



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

Lima, 23 OCT. 2019

**OFICIO N° 1028-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU**

Señor  
**RENZO RICARDO TEMOCHE ROMERO**  
Nessus Hoteles Perú S.A.  
Av. La Paz N° 463  
Miraflores.-

**Asunto:** Atención de consulta

**Referencia:** H.T. 123387-2019

Me dirijo a usted en atención al documento de la referencia, mediante el cual consulta sobre aspectos relacionados al cumplimiento de normas en materia de arquitectura y seguridad para uso de Hospedaje.

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° 010-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JLHP-AMBR, de fecha 18 de octubre de 2019, el cual hago mío y que atiende su consulta formulada.

Finalmente, se debe indicar que 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

JACV/jhp



PERÚ

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Viceministerio de Vivienda y Urbanismo

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"

**INFORME TÉCNICO-LEGAL N° 010-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JLHP-AMBR**

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

**Asunto** : Atención a consulta sobre normativa aplicable para edificaciones de uso de hospedaje

**Referencia** : H.T. 123387-2019

**Fecha** : San Isidro, 18 de octubre de 2019

Por medio del presente nos dirigimos a usted en relación al documento de la referencia, a través del cual el señor Renzo Ricardo Temoche Romero, representante de la empresa Nessus Hoteles Perú S.A., consulta sobre aspectos relacionados al cumplimiento de normas en materia de arquitectura y seguridad para uso de Hospedaje.

**I. BASE LEGAL**

- Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, modificado por Decreto Legislativo N° 1426, y su Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-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.
- 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.
- Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA y modificatorias.

**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-VIVIENDA<sup>1</sup>, 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.

<sup>1</sup> 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.



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° 1426<sup>2</sup>, señala que 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; 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, la recurrente formula las siguientes consultas:

- *¿Para el caso de Hoteles existentes se debe considerar el Capítulo 29 de la Norma NFPA 101 para Hoteles y Dormitorios existentes?*
- *Para hoteles de 3 estrellas, de 5 pisos, donde se cuente con dos escaleras de evacuación y la distancia desde la puerta de la habitación hasta la escalera más cercana no sobrepase los 12 m, ¿es requisito tener rociadores?*
- *Considerando que en un local destinado al Hospedaje, se cumple con las distancias máximas de recorrido medidas de seguridad. ¿se puede considerar dos escaleras integradas como medios de evacuación según lo establecido en el Artículo 26 de la Norma A.010 del RNE?*

En consecuencia, la consulta será analizada de acuerdo a lo dispuesto en el TUDO de la Ley N° 29090 y en las Normas Técnicas que contiene el Reglamento Nacional de Edificaciones.

## 2.3 DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE SEGÚN EL RNE

Al respecto, el Reglamento Nacional de Edificaciones, es la norma técnica de cumplimiento obligatorio a nivel nacional por todas las entidades públicas y privadas, que regula las

<sup>2</sup> Artículo 4.- Actores y responsabilidades

Los actores son las personas naturales o jurídicas, y las entidades públicas que intervienen en los procesos de habilitación urbana y de edificación. Éstos son:

(...)

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.

(...)



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y SaneamientoViceministerio  
de Vivienda  
y UrbanismoDirección General  
de Políticas y Regulación  
en Vivienda y UrbanismoDirección de  
Vivienda

condiciones y requisitos mínimos para el **diseño y la ejecución** de las habilitaciones urbanas y de las edificaciones, cuyo resultado es de carácter permanente.

La Norma Técnica A.030 - Hospedaje del RNE, es aplicable a las edificaciones destinadas a uso de hospedaje y se complementa con las disposiciones emitidas por el sector correspondiente (Ministerio de Comercio Exterior y Turismo) que regula las actividades turísticas y de hospedaje.

Asimismo, los aspectos relativos a las condiciones generales de diseño como ventilación, iluminación, accesos, requisitos de seguridad y accesibilidad universal, entre otras, que no estén contemplados en la citada Norma A.030, se regirán de acuerdo a lo dispuesto para tales fines, en las respectivas Normas Técnicas que contiene el Reglamento Nacional de Edificaciones.

La Única Disposición Complementaria Final de la Resolución Ministerial N° 005-2019-VIVIENDA, que modifica la Norma Técnica A.030 - Hospedaje del RNE, señala que dicha norma es de aplicación a los **proyectos de edificación de obra nueva**; y, de corresponder, a los establecimientos de hospedajes existentes, de conformidad con los lineamientos y disposiciones que emita el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, el cual regula las actividades turísticas y de hospedaje.

