



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Dirección General de Políticas y
Regulación en Vivienda y Urbanismo

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Lucha contra la Corrupción y la Impunidad"

Lima, 10 ABR. 2019

OFICIO N° 336 -2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

Señor

RAÚL GONZALO ALVARADO MARTÍN

GRE ZARATE S. A. C.

Calle Mariano de los Santos N° 140

San Isidro. -

Asunto: Atención de consulta

Referencia: H.T. 35805-2019 Reingreso

Me dirijo a usted en atención al documento de la referencia, mediante el cual solicita aclaración que permita establecer diferencia entre una edificación comercial de una edificación industrial.

Sobre el particular, es pertinente indicar que la consulta formulada fue atendida considerando lo dispuesto en la Directiva General N° 001-2019-VIVIENDA-DM denominada "Procedimiento para la atención de solicitudes de emisión de opiniones vinculantes del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en materia de habilitaciones urbanas y edificaciones", aprobada por Resolución Ministerial N° 070-2019-VIVIENDA, que tiene por finalidad garantizar la atención oportuna y eficiente a las solicitudes para la emisión de opiniones vinculantes efectuadas por entidades de la administración pública, así como por personas naturales o jurídicas.

En ese sentido, remito el Informe Técnico-Legal N° 012-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-AMBR, de fecha 08 de abril de 2019, el cual hago mío y que para sus fines debe ser mostrado conjuntamente con el presente documento; donde se concluye indicando lo siguiente:

"- La Norma Técnica A.060 del RNE, establece que la edificación industrial es aquella en la que se realizan actividades para la transformación de la materia prima a través de un proceso productivo, es decir, inicia con el almacenamiento masivo de la materia prima para su posterior transformación, dependiendo del volumen de producción, inicia la transformación hasta conseguir un producto final, el cual es empacado para su almacenamiento y posterior despacho o distribución en volumen, para su posterior comercialización, es decir no es servido al instante o entregado al consumidor final, en consecuencia el consumo del producto terminado es indirecto.

- Por otra parte, la Norma Técnica A.070 del RNE, establece y clasifica los diferentes tipos de edificaciones comerciales, cuya finalidad es la comercialización de bienes o servicios, en el caso de restaurantes o similares, la materia prima se procesa y luego es

EL PERÚ PRIMERO



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Dirección General de Políticas y
Regulación en Vivienda y Urbanismo

armada en vajilla u otro tipo de empaques, por unidades de consumo para ser servida al instante o para ser entregada al consumidor final, es decir el consumo es directo, en consecuencia, no puede ser considerada una edificación industrial".

La presente opinión vinculante puede ser utilizada por cualquier administrado en cualquier procedimiento administrativo, cuando así resulte necesario, por cuanto no está supeditado a administrados o procedimientos administrativos particulares.

Atentamente,

HERNÁN NAVARRO FRANCO
Director General de Políticas y
Regulación en Vivienda y Urbanismo

EL PERÚ PRIMERO

INFORME TÉCNICO-LEGAL N° 012-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-AMBR

A : **ECON. HERNAN JESÚS NAVARRO FRANCO**
Director General
Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo

ASUNTO : Atención a consulta referente a la determinación y/o características que permitan diferenciar una edificación comercial de una edificación industrial.

REFERENCIA : H.T. N° 35805-2019 Reingreso

FECHA : San Isidro, 08 de abril de 2019



Por medio del presente nos dirigimos a usted en relación al documento de la referencia, a través del cual el señor Raúl Gonzalo Alvarado Martín representante de GRE – ZARATE, solicita aclaración que permita establecer diferencia entre una edificación comercial de una edificación industrial.

I. BASE LEGAL:

- Norma Técnica A.060 Industria del RNE, aprobada por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA.
- Norma Técnica A.070 Comercio del RNE, aprobada por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, modificada por Decreto Supremo N° 006-2011-VIVIENDA
- Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA y modificado por Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA.

II. ANÁLISIS

2.1 CUESTIONES PREVIAS

Conforme lo regulado en el artículo 68 del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA¹, la Dirección de Vivienda es un órgano de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo competente para elaborar la política nacional y sectorial en materia de habilitaciones urbanas, vivienda y edificaciones, las cuales son de cumplimiento obligatorio para todas las entidades del Estado.

