



**Directiva administrativa
para la gestión de la
Certificación de Inspección
Técnica de Seguridad en
Edificaciones en los inmuebles
de SUNAT
Versión 1**

**Código:
SNAAF-DA-003**

ÍNDICE

SIGLAS	3
I. OBJETIVO.....	4
II. ALCANCE	4
III. BASE NORMATIVA	4
IV. GLOSARIO DE TÉRMINOS	4
V. DISPOSICIONES GENERALES.....	6
VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS	7
VII. DISPOSICIONES FINALES.....	11
VIII. ANEXOS.....	11

SIGLAS

- **CITSE** : Certificación de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones.
- **DGP** : División de Gestión Patrimonial.
- **DM** : División de Mantenimiento.
- **EOIEP** : Establecimiento Objeto de Inspección de la Entidad Pública.
- **GEI** : Gerencia de Ejecución de Inversiones.
- **INA** : Intendencia Nacional de Administración.
- **INEI** : Intendencia Nacional de Ejecución de Inversiones.
- **IOARR**: Inversiones de Optimización, de Ampliación Marginal, de Rehabilitación y de Reposición.
- **ITSE** : Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones.
- **MVCS** : Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- **OSDNA**: Oficina de Seguridad y Defensa Nacional.
- **PI** : Proyecto de Inversión.
- **TdR** : Términos de Referencia.
- **WISE** : Visita de Inspección de Seguridad en Edificaciones.
- **UOSA** : Unidad de Organización de Soporte Administrativo. Conformado por:
 - GSAIL. – Gerencia de Soporte Administrativo Lima.
 - OSA. – Oficina de Soporte Administrativo.
 - SSA. – Sección de Soporte Administrativo.
 - GMSP – Gerencia de Mantenimiento, Servicios y Patrimonio.
- **UUOO** : Unidad de organización de la SUNAT. Conformado por:
 - DGP. – División de Gestión Patrimonial.
 - DM. – División de Mantenimiento.
 - GEI. – Gerencia de Ejecución de Inversiones.
 - OSDENA. – Oficina de Seguridad y Defensa Nacional.

I. OBJETIVO

Establecer las disposiciones para el trámite del certificado de inspección técnica de seguridad en edificaciones – CITSE y controlar el periodo de vigencia y renovación de los CITSE.

II. ALCANCE

La presente disposición normativa es de cumplimiento obligatorio de todos los servidores de las unidades de organización que participen en la gestión de la Certificación de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones en los inmuebles de SUNAT.

III. BASE NORMATIVA

- 3.1. Ley N.° 29664, Ley que Crea el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.
- 3.2. Ley N.° 28976, Ley Marco de Licencia de funcionamiento.
- 3.3. Decreto Legislativo N.°1200, modifica la Ley N.° 28976, Ley Marco de Licencia de Funcionamiento y la Ley N.° 29664, Ley que Crea el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.
- 3.4. Decreto Supremo N.° 163-2020-PCM. Texto Único Ordenado de la Ley N.° 28976, Ley Marco de Licencia de Funcionamiento.
- 3.5. Decreto Supremo N.° 002-2018-PCM, Nuevo Reglamento de Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones.
- 3.6. Directiva N.° 003-2021-EF/54.01, “Disposiciones previas al arrendamiento de bienes inmuebles por parte de los ministerios, organismos públicos, programas y proyectos especiales”.
- 3.7. Resolución Viceministerial N.° 07-2023-VIVIENDA/VMCS, Aprueba el Lineamiento N.° 001-2023-VIVIENDA-VMCS, “Lineamiento para la elaboración del Plan de Adecuación a las Normas de Seguridad de los Establecimientos Objeto de Inspección de las Entidades Públicas”
- 3.8. Resolución Jefatural N.° 016-2018-CENEPRED/J, que aprueba el Manual de Ejecución de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones.
- 3.9. Resolución de Superintendencia N° 000159-2024/SUNAT, Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la SUNAT.

IV. GLOSARIO DE TÉRMINOS

- 4.1. **Acta de Diligencia de ITSE:** Documento del gobierno local, en el que se deja constancia de la suspensión o de la no realización de la diligencia de ITSE, y que es entregado en copia por el/la inspector/a o grupo inspector.
- 4.2. **Acta de VISE:** Documento en el que se deja constancia de la realización o suspensión de la VISE y que es entregado en copia por el/la inspector/a o grupo inspector a la SUNAT al finalizar la misma.

