses tratándose de Informes Técnicos

Favorables que aprueban proyectos de habilitación urbana con construcción simultánea y/o progresiva de viviendas de interés social y de edificación para viviendas de interés social.

El proyecto de ley identifica que se requiere fortalecer la regulación de la actuación de los revisores urbanos a fin de garantizar su ejercicio especializado y autónomo, considerando que, si función es eminentemente técnica, acorde con la necesaria rigurosidad y dinámica que demanda la actividad inmobiliaria.

Adicionalmente, por el alto nivel de especialización que deben tener los revisores urbanos en el ejercicio de sus funciones, se plantea mecanismos para garantizar que la certificación e inscripción de estos profesionales sea lo más objetiva posible, optándose por la modalidad de acceso por concurso público que privilegie la meritocracia. En la misma línea, se propone que sean los colegios profesionales los entes encargados de capacitar, certificar, inscribir, recategorizar y cancelar la inscripción de los revisores urbanos.

En la misma línea, se plantea la creación del Órgano Técnico Revisor (OTR), que será quien ejerza las siguientes funciones:

- a) Revisar, luego de emitida la licencia correspondiente, los informes técnicos favorables emitidos por los revisores urbanos que aprueban anteproyectos en consulta o proyectos de habilitación urbana, de edificación u otros proyectos que las complementen o modifiquen, con el objeto de verificar que se encuentren conforme con los parámetros urbanísticos y edificatorios que regulan el predio y las normas contenidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones. En su actuación verifica la correcta aplicación de los criterios de solución arquitectónica, urbanística, tecnológica o de ingeniería que permitan garantizar la seguridad, funcionalidad y habitabilidad, similares o superiores al RNE, tales como normas y códigos internacionales aplicables, bajo responsabilidad.
- b) Confirmar la validez de los informes técnicos favorables emitidos por los revisores urbanos o declarar la nulidad en caso corresponda, de acuerdo con el procedimiento de revisión técnica establecido en el Reglamento de los Revisores Urbanos. La resolución a través de la cual se declara la nulidad o confirma la validez del dictamen vinculante agota la vía administrativa procedimental y queda libre la vía judicial correspondiente.
- c) Desarrollar de oficio o a solicitud procedimientos administrativos sancionadores contra los revisores urbanos por la presunta comisión de infracciones, por iniciativa propia o por solicitud de los colegios profesionales, municipalidades y/o terceros.

Otro aspecto que promueve la iniciativa es el relacionado con la resolución de los recursos administrativos vinculados a los proyectos aprobados, la supervisión del desempeño y el ejercicio de los revisores urbanos y las eventuales sanciones. De acuerdo con el marco legal vigente, estas funciones las desarrolla actualmente el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Sin embargo, considerando que el MVCS es el órgano rector en la materia, que aplica y establece disposiciones de carácter nacional, que alcanzan a los tres niveles de gobierno, atendiendo además a la necesaria especialización y formación técnica, se propone encargar estas funciones a un Órgano Técnico Revisor (OTR), órgano colegiado y autónomo que se regirá por la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

La secretaria técnica añadió que se había recibido las opiniones favorables del Ministerio de Vivienda y del Colegio de Arquitectos del Perú, entidades que además formulan aportes para mejorar el texto sustitutorio, los mismos que han sido recogidos en la fórmula legal. Y respecto de esta, a fin de posibilitar una mejor comprensión y claridad para la aplicación de la norma, se ha optado por proponer la aprobación de una nueva ley que regule de forma completa la figura del revisor urbano, haciéndose la debida referencia a la Ley 29090.

Asimismo, indicó que se ha recibido y acogido opiniones complementarias y favorables del Ministerio de Vivienda y Colegio de Arquitectos, debiendo llamarse ahora la Ley del Revisor Urbano, el objetivo es crear una ley marco especial para estos especialistas, que realizan trabajo muy técnico, en el texto sustitutorio que se ofrece se requiere fortalecer la regulación de la actuación de los revisores urbanos a fin de garantizar su ejercicio especializado y autónomo, considerando que, su función es eminentemente técnica, acorde con la necesaria rigurosidad y dinámica que demanda la actividad inmobiliaria. Adicionalmente, se ha detallado las infracciones leves, graves y las sanciones, así como impedimentos, mayores precisiones se establecerán en el Reglamento.

