



Municipalidad de Santiago de Surco

RESOLUCIÓN SUBGERENCIAL N° 3700-2025-SGCAITSE-GDE-MSS
Expediente N° 1080222025 - ACUM
Santiago de Surco, 16 de abril del 2025

LA SUBGERENCIA DE COMERCIALIZACIÓN Y ANUNCIOS E INSPECCIONES TÉCNICAS DE SEGURIDAD EN EDIFICACIONES

VISTO:

Expediente N° 1080222025 - ACUM de fecha 27 de marzo del 2025, a través del cual la razón social **CITY WALK S.A.C.**, identificado con R.U.C. N° 20546397166, con domicilio fiscal en AV. CAMINOS DEL INCA N° 258 INT. 311, URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE – SANTIAGO DE SURCO, Provincia y Departamento de Lima, solicitó Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones - ITSE previa al inicio de actividades para el establecimiento comercial ubicado en JR. MONTERREY NO. 258 INT.311 URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE - Santiago de Surco, y;

CONSIDERANDO

Que en el Artículo 194° de la Constitución Política del Estado señala que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa de su jurisdicción y con los límites que señala la Ley, ello en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, el artículo 195° de la Constitución Política del Estado establece que los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, así como la prestación de los servicios públicos de su competencia en armonía con los planes nacionales y regionales de desarrollo, de manera que son competentes para desarrollar actividades en materia de Defensa Civil y Desarrollo Urbano ello en concordancia con el Artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972;

Que, la Tercera Disposición complementaria final del Decreto Supremo N° 048-2011-PCM, Reglamento de la Ley N° 29664 que crea el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, señala que las Inspecciones Técnicas de Seguridad en Defensa Civil (Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones), son ejecutadas por los Gobiernos Regionales y Locales en sus ámbitos de jurisdicción respectiva;

Que, mediante Decreto Supremo N° 002-2018-PCM, se Aprueba el Nuevo Reglamento de Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones que tiene por objeto establecer y regular los procedimientos Técnicos y Administrativos referidos a las Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones-ITSE;

Que, la Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones Previa se ejecuta a los objetos de Inspección que se encuentran señalados en el numeral 18.2 del Artículo 18° del Decreto Supremo N° 002-2018-PCM y que por sus características presentan un nivel de riesgo MUY ALTO. Dicha Inspección consiste en la verificación del nivel de riesgo, implementación y el cumplimiento de las condiciones de seguridad en la edificación;

Que, conforme a lo establecido en el Art. 25° del Decreto Supremo N° 002-2018-PCM, Decreto Supremo que aprueba el Nuevo Reglamento de Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones, la Subgerencia de Comercialización y Anuncios e Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones admitió a trámite la solicitud de ITSE PREVIA Calificada con un Nivel de RIESGO MUY ALTO, ejecutándose conforme al procedimiento indicado en el citado Reglamento de ITSE, los Inspectores de la Subgerencia de Comercialización y Anuncios e Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones, indican que se programó la Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones de áreas comunes al establecimiento ubicado en JR. MONTERREY NO. 258 INT.311 URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE, con fecha 07 de abril del 2025, constatando que el establecimiento **CUMPLE** con las condiciones de seguridad correspondiente;





Municipalidad de Santiago de Surco

Sin embargo, mediante Informe N° 018-2025-ESC, de fecha 16 de abril del 2025 personal técnico de la Subgerencia, señala que:

(...)

