



ALERTA REAL ESTATE

RESOLUCIÓN MINISTERIAL N°
111-2020-VIVIENDA

Rebaza, Alcázar & De Las Casas

RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 111-2020-VIVIENDA

El día 05 de junio de 2020 se publicó en el Diario Oficial El Peruano la Resolución Ministerial N° 111-2020-VIVIENDA que aprueba los “Lineamientos Técnicos que establecen las Condiciones de Seguridad de los Establecimientos Objeto de Inspección con Nivel de Riesgo Bajo o Medio al efectuar el cambio de giro”.

La finalidad de la norma es proveer un nivel adecuado de seguridad en el establecimiento objeto de inspección que cambie de giro, a fin de garantizar la integridad de las personas en el desarrollo de sus actividades.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Los Lineamientos son de alcance nacional y de aplicación obligatoria para:

- Gobiernos locales a nivel nacional, titulares de los establecimientos objeto de inspección (EOI), inspectores técnicos de seguridad en edificaciones y demás sujetos que participen en la Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) y Visita de Inspección de Seguridad en Edificaciones (VISE) reguladas en el Nuevo Reglamento ITSE aprobado por D.S. 002-2018-PCM y sus modificatorias.
- El cambio de giro aplica a los EOI que cuentan con certificado de ITSE vigente con clasificación de nivel de riesgo bajo o medio así como a los EOI con certificado vigente emitido en el marco del proceso de adecuación al Nuevo Reglamento ITSE.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

IMPORTANTE

- No aplican las disposiciones reguladas en la presente norma para los EOI clasificados con riesgo alto o muy alto de acuerdo a la Matriz de Riesgos, ni para edificaciones que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, en cuyo caso deberán solicitar un nuevo certificado de ITSE.
- En lo no regulado en los lineamientos, aplican las disposiciones normativas establecidas en el Nuevo Reglamento ITSE y en el Manual de Ejecución de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones.

RESPONSABILIDADES

- **El Gobierno Local:**

Es el responsable de fiscalizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad de los EOI, cuenten o no con certificado de ITSE. Se deberá priorizar aquellos que representen mayor riesgo.

- **El titular del establecimiento:**

Es responsable de mantener las condiciones de seguridad del establecimiento a su cargo, así como, de los daños producidos como consecuencia de su incumplimiento.

DECLARACIÓN JURADA REFERIDA EN EL ART. 3 DE LA LEY N° 28796 LEY MARCO DE FUNCIONAMIENTO

Ante la solicitud de cambio de giro del administrado, constituye constancia de su aprobación automática, la Declaración Jurada que cumpla con las siguientes disposiciones:

- De ser presentada por canales digitales o medios electrónicos, se debe evidenciar que la solicitud se encuentra sin observaciones, indicando el número de registro, fecha y hora de recepción de la solicitud; o,
- De ser presentada de manera presencial al Gobierno Local, debe contener el sello oficial de recepción del Gobierno Local, indicando fecha, hora y firma de la persona que recibió el mismo.

TENER EN CUENTA:

- Como procedimiento de aprobación automática, el cambio de giro del EOI de nivel de riesgo bajo o medio está sujeto al principio de presunción de veracidad y procedimiento de fiscalización posterior. En caso se verifique que el EOI incumple las condiciones de seguridad, cabe la revocación el acto administrativo.

LINEAMIENTOS GENERALES

- En el caso de los EOI que no se encuentran clasificados por nivel de riesgo pero que se encuentran comprendidos en el ámbito de aplicación de la presente norma, los Gobiernos Locales deben orientar al administrado antes de la presentación de su solicitud en relación a la clasificación del nivel de riesgo que le corresponde según la Matriz de Riesgos. Al realizarse el cambio de giro, la clasificación del nivel de riesgo del EOI puede variar de bajo a medio o viceversa.
- Las obras o trabajos para el cambio de giro no deben afectar las condiciones de seguridad del EOI, no deben alterar el área techada ni los elementos estructurales de la edificación existente o cambiar la clasificación de riesgo a alto o muy alto.
- Las obras de refacción que se ejecuten en el EOI como consecuencia del cambio de giro, están referidas al mejoramiento y/o renovación de las instalaciones eléctricas, sanitarias, del equipamiento y/o elementos constructivos. Este tipo de obras no altera el uso, es decir el cambio de giro se debe mantener dentro del uso comercial, industrial y/o de servicios, siempre que el gobierno local identifique que el EOI concuerda con la normativa de zonificación y compatibilidad de uso.