Ahora bien, la Norma Técnica A.010 - Condiciones Generales de Diseño del RNE, que regula los requisitos mínimos de diseño arquitectónico que deben cumplir toda edificación, en sus artículos 3 y 7, respectivamente, establece que el proyectista puede fundamentar si así lo desea, su propuesta mediante normativa NFPA 101 u otras normas equivalentes reconocidas por la autoridad competente. Por tanto, serán aplicables normas, estándares y códigos de otros países o instituciones, en caso que estas se encuentren expresamente indicadas en el RNE o en los reglamentos sectoriales.

## 2.4 DE LAS ESCALERAS DE EVACUACIÓN EN ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE

El artículo 26 de la Norma A.010 del RNE, establece que las **escaleras integradas** son aquellas que no están aisladas de las circulaciones horizontales, teniendo como objetivo satisfacer las necesidades de tránsito de las personas entre pisos de manera fluida y visible. **Estas escaleras pueden ser consideradas para el cálculo y el sustento como medios de evacuación, si la distancia de recorrido lo permite.** No son de construcción obligatoria, ya que dependen de la solución arquitectónica y características de la edificación. Las **escaleras de evacuación** son aquellas a prueba de fuego y humos, que sirven para la evacuación de las personas y acceso del personal de respuesta a emergencias.

Independientemente del cálculo, el ancho mínimo de las escaleras en todo establecimiento de hospedaje clasificado y no clasificado, no debe ser menor a 1.20 m., considerándose que los elementos estructurales y los equipos de emergencia pueden ocupar hasta 0.15 m de dicho ancho libre.

En ese sentido, el artículo 27 de la Norma A.010, indica que el número de las escaleras se determina según la distancia de viaje del evacuante, medido desde el ambiente más alejado de la escalera, y el piso con mayor aforo; independientemente de la capacidad de carga de las escaleras y la relación con el número de ocupantes, en toda edificación se requiere como mínimo dos escaleras de evacuación, con excepción de lo siguiente:



“Artículo 28.- Sin importar su uso, toda edificación deberá contar por lo menos con 2 escaleras de evacuación, a excepción de los siguientes casos:  
(...)

c) En edificaciones de hospedaje, se requieren como mínimo dos escaleras de evacuación, salvo que cumplan todos los siguientes requisitos para que se pueda contar con una sola escalera de evacuación:

1. No mayor de 12 metros de altura medidos desde el nivel más bajo del acceso del camión de bomberos.
2. Existen no más de 12 habitaciones por piso.
3. La edificación se encuentra protegida con rociadores.
4. La escalera de evacuación no sirve a más de la mitad del nivel del piso inferior al nivel de descarga.
5. La distancia de recorrido desde la puerta de la habitación hasta la salida es menor de 10.7m.
6. La escalera se encuentra compartimentada o separada del resto del edificio con muros de resistencia al fuego de mínimo 1hr.
7. En toda apertura del cerramiento que separa la escalera del edificio deberán ubicarse puertas con dispositivos de cierre automático y con resistencia al fuego para muros de 1hr.
8. Todos los corredores de acceso a la salida deben contar con una resistencia al fuego de mínima 1hr.
9. La separación tanto vertical como horizontal entre las habitaciones deberán tener una resistencia al fuego mínima de 30min.”

Por lo tanto, toda establecimiento de hospedaje clasificado y no clasificado debe contar con dos escaleras de evacuación, salvo que cumpla con todos los requerimientos establecidos en el literal c del artículo 28 de la citada Norma A.010 del RNE, para que pueda contar con una sola escalera de evacuación. Sin embargo, en caso el establecimiento de hospedaje cuente con una escalera de tipo integrada, esta puede ser considerada para el cálculo y el sustento como medio de evacuación, siempre que la distancia de recorrido lo permita.

### 2.5 DEL REQUERIMIENTO DE ROCIADORES EN ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE

Al respecto, el artículo 26 de la Norma Técnica A.130 - Requisitos de Seguridad del RNE, indica que la cantidad de escaleras, entre otros, está directamente relacionada con la necesidad de evacuar la carga total de ocupantes del edificio hacia una zona segura, debiendo utilizar el criterio de distancia de recorrido de 45.00 m. sin rociadores y de 60.00 m. con rociadores para las edificaciones.

Asimismo, el artículo 80 regula infraestructura y requisitos mínimos de seguridad que deben cumplir las edificaciones destinadas a establecimientos de hospedaje, en cuyo caso para los establecimientos clasificados como hotel y categorizado para 3 estrellas, se debe tomar en consideración, entre otros, los siguientes requisitos:

“REQUISITOS MÍNIMOS	5☆☆☆☆	4☆☆☆☆	3☆☆☆	2☆☆	1☆
(...)					
Sistema automático de rociadores					
1. Hasta 4 niveles	Ver Nota (2)	Ver Nota (2)	-	-	-
2. Entre 5 y 10 niveles	obligatorio	obligatorio	Ver Nota (3)	-	-
3. Más de 10 niveles	obligatorio	obligatorio	obligatorio	obligatorio	obligatorio

(...)