- 4.3. Área Ocupada:** Es la suma de las superficies techadas y sin techar de dominio propio, encerrada dentro de los linderos de una poligonal medida hasta la cara exterior de los muros del perímetro o hasta el eje del parámetro divisorio en caso de colindancia con otro predio. No incluye los ductos verticales.
- 4.4. Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones:** Documento emitido por el gobierno local, en el cual consta que el Establecimiento Objeto de Inspección cumple con las condiciones de seguridad.
- 4.5. Conformidad de Obra:** Trámite con el que la municipalidad acepta la obra porque está acorde al expediente técnico presentado para la aprobación de la licencia de edificación y es fiel a los planos presentados.
- 4.6. Cumplimiento de condiciones de seguridad:** Estado o situación del Establecimiento Objeto de Inspección en el que se tienen controlados los riesgos vinculados a la actividad que se desarrolla en éste, para lo cual se cuenta con los medios y protocolos correspondientes.
- 4.7. Declaración Jurada de Cumplimiento de condiciones de seguridad en la edificación:** Documento mediante el cual el/la administrado/a manifiesta bajo juramento que el establecimiento objeto de inspección cumple con las condiciones de Seguridad en la Edificación.
- 4.8. Edificación:** Obra de carácter permanente cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.
- 4.9. Establecimiento objeto de inspección:** Edificación donde laboran o concurren personas y que se encuentra implementada para la actividad a desarrollar.
- 4.10. Informe o Acta de inspección técnica de seguridad en edificaciones:** Documento en el que se consigna la evaluación y el resultado favorable o desfavorable de la ITSE, el mismo que es emitido por el/la inspector/a o grupo inspector y se entrega en copia a la SUNAT al concluir la diligencia de inspección.
- 4.11. Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones – ITSE:** Actividad mediante la cual se evalúan el riesgo y las condiciones de seguridad de la edificación vinculadas con la actividad que se desarrolla en ella, se verifica la implementación de las medidas de seguridad que requiere y se analiza la vulnerabilidad.
- 4.12. Órgano Ejecutante:** Gobierno Local que, a través de su unidad orgánica correspondiente, resulta competente para ejecutar y administrar la ITSE y la VISE.
- 4.13. Plan de Seguridad:** Documento elaborado por la OSDENA que constituye un instrumento de gestión que contiene procedimientos específicos destinados a planificar, preparar y organizar las acciones a ser adoptadas frente a una emergencia que se presenta en el establecimiento objeto de inspección, con la finalidad de controlar y reducir los posibles daños a las personas y su

patrimonio. Incluye, cuando corresponda, directivas, planos de señalización y rutas de evacuación, organización de brigadas, equipamiento de seguridad, capacitación y entrenamiento del personal.

4.14. Plan de Adecuación a las Normas de Seguridad de las Entidades Públicas

– **PLANSEP:** Documento elaborado por la OSDENA, destinado a planificar y ejecutar las acciones necesarias para la adecuación de uno o varios EOIEP a las normas de seguridad con la finalidad de obtener el Certificado de ITSE.

4.15. Visita de Inspección de Seguridad en Edificaciones – VISE:

Actividad de oficio que tiene por finalidad verificar que el Establecimiento Objeto de Inspección cumple o mantiene las condiciones de seguridad, cuenta con Certificado de ITSE y/o informe favorable, así como verificar el desempeño del/ de la Inspector/a o grupo inspector en el marco de la ejecución de la ITSE.

V. DISPOSICIONES GENERALES

5.1. Administración y cumplimiento

Los directivos de las UOSA son responsables de la administración de los bienes inmuebles y de velar por el cumplimiento de la zonificación, uso compatible y condiciones de seguridad de la edificación conforme a la actividad que se desarrolla. Cuando identifiquen incumplimientos o deficiencias, deberán priorizar las solicitudes de necesidades de inversión o mantenimiento para su corrección.

5.2. Competencias para tramitar el CITSE

- a) GEI: gestiona el CITSE de inmuebles provenientes de Proyectos de Inversión (PI) o IOARR.
- b) UOSA y, cuando corresponda, GMSP, gestionan el CITSE de inmuebles en uso.

En ambos supuestos, la OSDENA brinda asistencia técnica y apoyo en la elaboración del expediente para el trámite del CITSE; y, en el caso del supuesto b), además se contará con la participación de la DM.

5.3. Vigencia del CITSE

El CITSE y sus renovaciones tienen una vigencia de dos (2) años desde su expedición, sujeta a la permanencia de las condiciones de seguridad. La OSDENA emitirá alertas de vencimientos y las UOSA serán responsables de su renovación oportuna.

5.4. Modificaciones en los Inmuebles durante la vigencia del CITSE

Cuando se requieran ejecutar intervenciones que no constituyan inversiones y que modifiquen distribuciones y condiciones de seguridad aprobadas con el CITSE, deberán contar con la opinión técnica favorable de la DM y OSDENA.