LINEAMIENTOS TÉCNICOS

MEDIOS DE EVACUACIÓN, SEÑALIZACIÓN Y OTROS

- a) Medios de evacuación deben contar con ancho mínimo de 1.20m libres de obstáculos.
- b) Las puertas utilizadas como medios de evacuación deben permanecer abiertas en horario de atención y cuentan con barra antipánico en caso el aforo sea mayor a 100 personas.
- c) Señalización de seguridad.
- d) Luces de emergencia operativas.
- e) Escaleras que sirvan como medios de evacuación no deben contar con material combustible o inflamable debajo.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

- a) Tablero eléctrico implementado de acuerdo a las condiciones estipuladas en la norma.
- b) Instalaciones de alumbrado y/o tomacorriente sin uso de conductores flexibles, conductores protegidos con tubos o canaletas de PVC, cajas de paso con tapas.
- c) Sistema de puesta a tierra con certificado de medición con antigüedad no mayor a 1 año firmado por ingeniero electricista o mecánico.
- d) Enchufes de equipos y/o artefactos con espiga y sistema de puesta a tierra.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

- a) Contar con extintores operativos y en cantidad adecuada según el riesgo existente, con tarjeta de control y mantenimiento actualizada, instalados a una altura no mayor de 1.50m.
- b) Contar con Sistema de detección y alarma de incendios centralizado operativo.
- c) Contar con Sistema de protección contra incendios a base de agua.
- d) En caso de oficinas administrativas con conformidad de obra no mayor a 5 años, contar con Sistema de detección y alarma de incendios centralizado operativo con red húmeda de agua.

LINEAMIENTOS TÉCNICOS

PLAN DE SEGURIDAD E INSTALACIONES DE GAS LICUADO DE PETRÓLEO

- a) **PLAN DE SEGURIDAD:** Los EOI de más de dos pisos deben contar con un Plan de seguridad para hacer frente a los riesgos de incendio y otros vinculados a la actividad .
- b) **INSTALACIONES DE GAS LICUADO DE PETRÓLEO (GLP):** Mangueras de tipo flexible a los cilindros de tipo 10 deben estar en buen estado de conservación. Las instalaciones de GLP que utilizan cilindros tipo 45 deben tener tuberías de cobre o fierro galvanizado.
Los cilindros de GLP deben estar alejados de interruptores a una distancia mayor a 0.30m y mayor a 0.50m en el caso de tomacorrientes.

ESTRUCTURAS DE LA EDIFICACIÓN

- a) Las estructuras de concreto no deben presentar fisuras, grietas, etc., ni deterioro por humedad u otras fallas estructurales.
- b) La edificación de muros de albañilería debe contar con elementos de concreto armado de confinamiento, amarre y/o arriostamiento.
- c) Las estructuras de madera no deben presentar rajaduras, deterioro, etc., y se encuentran alejadas o aisladas de fuentes de calor o protegidas con material incombustible.
- d) Las edificaciones o techos de estructura de acero no deben presentar deformaciones ni deterioro por óxido y/o corrosión.

OTRAS EXIGENCIAS VINCULADAS A LA ACTIVIDAD

- a) Las rampas deben tener una pendiente no mayor al 12% permitiendo la evacuación, deben contar con pisos antideslizantes y barandas.
- b) Las estructuras que soportan antenas y/o paneles publicitarios, así como las estructuras de soporte de productos de almacenamiento y de soporte de equipos de aire acondicionado y condensadores, deben ser estables, tener anclajes que aseguren su estabilidad y no presentar óxido o corrosión.
- c) En caso de puertas, mamparas, ventanas, enchapes de muros con espejos ubicados en áreas con riesgo de impacto accidental deben ser de vidrio templado, y en caso de vidrios primarios tendrán láminas de seguridad o sistema de protección ante rotura.



Rebaza, Alcázar & De Las Casas

L i m a , P E

Av. Víctor Andres Belaunde 147, Vía Principal
133, Pisos 2 y 3
San Isidro - Lima 27
Teléfono (511) 442 - 5100

S a n t i a g o , C H

Av. Apoquindo 3600 Piso 5
Santiago - Chile
Teléfono (562) 22446 - 8421

www.rebaza-alcazar.com