(3) No serán requeridos sistemas automáticos de rociadores siempre y cuando:



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Viceministerio  
de Vivienda  
y Urbanismo

Dirección General  
de Políticas y Regulación  
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de  
Vivienda

- La distancia de recorrido del evacuante no sea mayor a 12.0 m medidos desde la puerta de la habitación hasta la salida de evacuación más cercana, o
- La distancia de recorrido del evacuante no sea mayor a 30.0 m medidos desde la puerta de la habitación hasta la salida de evacuación más cercana, además cuente la edificación con 2 rutas de evacuación y no existan corredores sin salida de más de 12.0 m de distancia de evacuación."

(Lo subrayado es nuestro)

En ese sentido, para edificaciones de establecimiento, de 5 hasta 10 pisos, de hospedaje clasificado como hotel y categorizado con 3 estrellas, no se requiere de un sistema de rociadores cuando la distancia de recorrido del evacuante no sea mayor a 12.00 m. medidos desde la puerta de la habitación hasta la salida de evacuación más cercana.

### III. CONCLUSIONES:

- La Norma Técnica A.030 - Hospedaje del RNE, es de aplicación a proyecto de edificación nueva; las edificaciones de establecimientos de hospedajes existentes, de corresponder, pueden acogerse a lo regulado en la citada Norma de conformidad con los lineamientos y disposiciones que emita el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo; asimismo, el proyectista puede fundamentar si así lo desea, su propuesta mediante normativa NFPA 101 u otras normas equivalentes reconocidas por la autoridad competente. Solo serán aplicables normas, estándares y códigos de otros países o instituciones en caso que estas se encuentren expresamente indicadas en el RNE o en los reglamentos sectoriales.
- Según el artículo 80 de la Norma Técnica A.130 del RNE, establece que en edificaciones destinadas a establecimiento de hospedaje de 5 hasta 10 pisos clasificado como hotel y categorizado con 3 estrellas, no se requiere de un sistema de rociadores cuando la distancia de recorrido del evacuante no sea mayor a 12.00 m. medidos desde la puerta de la habitación hasta la salida de evacuación más cercana.
- Toda edificación de establecimiento de hospedaje debe contar con dos escaleras de evacuación; excepcionalmente pueden contar con una sola escalera de evacuación, siempre que cumpla con los requisitos mínimos establecidos en el literal c del artículo 28 de la Norma Técnica A.010 del RNE. Sin perjuicio de lo señalado, las escaleras integradas pueden ser consideradas para el cálculo y el sustento como medios de evacuación, si la distancia de recorrido lo permite.

Atentamente,

  
JORGE LUIS HILARIO PINTO  
Arquitecto

  
ANA MARÍA BENEDETTI RECAVARREN  
Abogada

El presente informe cuenta con la conformidad del suscrito.

  
Abog. JOSÉ ANTONIO CERRÓN VALDIVIA  
Director  
Dirección de Vivienda



**Remitente** : NESSUS HOTELES PERU S.A.  
**Destinatario** : DGPRVU - DIRECCION GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACION EN VIVIENDA Y URBANISMO  
**Documento** : CARTA DE FECHA 15.08.2019 **Folios** : 10  
**Asunto** : PRESENTA CONSULTA RESPECTO A LA NORMA A130 REQUISITOS DE SEGURIDAD Y ARQUITECTURA PARA USO DE HOSPEDAJE  
**Fecha** : 21/08/2019 11:26:43 a.m. **Snip** :  
**Observaciones** :

Destino	Acciones	Fecha	Responsable	Observaciones
Dirección de Venecia	1/2	21/08/19		
Av. Milano Av. Quevedo	1 2	21 AGO. 2019		



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

21 AGO 2019  
**RECIBIDO**



Señores  
**MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO**  
 Presente.

Consulta: **Normas Seguridad y Arquitectura para Uso Hospedaje**

Nessus Hoteles Perú SA, con RUC 20505670443, con domicilio en Av La Paz 463 – Miraflores, debidamente representada por Renzo Ricardo Temoche Romero con DNI N° 25760295, según poder inscrito en la partida N°11445751 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, exponemos lo siguiente:

**I. NORMA EN CONSULTA:**

Norma A130 – Requisitos de Seguridad - Capítulo VI –Hospedajes

**SUSTENTO TÉCNICO Y LEGAL**

Que el Reglamento Nacional de Edificaciones en la Norma A130 Capítulo VI, establece que las edificaciones destinadas a hospedajes deben cumplir como mínimo con los requisitos de seguridad que se establecen en los cuadros del presente capítulo.