El numeral 10 del artículo 4 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificado por el Decreto Legislativo N° 1426², señala que el

¹ Artículo 68.- Dirección de Vivienda

Son funciones de la Dirección de Vivienda, las siguientes:

a) Elaborar la política nacional y sectorial en habilitaciones urbanas, vivienda y edificaciones, de cumplimiento obligatorio por todas las entidades del Estado de los tres niveles de gobierno, en coordinación con los órganos, programas del Ministerio, sus organismos públicos y entidades adscritas, y cuando corresponda con aquellas entidades vinculadas a las materias de su competencia.

² Artículo 4.- Actores y responsabilidades

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emite opinión vinculante sobre la normativa de su sector relacionada a las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones; por tanto, el referido numeral se constituye en la norma con rango de ley que habilita a este Ministerio a emitir opiniones vinculantes sobre todas las normas, tanto técnicas como procedimentales.

Para concretar dicha función se emitió la Directiva General N° 001-2019-VIVIENDA-DM denominada "Procedimiento para la atención de solicitudes de emisión de opiniones vinculantes del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en materia de habilitaciones urbanas y edificaciones", aprobada por Resolución Ministerial N° 070-2019-VIVIENDA, que tiene por finalidad garantizar la atención oportuna y eficiente a las solicitudes para la emisión de opiniones vinculantes efectuadas por entidades de la administración pública, así como por personas naturales o jurídicas.

En ese sentido, la Dirección de Vivienda es el órgano de línea del MVCS competente para emitir opinión técnica y/o legal respecto al sentido de la normativa que regula las materias de habilitaciones urbanas y de edificaciones; la consulta que se formula debe ser genérica, clara y precisa, debiendo indicar la disposición legal y/o norma emitida por el Sector que requiere ser objeto de análisis, conforme el numeral VI de la citada Directiva General; por tanto, las conclusiones no se encuentran vinculadas a la situación particular planteada, sino al sentido estricto de la normativa vigente.

2.2 DELIMITACIÓN DE LA CONSULTA

De la revisión del documento presentado por el administrado, se aprecia que consulta sobre las consideraciones establecidas en la norma A.060 para poder determinar que una edificación es de tipología industrial, de la misma manera consulta si es posible que una edificación comercial (restaurante o centro de preparación de comidas) puede considerarse una edificación industrial.

2.3 DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL RNE

La Norma Técnica A.060 del RNE, establece lo siguiente:

"ASPECTOS GENERALES

Artículo 1.- Se denomina edificación industrial a aquella en la que se realizan actividades de **transformación de materia primas en productos terminados**.

Artículo 3.- La presente norma comprende, de acuerdo con el **nivel de actividad de los procesos**, a las siguientes tipologías:

- Gran industria o industria pesada
- Industria mediana
- Industria Liviana
- Industria Artesanal
- Depósitos Especiales

Artículo 4.- Los proyectos de edificación Industrial destinados a gran industria e industria mediana, requieren la elaboración de los siguientes estudios complementarios:

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:

(...)

10. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento "El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emite opinión vinculante sobre la normativa de su sector relacionada a las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones.

(...)

- a) Estudio de Impacto Vial, para industrias cuyas operaciones demanden el movimiento de carga pesada.
- b) Estudio de Impacto Ambiental, para industrias cuyas operaciones produzcan residuos que tengan algún tipo de impacto en el medio ambiente
- c) Estudio de Seguridad Integral.

CARACTERÍSTICAS DE LOS COMPONENTES

Artículo 14.- Las edificaciones industriales donde se realicen actividades generadoras de ruido, deben ser aislados de manera que el nivel de ruido medido a 5.00 m. del paramento exterior no debe ser superior a 90 decibeles en zonas industriales y de 50 decibeles en zonas colindantes con zonas residenciales o comerciales.

Artículo 15.- Las edificaciones industriales donde se realicen actividades mediante el empleo de equipos generadores de vibraciones superiores a los 2,000 golpes por minuto, frecuencias superiores a 40 ciclos por segundo, o con una amplitud de onda de más de 100 micrones, deberán contar con un sistema de apoyo anti-vibraciones.

Artículo 16.- Las edificaciones industriales donde se realicen actividades cuyos procesos originen emisión de gases, vapores, humos, partículas de materias y olores deberá contar con sistemas depuradores que reduzcan los niveles de las emisiones a los niveles permitidos en el código del medio ambiente y sus normas complementarias.

Artículo 18.- La altura mínima entre el piso terminado y el punto más bajo de la estructura de un ambiente para uso de un proceso industrial será de 3.00 m."