5.5. Revocatoria del CITSE y fiscalización

Si el Órgano Ejecutante verifica el incumplimiento de condiciones de seguridad que dieron mérito al CITSE, procederá a su revocatoria. La falta de CITSE

acarrea sanciones conforme a la normativa municipal. La DM y OSDENA podrán realizar visitas inopinadas para verificar que se mantengan las condiciones de seguridad.

5.6. Obtención del CITSE según clase de ITSE

5.6.1. ITSE Previa: Según matriz de riesgos clasifica a los inmuebles con nivel de riesgo alto o muy alto; en este caso, los establecimientos deberán contar con el ITSE antes del inicio de actividades.

5.6.2. ITSE Posterior: Según matriz de riesgos clasifica a los inmuebles con nivel de riesgo bajo o riesgo medio; en este caso, los establecimientos que se vienen usando deben regularizar la obtención del CITSE.

5.6.3. PLANSEP: Para todos aquellos inmuebles propios y administrados a título gratuito que no cuenten con el CITSE, la OSDENA, con el apoyo técnico de la DM, evaluarán si corresponde acogerse a lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración del Plan de Adecuación a las Normas de Seguridad de los Establecimientos Objeto de Inspección de las Entidades Públicas (PLANSEP) aprobado mediante Resolución Viceministerial N.º 07-2023-VIVIENDA/VMCS. La priorización de los locales con PLANSEP, se formaliza a través de un Acta de Acuerdo.

5.7. Silencio administrativo en la ITSE

En la ITSE opera el silencio administrativo positivo cuando al vencimiento de los plazos establecidos en el Reglamento de Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones, no haya pronunciamiento por parte del Órgano Ejecutante o no se hubiese realizado la ITSE. Ello sin perjuicio de la subsistencia de la obligación a cargo del Órgano Ejecutante de efectuar la verificación, a través de una VISE, del cumplimiento de condiciones de seguridad declaradas por el/la administrado /a, bajo responsabilidad.

VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

6.1. Alcance general del CITSE

Para todos los inmuebles propios, administrados a título gratuito y oneroso de la SUNAT se deberá tramitar el CITSE. Se exceptúan únicamente aquellos clasificados por la GEI o la UOSA, en coordinación con la DM, OSDENA y DGP, según corresponda, como:

- Inmuebles sin uso.
- Otros que se establezcan conforme a la normativa vigente.

Los inmuebles no comprendidos en las categorías anteriores serán considerados bienes inmuebles en uso y deberán tramitar obligatoriamente el CITSE. Para el caso de inmuebles arrendados, si durante el periodo de renovación del CITSE, el inmueble ingresa a proceso de devolución al propietario, la UOSA informará oportunamente a la DM, OSDENA y DGP para las acciones correspondientes.

6.2. De la certificación ITSE

6.2.1. Inmuebles en uso sin CITSE

Las UOSA deberán gestionar el CITSE según el nivel de riesgo (Anexo N.º 1). Si la UOSA no cuenta con documentación, la solicitará a la DM y OSDENA y/o podrá contratar servicios especializados para la elaboración del expediente según los requisitos (Anexo N.º 2).

6.2.2. Inmuebles provenientes de proyectos de inversión

Todo inmueble edificado en el marco de un proyecto de inversión deberá ser entregado a las áreas usuarias con el CITSE, tramitado por la GEI. La entrega incluirá el expediente presentado ante el Gobierno Local correspondiente.

6.2.3. Inmuebles con CITSE vigente intervenidos por una IOARR

Cuando un inmueble con CITSE vigente requiera intervenciones que impliquen IOARR, la INEI garantizará que la intervención no afecte las condiciones de seguridad vigentes o que las nuevas condiciones permitan obtener un nuevo CITSE, para lo cual la GEI gestionará el nuevo certificado.

En caso la naturaleza de la IOARR no requiera CITSE, o la intervención no reuna las condiciones para ser certificada por la existencia de vicios ocultos o cualquier otra situación, la GEI comunicará mediante un memorándum dicha situación a la GMSP y a la OSDENA.

La GEI comunicará mediante memorandum a la GMSP y a la OSDENA los inmuebles que no requieren ser certificados cuando se presenten los siguientes casos:

- a. La intervención que impliquen IOARR no requiera CITSE,
- b. La intervención al inmueble no reuna las condiciones para ser certificados.

6.3. Inmuebles alquilados

Todos los inmuebles alquilados por la SUNAT deberán guardar correspondencia con la zonificación y el uso compatible.

6.3.1. Locales a ser alquilados:

- a) Para la contratación del alquiler del inmueble, la DM y la OSDENA emitirán visto bueno de los TDR, asegurando el cumplimiento de las normas de edificación y seguridad.
- b) El local deberá contar con CITSE vigente antes del alquiler o gestionarse dentro del primer trimestre, si se ejecutan acondicionamientos iniciales.
- c) De ser necesario realizar trabajos de acondicionamiento, se podrá implementar infraestructura (tabiquería, instalaciones eléctricas, etc.), equipos y/o sistemas de seguridad, siempre y cuando estos no queden en beneficio del inmueble ni del arrendador.
- d) Si el local forma parte de una edificación mayor que ya cuenta con CITSE, podrá iniciar actividades tras la firma del contrato, debiendo certificar el espacio ocupado por la SUNAT en el trimestre siguiente.