Considerando que el RNE respecto a la norma A130 en su artículo 72 establece "Los sistemas de evacuación serán diseñados y calculados en función a los requerimientos que establecen el Código de la NFPA 101 en el capítulo de Edificaciones de Hospedaje".

**CONSULTA I**

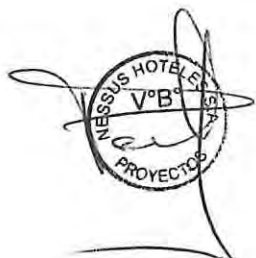
*¿Para el caso de Hoteles existentes se debe considerar el Capítulo 29 de la Norma NFPA 101 para Hoteles y Dormitorios existentes?*

**II. NORMA EN CONSULTA:**

Norma A130 – Requisitos de Seguridad - Capítulo VI –Hospedajes

**SUSTENTO TÉCNICO Y LEGAL:**

Que el Reglamento Nacional de Edificaciones en la Norma A130 Capítulo VI, establece que las edificaciones destinadas a hospedajes deben cumplir como mínimo con los requisitos de seguridad que se establecen en los cuadros del presente capítulo.



9

Considerando que el RNE respecto a la norma A130 en su artículo 80 establece los lineamientos de Infraestructura mínima para un establecimiento de Hospedaje clasificado como Hotel:

**INFRAESTRUCTURA MINIMA PARA UN ESTABLECIMIENTO DE HOSPEDAJE CLASIFICADO COMO HOTEL**

REQUISITOS MINIMOS	5☆☆☆☆	4☆☆☆☆	3☆☆☆	2☆☆	1☆
Sistema de detección y alarma de incendios centralizado	obligatorio	obligatorio	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Sistema de evacuación por voz (3 idiomas)	obligatorio	obligatorio	-	-	-
Teléfono de Bomberos	obligatorio	obligatorio	-	-	-
Señalización e iluminación de emergencia	obligatorio	obligatorio	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Extintores portátiles	obligatorio	obligatorio	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Sistema de agua contra incendios					
1. Hasta 5 niveles	obligatorio	obligatorio	-	-	-
2. Mas de 5 niveles	obligatorio	obligatorio	Obligatorio(1 )	Obligatorio(1 )	Obligatorio(1 )
Sistema automático de rociadores					
1. Hasta 4 niveles	Ver Nota (2)	Ver Nota (2)	-	-	-
2. Entre 5 y 10 niveles	obligatorio	obligatorio	Ver Nota (3)	-	-
3. Mas de 10 niveles	obligatorio	obligatorio	obligatorio	obligatorio	obligatorio

**CONSULTA II**

*Para hoteles de 3 estrellas, de 5 pisos, donde se cuente con dos escaleras de evacuación y la distancia desde la puerta de la habitación hasta la escalera más cercana no sobrepase los 12 m, ¿es requerido tener rociadores?*

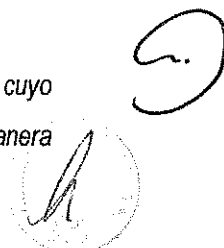
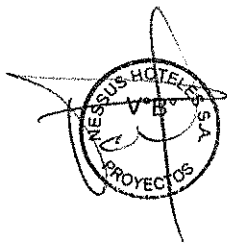
**III. NORMA EN CONSULTA:**

Norma A010 – Arquitectura – Capítulo VI – Circulación Vertical, Aberturas al Exterior, Vanos y Puertas de Evacuación

**Sustento Técnico y Legal**

Que en RNE en la norma A010 Capitulo VI sobre Circulación vertical, aberturas al exterior, vanos y puertas de evacuación, en el artículo 26° se establece que las Escaleras pueden ser:

"a) Integradas. Son aquellas que no están aisladas de las circulaciones horizontales y cuyo objetivo es satisfacer las necesidades de tránsito de las personas entre pisos de manera



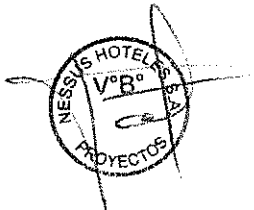
fluida y visible. Estas escaleras pueden ser consideradas para el cálculo de evacuación, si la distancia de recorrido lo permite. No son de construcción obligatoria, ya que dependen de la solución arquitectónica y características de la edificación."

**CONSULTA III**

Considerando que en un local destinado al Hospedaje, se cumple con las distancias máximas de recorrido medidas de seguridad. ¿Se puede considerar dos escaleras integradas como medios de evacuación según lo establecido en el Artículo 26 de las Norma A010 del RNE?

Sin otro particular, agradeciendo de antemano su atención a la presente; quedo a la espera de su amable respuesta.

Atentamente,



NESSUS HOTELERÍA PERU S.A.  
RENZO TEMOCHE ROMERO  
Apoderado

Pamela M. Manrique Obando  
ARQUITECTO  
C.A.P 9537