Como se aprecia, los referidos artículos establecen que la edificación industrial es aquella en la que se realizan actividades de transformación de materia primas en productos terminados (es decir, acopio y almacenamiento de la materia prima, proceso de transformación de la misma como producto final, para ser posteriormente empacados, almacenados, transportados en volumen según la capacidad de producción y demanda correspondiente para su posterior comercialización, en este caso el consumo del producto es indirecto respecto al consumidor final), y que de acuerdo al nivel de **actividad de los procesos** comprenden a Gran industria o industria pesada, Industria Mediana, Industria Liviana, Industria Artesanal y Depósitos Especiales, precisando que los proyectos destinados a gran industria e industria mediana, entre otros requieren de Estudio de Impacto Vial, Ambiental y de Seguridad Integral. Precisa entre otras características de los componentes, que donde se realicen actividades generadoras de ruido, deben ser aislados de manera que a 5.00 m. del paramento exterior no debe superar los 90 decibeles en zonas industriales y de 50 decibeles en zonas colindantes con zonas residenciales o comerciales, donde se realicen actividades cuyos procesos originen emisiones de gases, vapores, humos, partículas de materias y olores deberá contar con sistemas depuradores que reduzcan los niveles de las emisiones a los niveles permitidos en el código del medio ambiente y sus normas complementarias, entre otros, establece además que la altura mínima entre el piso terminado y el punto más bajo de la estructura de un ambiente para uso de un proceso industrial será de 3.00 m.

2.4 DE LA EDIFICACIÓN COMERCIAL SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL RNE

La Norma Técnica A.070 del RNE, establece lo siguiente:

"Artículo 1.- Se denomina edificación comercial a aquella destinada a **desarrollar actividades cuya finalidad es la comercialización de bienes y servicios.**

La presente norma se complementa con las normas de los Reglamentos específicos que para determinadas edificaciones comerciales han expedito los Sectores correspondientes. Las edificaciones comerciales que tienen normas específicas son:
(...)

- Establecimientos de Hospedaje y Restaurantes – Ministerio de Comercio Exterior y Turismo – MINCETUR
 - Reglamento Sanitario para Establecimientos de expendio de Comidas y Bebidas – Ministerio de Salud – MINSA
- (...)"

"**Artículo 2.-** Están comprendidas dentro de los alcances de la presente norma los siguientes tipos de edificaciones:

1.- LOCALES COMERCIALES INDIVIDUALES

(...)

b) Locales de expendio de comidas y bebidas

- **Restaurante.-** Establecimiento destinado a la preparación y comercialización de comida servida, así como, de complementos para su consumo dentro de un local.
- **Cafetería.-** Establecimiento destinado a la preparación, comercialización y consumo de comida de baja complejidad de elaboración, así como, de bebidas para su consumo dentro de un local.
- **Local de comida rápida.-** Establecimiento destinado a la comercialización de comida pre-elaborada y de bebidas
- **Local de venta de comidas al paso.-** Establecimiento destinado a la comercialización de comida de baja complejidad de elaboración y de bebidas para su consumo al paso.

(...)

2.- LOCALES COMERCIALES AGRUPADOS

(...)

Los casos no expresamente mencionados en la presente clasificación se regirán por las disposiciones establecidas para el tipo de edificación comercial de uso similar o aproximado".

Conforme se aprecia, los referidos artículos establecen la denominación de edificación comercial a aquella destinada a desarrollar actividades cuya finalidad es la comercialización de bienes o servicios, y, los clasifica en dos tipos de edificaciones siendo el primero, los denominados **locales comerciales individuales** que entre otros se encuentran los locales de expendio de comidas y bebidas como los **Restaurantes** (Establecimiento destinados a la preparación y comercialización de comida servida,...), **Local de comida rápida** (Establecimiento destinado a la comercialización de comida pre-elaborada...), entre otros; por tanto, la materia prima y/o insumos pre elaborados, se procesa y luego es armada en vajilla u otros, por unidades de consumo para ser servida al instante o para ser entregada al consumidor final, es decir el consumo es directo.

III. **CONCLUSIONES:**

La Norma Técnica A.060 del RNE, establece que la edificación industrial es aquella en la que se realizan actividades para la transformación de la materia prima a través de un proceso productivo, es decir, inicia con el almacenamiento masivo de la materia prima para su posterior transformación, dependiendo del volumen de producción, inicia la transformación hasta conseguir un producto final, el cual es empacado para su almacenamiento y posterior despacho o distribución en volumen, para su posterior comercialización, es decir no es servido al instante o entregado al consumidor final, en consecuencia el consumo del producto terminado es indirecto.