II. ANTECEDENTES:

- Mediante **Expediente N° 108022-2025**, de fecha **27.03.2025**, la empresa City Walk SAC solicita Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (Nivel Riesgo Muy Alto) para el local comercial ubicado en: Jr. Monterrey No. 258 Int.311 Urb. Chacarilla del Estanque, con zonificación CZ – Comercio Zonal.
- Considerando que este procedimiento administrativo está sujeto a evaluación previa, de acuerdo a lo establecido en el Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA., en fecha **07.04.2025**, se realizó la inspección técnica de seguridad en edificaciones- ITSE, como consta en el Anexo 07 del expediente precitado, donde se determinó que el establecimiento objeto de inspección si cumple con las condiciones de seguridad.
- Mediante **CARTA N° 882-2025-SGCAITSE-GDE-MSS**, de fecha 08.04.2025, a nombre del señor José Ernesto Ugaz Gómez, representante de CITY WALK S.A.C., a fin de poder continuar con el procedimiento, se solicitó, en un plazo no mayor a 3 días hábiles de recepcionada la presente, presente el certificado de operatividad de todos los ascensores que interconectan los 6 niveles del centro comercial.
- En fecha **03.04.2025**, la empresa City Walk presenta descargo a la carta citada en el párrafo anterior (AX N° 1080222025-4), solicitando la emisión del Certificado ITSE, adjuntado copia del presupuesto de mantenimiento, cronograma de ejecución, documentación técnica de ASCENSORES OTOYA, empresa encargada del mantenimiento de los ascensores.
- En fecha **15.04.2025**, la empresa City Walk presenta Documento Simple N° 219850-2025 adjuntando el Certificado de Operatividad del Ascensor de pasajeros PANORAMICO SUR N° 001 y el Ascensor de pasajeros PANORAMICO NORTE N° 002.

III. EVALUACION:

- De la revisión del EXP N° 108022-2025, se advierte que el objeto de inspección declarado por el administrado corresponde a la segunda y tercera etapa de construcción del centro comercial. Ahora bien, respecto a los ascensores y escaleras mecánicas que conforman la edificación, la empresa indica que existen 05 ascensores de los cuales interconectan el centro comercial parcialmente, como se advierte en el AX N° 1080222025-4:
“Actualmente, el centro comercial presenta una estructura de tipo vertical y cuenta con un total de cinco (05) ascensores, de los cuales cuatro (04) se encuentran en óptimo funcionamiento:
 - *Dos (02) de estos ascensores conectan directamente con el segundo piso y permiten el acceso peatonal hacia la segunda y tercera etapa.*
 - *Uno (01) va desde el primer piso hasta el cuarto piso, con conexión peatonal hacia la primera y tercera etapa.*
 - *Uno (01) recorre desde el primer piso hasta el séptimo piso, facilitando el acceso a todos los niveles del centro comercial.*
- Es importante mencionar que físicamente las cabinas de los ascensores que nacen en la primera etapa y se proyectan hacia la tercera etapa podrían interconectar todos los niveles del centro comercial, sin embargo, como manifiesta el administrado, solo conectan los dos primeros niveles de la edificación.





Municipalidad de Santiago de Surco

- Similar es el caso de las escaleras electromecánicas ubicadas en la primera etapa del centro comercial, las cuales de acuerdo a lo indicado en el AX N° 1080222025-4:

Asimismo, se dispone de ocho (08) escaleras eléctricas, de las cuales 06 de ellas están operativas, y las otras 02 en mantenimiento (las que están en mantenimiento están en el primer piso de la primera etapa, pero hay 02 en la misma etapa operativas), que conectan del primer al cuarto piso dentro de la primera etapa, con accesos interconectados hacia la segunda y tercera etapa.”

- En ese sentido, es importante recordar que la NORMA TÉCNICA A.010, CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DEL REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES del Reglamento Nacional de Edificaciones, precisa que los proyectos de edificación deben cumplir con los siguientes criterios básicos:

*a) Tener condiciones mínimas de funcionalidad, seguridad y **accesibilidad**.*

*b) **Considerar, de acuerdo a las actividades que se realizan en ellos**, las dimensiones de los ambientes, relaciones entre espacios, **circulaciones** y condiciones de uso requeridos.*

- Por ello, con la finalidad de asegurar que la edificación cumple con los criterios y requisitos mínimos para garantizar el desarrollo de sus actividades, el Decreto supremo N° 002-2018-PCM que aprueba el Nuevo Reglamento de Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones, precisa en su artículo 13 *que para la realización de la diligencia de ITSE, el Establecimiento Objeto de Inspección **debe encontrarse implementado para el tipo de actividad a desarrollar**, debiendo cumplir con las siguientes condiciones básicas:*

(..) d) Tener los equipos o artefactos debidamente instalados o ubicados, respectivamente, en los lugares de uso habitual o permanente.