Es importante contar con un marco especial regulatorio de los Revisores Urbanos como profesionales especialistas que realizan labores eminentemente técnicas, establecer su autonomía, dado que el acceso a Revisor se dará por meritocracia, dejando esa tarea a los Colegios Profesionales, como especialistas que son en la materia de habilitaciones urbanas.

Culminada con la lectura sobre los alcances del predictamen, **la presidenta** señaló la importancia de la aprobación de este predictamen, que permitirá contar con un marco regulatorio especial para los revisores urbanos que recoge los aportes de los Sectores involucrados.

Agregó como puntos resaltantes que se opta por la meritocracia, dado que los colegios profesionales de arquitectos y de ingenieros serán los que capaciten en esta especialidad a los profesionales para que ejerzan como revisores urbanos, así como que su ingreso será mediante concurso público, principalmente.

Luego, **la presidenta**, concedió el uso de la palabra a los congresistas.

Al no haber intervenciones, pidió a la secretaria técnica la consulta de los votos a los congresistas sobre el predictamen.

Votaron a favor los congresistas: Amuruz Dulanto, Infantes Castañeda, Tacuri Valdivia, Acuña Peralta, Calle Lobatón, Cueto Aservi, Doroteo Carbajo, Gonza Castillo, López Morales, Martínez Talavera, Monteza Facho, Moyano Delgado, Portalatino Ávalos, Tello Montes, Varas Meléndez y Zeta Chunga. Con 17 votos a favor. **El dictamen fue aprobado por unanimidad.**

La presidenta señaló que el dictamen había sido aprobado por unanimidad de los presentes. Continuó con el último punto de la agenda.

3. Debate y votación del predictamen recaído en los proyectos de ley 8487/2024-CR, y 9092/2024-CR, que propone la Ley que declara de interés nacional la ejecución del proyecto de Ciudad Inteligente Lomas de Moquegua, en el distrito de Moquegua de la provincia de Mariscal Nieto del departamento de Moquegua.

La presidenta señaló que iniciaba el debate del predictamen recaído en los proyectos de ley que proponían la Ley que declara de interés nacional la ejecución del proyecto de Ciudad Inteligente Lomas de Moquegua, en el distrito de Moquegua, para esto pidió a la secretaria técnica señalar los principales argumentos del predictamen.

Interviene la secretaria técnica.

La propuesta de fondo en ambos proyectos de ley, parte de viabilizar la ejecución del proyecto de ciudad económica, social y medioambientalmente sostenible -ciudad inteligente- en la ciudad de Lomas de Moquegua, ubicada en el distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua.

Se propone la generación de nuevo suelo urbano que comprenda áreas residenciales, comerciales, industriales, de servicios públicos, áreas de recreación, áreas productivas agroindustriales. Es decir, crear una ciudad inteligente, con tecnologías de la información y de la comunicación y la implementación de servicios públicos.

En la literatura especializada, el término Smart city “(...) involucra conceptos como infraestructura tecnológica, ciudad digital, ciudad del conocimiento, sostenibilidad, (...) entre otros (...) elementos, que delimitan el significado de Smart city en las siguientes dimensiones”:

- Tecnológica: uso de las TIC (Tecnología de la Información y las Comunicaciones) para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos. Es, en ese sentido, una ciudad con alta conectividad (infraestructuras de comunicación avanzadas, redes 5G, IoT-Internet de las cosas-) para conectar dispositivos y personas.
- Humana: basada en la gente, la educación, el aprendizaje y el conocimiento y su gestión.
-
- Institucional: que incluye la cooperación entre ciudadanos e instituciones gubernamentales.

El Perú, a través del Decreto Supremo 012-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, con horizonte temporal al 2030, ha establecido como Objetivo Prioritario 1, “Garantizar el crecimiento y desarrollo sostenible de las ciudades y centros poblados del país a través de una planificación urbana y territorial.