Por otra parte, la Norma Técnica A.070 del RNE, establece y clasifica los diferentes tipos de edificaciones comerciales, cuya finalidad es la comercialización de bienes o servicios, en el caso de restaurantes o similares, la materia prima se procesa y luego es armada en vajilla u otro tipo de empaques, por unidades de consumo para ser servida al instante o para ser entregada al consumidor final, es decir el consumo es directo, en consecuencia, no puede ser considerada una edificación industrial.

Atentamente,



JOSE A. JIMÉNEZ LLANOS
Arquitecto



ANA MARÍA BENEDETTI RECAVARREN
Abogado

El presente informe cuenta con la conformidad del suscrito:



Abog. JOSE ANTONIO CERRON VALDIVIA
Director
Dirección de Vivienda

9



PERÚ Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Hoja de Trámite
00035805-2019
EXTERNO

REINGRESO

Remitente : ALVARADO MARTIN RAUL GONZALO
Destinatario : DGPRVU - DIRECCION GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACION EN VIVIENDA Y URBANISMO
Documento : CARTA DE FECHA 21-03-2019 **Folios** : 4
Asunto : REMITE ACLARACION DE CONSULTAS RELACIONADO A SOLICITUD DE EMISIÓN DE OPINIÓN
Fecha : 21/03/2019 01:31:49 p.m. **Snip** :
Observaciones :

Destino	Acciones	Fecha	Responsable	Observaciones
<i>Dirección de Vivienda</i>	<i>1/2</i>	<i>22/03/19</i>		
<i>Arq. Jimenez</i>	<i>1/2</i>	<i>25 MAR. 2019</i>		



- | | | |
|-------------------------|-----------------------|-------------|
| 1 Acción | 8 Consolidar | 15 Opinión |
| 2 Tramitar | 9 Seguimiento | 16 Corregir |
| 3 Revisar | 10 Dar Respuesta | 17 Informe |
| 4 VºBº | 11 Difundir | 18 Asistir |
| 5 Coordinar | 12 Archivo | 19 Otros |
| 6 Conocimiento | 13 Evaluar | |
| 7 Proyectar Dispositivo | 14 Preparar Respuesta | |

Handwritten signature

SUMILLA: SE SUBSANA LA OBSERVACION FORMULADA.

REFERENCIA: OFICIO N° 177-2018-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV.

A LA DIRECCION GENERAL DE POLITICAS Y REGULACION EN VIVIENDA Y URBANISMO.

GRE ZARATE SAC, debidamente representada por Raúl Gonzalo Alvarado Martín, identificado con D.N.I. N° 103161626, según poder inscrito en el asiento A0001 de la partida 13477219 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, señalando domicilio para estos efectos en calle Mariano de los Santos N° 140, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, teléfono 6124999, correo electrónico gonzalo.alvarado@lindcorp.pe, a usted atentamente decimos:

Que, en el oficio de la referencia se ha observado las dos consultas formuladas en el Expediente 35805, las que se proceden a aclarar, a efectos de que sean absueltas.

I. ACLARACION A LA CONSULTA 1:

1.1. Se aclara la consulta en el sentido siguiente:

En el artículo 1° de la Norma A. 0.60 del Reglamento Nacional de Edificaciones (en adelante RNE), se define a la Edificación Industrial, como aquella en la que se realizan actividades de transformación de materia prima en productos terminados. Esta es la única definición que contiene la Norma A.060 (que está referida a Industria).

Por lo que consultamos de manera precisa y clara (conforme a lo solicitado), si éste es el único elemento a tomar en consideración para la definición de una edificación industrial, ya que, conforme a una interpretación literal de la norma, debería reunir solamente estas dos características: *consulta*

- (i) Transformación de materia prima y
- (ii) Que se generen productos terminados.

1.2. Norma objeto de análisis:

Artículo 1° de la Norma A. 0.60 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

1.3. Sustento técnico legal sobre análisis y posición asumida.

Dado que la Norma A.060 del RNE, está compuesta por 26 artículos, en los cuales no se ha previsto mayores definiciones sobre lo que es una edificación de tipo industrial,



hemos recurrido al significado de las palabras para encontrar una definición. Así tenemos que en relación al requisito de que exista una **transformación de materia prima en productos terminados**, al que se ha hecho referencia en el punto (i), el

Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, tiene las siguientes conceptualizaciones: La transformación ⁽¹⁾, definida como: La acción y efecto de transformar, y la palabra transformar, como: Transmutar algo en otra cosa ⁽²⁾.

Por lo que con esta interpretación literal y realizando una interpretación sistemática del articulado de la Norma A.060 del RNE, llegamos a la conclusión que una edificación industrial es aquella donde se realizarán actividades de transformación de materias primas.