- En línea con lo antes mencionado, el numeral 2.2.1.3, inciso f) de la Resolución Jefatural-016-2018-CENEPRED-J-Manual-de-ITSE, indica como requisito presentar las memorias o protocolos de pruebas de operatividad y/o mantenimiento de los equipos y elementos que conforman la edificación, **tales como los certificados de operatividad de los ascensores +y escaleras eléctricas que forman parte de las circulaciones verticales del centro comercial.**

- No obstante, si bien el Anexo 07 del EXP N° 108022-2025, indica que el establecimiento objeto de inspección si cumple con las condiciones de seguridad, de la revisión del expediente en evaluación y sus anexos se verifica que solo se han presentado los Certificados de Operatividad de 2 ascensores, quedando pendiente adjuntar documentación técnica que garantice el buen funcionamiento del resto de equipos, tales **como los certificados de operatividad de los 3 ascensores restantes**, siendo este un requisito establecido en la normativa vigente.

IV. CONCLUSIONES:

En ese sentido, y en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificación, Decreto Supremo N° 002-2018-PCM y Resolución Jefatural-016-2018-CENEPRED-J, se determina que el local comercial ubicado en: Jr. Monterrey No. 258 Int.311 Urb. Chacarilla del Estanque, con zonificación CZ – Comercio Zonal no ha logrado cumplir con los criterios y requisitos establecidos en la normativa vigente.

De lo antes expuesto, se puede verificar que el administrado no cumplió con subsanar las observaciones señaladas en la Carta N° 882-2025-SGCAITSE-GDE-MSS, de fecha 08 ABR 2025, ya que solo adjunto certificados de operatividad de dos (02) ascensores, quedando pendiente los certificados de operatividad de (03) ascensores.





Municipalidad de Santiago de Surco

Motivo por el cual se indica que **NO CUMPLE**, dándose por finalizado el procedimiento ITSE. En ese sentido el administrado deberá solicitar una nueva Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones, para la obtención del correspondiente Certificado de ITSE;

Que, acorde al numeral 2 del Artículo 15° del Nuevo Reglamento de Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones establece que el procedimiento de ITSE finaliza con la Resolución emitida por el Órgano ejecutante, señalando que el objeto de Inspección **NO CUMPLE** con las condiciones de Seguridad en Edificaciones, por consiguiente, **NO** corresponde emitir el Certificado de ITSE PREVIA Calificado con un Nivel de RIESGO MUY ALTO;

De conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General; el D.S N° 002-2018-PCM, Decreto Supremo que Aprueba el Nuevo Reglamento de Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones; la Ley N° 30619, Ley que modifica la Ley N° 28976, Ley Marco de Licencia de Funcionamiento, acerca de la vigencia del Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones; Ordenanza N° 582-MSS, Nuevo Reglamento General de Licencias de Funcionamiento y Autorizaciones en el Distrito de Santiago de Surco y la Ordenanza N° 507-MSS, Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad de Santiago de Surco;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR que el establecimiento comercial ubicado en JR. MONTERREY NO. 258 INT.311 URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE - Santiago de Surco, administrado por la razón social **CITY WALK S.A.C.**, identificado con R.U.C. N° 20546397166, **NO CUMPLE** con las condiciones de seguridad, por lo cual **NO** corresponde emitir el Certificado de ITSE, dándose por **FINALIZADO** el procedimiento de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones, de conformidad a lo establecido en el D.S. N° 002-2018-PCM.

ARTÍCULO SEGUNDO.- PONER en conocimiento el contenido de la presente Resolución a la Subgerencia de Fiscalización y Coactiva Administrativa, para los fines que correspondan dentro de sus competencias.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER la Notificación de la presente Resolución al administrado, para conocimiento y los fines que estime pertinentes.

ARTÍCULO CUARTO.- COMUNICAR que frente a la presente Resolución el administrado tendrá un plazo de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente de notificada, para interponer los recursos impugnatorios que considere pertinentes, de conformidad con el artículo 207° del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

**Firmado Digitalmente por
FEDERICO URIAS DELGADO REATEGUI
Sub Gerente de Comercialización, Anuncios e ITSE**