A su vez, el Decreto Supremo 085-2023-PCM, Decreto Supremo que aprueba la Política Nacional de Transformación Digital al 2030, plantea como Objetivo prioritario 3. Garantizar la disponibilidad de servicios públicos digitales inclusivos, predictivos y empáticos con la ciudadanía, que considera como servicio por desarrollar el Programa de Ciudades Inteligentes de manera continua, para los integrantes del Sistema Nacional de Transformación Digital, con énfasis en gobiernos locales con mayor índice de pobreza.

Existen, además, 4 Normas Técnicas vinculadas con la materia, aprobadas por el Instituto Nacional de Calidad (Inacal), organismo adscrito al Ministerio de la Producción:

La norma ISO 37120, referida a generar políticas públicas que brinden mayor competitividad y mejor infraestructura, así como crecimiento y bienestar social. Se deben cumplir al menos 45 indicadores de esta normativa, lo que necesitará a los municipios integrados en todo nivel, principalmente en el intercambio de datos.

- La norma ISO 37122, complementaria de la norma ISO 37120, permite evaluar la sostenibilidad de las áreas urbanas.
- La norma técnica ISO 37123 se concentra en la resiliencia urbana, contiene indicadores para evaluar cómo las ciudades pueden resistir y adaptarse a desafíos como el cambio climático, entre otros.
- La norma técnica ISO 37106 proporciona orientaciones para lograr una adecuada transición de un modelo de ciudad tradicional a uno más funcional, tecnológico y sostenible, con el propósito de reducir la huella ambiental.

La aprobación de las normas técnicas se halla estrechamente vinculada a la Política Nacional de Transformación Digital que promoverá la Estrategia Nacional de Ciudades Inteligentes, en proceso de elaboración, que ha recibido aportes de la ciudadanía.

Esta norma que se plantea se enmarca en las leyes que aprueba el Poder Legislativo que la práctica parlamentaria ha venido en denominar de naturaleza declarativa, es decir, que buscan, a través de su aprobación, llamar la atención a alguno o a los tres niveles de gobierno, sobre determinados actos u obras que, a propuesta de los congresistas, o atendiendo alguna demanda ciudadana debieran ser considerados en la gestión de dichos niveles de gobierno. Estas normas no pretenden invadir las competencias constitucionales y legales de los niveles de gobierno u otros poderes del Estado, sino efectuar como expresión de la actividad de representación parlamentaria, el reconocimiento de una demanda insatisfecha que requerirá el ejercicio de otros órganos de gobierno, en especial de aquellos que llevan a cabo funciones ejecutivas.

La presidenta agradeció la lectura e indicó a los congresistas si deseaban intervenir con sus aportes sobre el predictamen. Al no haber intervenciones pidió a la secretaria técnica la consulta de los votos sobre el mismo.

Votaron a favor los congresistas: Amuruz Dulanto, Infantes Castañeda, Tacuri Valdivia, Acuña Peralta, Calle Lobatón, Cueto Aservi, Doroteo Carbajo, Gonza Castillo, López Morales, Martínez Talavera, Monteza Facho, Moyano Delgado, Portalatino Ávalos, Tello Montes, Varas Meléndez y Zeta Chunga. Con 16 votos a favor **el dictamen fue aprobado por unanimidad de los presentes.**

La presidenta dijo que el dictamen había sido aprobado por unanimidad de los presentes.

Finalmente, **la presidenta** pidió la autorización a los congresistas para ejecutar los acuerdos adoptados en la presente sesión, sin esperar el trámite de aprobación del acta. No hubo expresiones en contra.

La dispensa de aprobación del acta para ejecutar los acuerdos fue aprobada por unanimidad.

Siendo las quince horas la **presidenta** levantó la sesión.

ROSSELLI AMURUZ DULANTO
Presidenta

GERMÁN TACURI VALDIVIA
secretario

Forma parte del acta la transcripción de la versión grabada de la sesión que obra en la plataforma de sesiones virtuales Microsoft Teams, elaborada por el Área de Transcripciones del Congreso de la República.