En consecuencia, no serán edificaciones industriales, las que no cumplan estos dos requisitos, ya que incluso el artículo 2, numeral C de la Norma A.060, establece que estas edificaciones deben permitir que los **procesos productivos** se puedan efectuar de manera que se garanticen productos terminados satisfactorios y en el literal d) del mismo artículo, se regula que debe proveerse de sistemas de protección del medio ambiente, a fin de evitar o reducir los efectos nocivos provenientes de las operaciones, en lo referente a las **emisiones de gases, vapores o humos; partículas en suspensión; aguas residuales; ruidos; y vibraciones**.

Por lo antes subsanado, solicitamos se proceda a absolver la consulta 1.

II. ACLARACION A LA CONSULTA 2:

2.1. Se aclara la consulta en el sentido siguiente:

- Encontrándose las edificaciones para restaurantes, clasificadas como edificaciones comerciales, conforme lo regula la Norma A.070 del RNE. ¿Podría considerarse una edificación comercial para restaurante o centro de preparación de comidas, como una edificación de tipo industrial?
- Esta consulta tiene directa relación con la planteada en el punto I.

2.2. Norma objeto de análisis:

Artículo 1° de la Norma A. 0.70 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

2.3. Sustento técnico legal sobre análisis y posición asumida.

¹ <https://dle.rae.es/?id=aJYQUV5>

² <https://dle.rae.es/?id=aJbn4er>

En la Norma A.070 del RNE, se regula la definición de Edificación Comercial, estableciendo las siguientes conceptualizaciones:

- (i) La edificación comercial es aquella destinada a desarrollar actividades cuya finalidad es la **comercialización de bienes y servicios**.
- (ii) La regulación de este tipo de edificaciones se complementa con las normas de los Reglamentos específicos que para determinadas edificaciones comerciales han expedido los sectores correspondientes. Así expresamente regula entre las edificaciones comerciales, las de establecimientos de expendio de comidas y bebidas, las que complementariamente las regula el Ministerio de Salud.
- (iii) En el artículo 18 de esta Norma sobre Edificación Comercial, se establece que **el área de elaboración de alimentos**, será con pisos de material no absorbente, resistentes, antideslizantes, no atacables por los productos empleados en su limpieza y de materiales que permitan su mantenimiento en adecuadas condiciones de higiene. Serán fáciles de limpiar y tendrán una inclinación suficiente hacia los sumideros que permitan la evacuación de agua y otros líquidos, entre otras características.

Por lo que, ante estas normas, que expresamente establecen requisitos para las edificaciones para preparaciones de alimentos, consideramos que este tipo de edificaciones son de tipo comercial y que se encuentran reguladas en Norma A.070 del RNE y no en la Norma A.0.60 del RNE.

Mirada

2.4. De la vinculación de las consultas.

Se encuentran vinculadas por cuanto la consulta radica en definir los alcances de cada tipo de edificación: Edificación con fines de Industria (Norma A. 0.60 del RNE) y Edificación con fines comerciales (Norma A. 0.70 del RNE), en relación a un tipo de edificación: Edificación para preparación de comidas, ya que se necesita aclarar el concepto esencial de la Norma A. 0.60, para llegar a los alcances de la Norma A. 070 del RNE.

POR TANTO:

En atención a lo expuesto, solicitamos se absuelva la consulta, aclarando los alcances de las Normas A.060 y A.0.70 del RNE, al ser normas emitidas por el Ministerio de Vivienda y Construcción.

Consulta

PRIMER OTROSÍ DIGO: Autorizo de manera expresa a doña Yessenia Del Carmen Campos Salazar, con DNI N° 40119661 y/o don Gustavo Miguel Palomino Alor, con D.N.I. N° 72459684 y/o don Leonardo Isaac Romero Calderón con D.N.I. N° 70795875 para que cualquiera de ellos, indistintamente, realicen actos de procuración relativos a la presente consulta pudiendo en

consecuencia recibir notificaciones, oficios, esquelas y cualquier otro documento que sea emitido en la tramitación de esta consulta, pudiendo suscribir los cargos de recepción; así como, solicitar información sobre el estado del procedimiento, bastando para ello con la presentación del cargo del presente recurso.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO.- Señalo domicilio procesal en calle Mariano de los Santos N° 140, San Isidro, donde se nos deberá remitir cualquier oficio y/o notificación que se emita con respecto a la tramitación de la presente consulta.

Lima, 20 de marzo de 2019

Atentamente,



RAUL GONZALO ALVARADO MARTIN
REPRESENTANTE LEGAL