6.3.2. Locales alquilados que requieran prórroga:

- a) Previamente a la prórroga del alquiler, la UOSA deberá asegurar obtener el CITSE.
- b) En caso el inmueble materia de prórroga de alquiler se encuentre dentro de una edificación mayor que lo alberga y éste cuente con CITSE, podrá iniciar sus actividades inmediatamente suscrita la adenda de prórroga y certificar el espacio ocupado por la SUNAT dentro del trimestre siguiente el inmueble.

6.4. Renovación del CITSE

Las UOSA gestionarán la renovación del CITSE en el plazo indicado en el certificado o conforme al Decreto Supremo N.º 002-2018-PCM “Nuevo Reglamento de Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones”, solicitando asistencia técnica de la DM y OSDENA.

El personal responsable de cada UOSA deberá solicitar los requisitos ante el gobierno local competente y prever el pago de las tasas municipales correspondientes. La documentación requerida figura en el Anexo N.º 2 y su verificación en el Anexo N.º 3.

En el caso se prevea realizar modificaciones a la distribución certificada, la UOSA solicitará a la DM y la OSDENA, con noventa (90) días de anticipación, la preparación de un nuevo expediente.

Al inicio del trámite municipal, el inmueble no deberá estar en acondicionamiento, mantenimiento u otras intervenciones.

6.5. Elaboración del expediente técnico para CITSE

La elaboración de los expedientes técnicos para la obtención del CITSE de inmuebles en uso (no provenientes de PI o IOARR) seguirá el procedimiento que se detalla a continuación.

6.5.1. Elaboración interna:

i) Fase previa

a. Para inmuebles que requieren por primera vez CITSE

La UOSA notificará a la OSDENA y a la DM los locales a inspeccionar con una anticipación mínima de sesenta (60) días hábiles.

b. Para inmuebles que requiere renovación de CITSE

La OSDENA notificará a la UOSA la fecha de renovación del CITSE, con una anticipación mínima de sesenta (60) días hábiles previas a su vencimiento.

En ambos casos, la OSDENA solicitará apoyo a la DM; de no contar con información actualizada, éstas podrán coordinar una inspección de diagnóstico en un plazo máximo diez (10) días hábiles.

La OSDENA y la DM serán responsables de la elaboración del expediente técnico, cuyo plazo dependerá de la complejidad del inmueble y el área ocupada:

ÁREA	PLAZO CITSE NUEVO	PLAZO CITSE RENOVACIÓN
< 500 m2	10 días hábiles	07 días hábiles
500 m2 - 1000 m2	15 días hábiles	10 días hábiles
> 1000 m2	20 días hábiles	15 días hábiles

En caso el diagnóstico técnico identifique observaciones en las condiciones de seguridad, la UOSA gestionará su subsanación, implementaciones o mejoras, con el asesoramiento técnico de la DM y OSDENA, previo a la ITSE; en caso las condiciones de seguridad existentes determinen la necesidad de implementar un PLANSEP, se procederá conforme al Anexo 6 de la presente Directiva.

El expediente consolidado deberá remitirse en un plazo máximo de un (01) día hábil posterior a su conclusión, cumpliendo con los requisitos (Anexo N.º 2) exigidos por el gobierno local, según el tipo de ITSE y nivel de riesgo (Anexo N.º 1).

ii) Fase de Ejecución

La UOSA presentará el expediente técnico y/o anexos ante mesa de partes del gobierno local, debidamente llenados y firmados por los responsables del trámite.

Asimismo, coordinará la fecha programada para la inspección, pudiendo solicitar la participación de la DM y la OSDENA, con diez (10) días hábiles de anticipación, a fin de garantizar un acompañamiento técnico y todas las facilidades necesarias para el desarrollo integral de la ITSE.

Concluida la inspección y, de resultar favorable, el jefe de la UOSA o el responsable designado recepcionará el Informe de Inspección que acredita la condición que local CUMPLE con las condiciones de seguridad. Posteriormente, gestionará la obtención del CITSE y la Resolución de cumplimiento de las condiciones de seguridad.

El CITSE debe ser enviado digitalmente a la DGP, DM y OSDENA para el archivo en la Carpeta SharePoint de CITSE actualizados.

iii) Fase de Levantamiento de Observaciones

Si en la primera visita se emiten observaciones, la UOSA o el responsable designado recepcionará el Acta de Diligencia ITSE, en la cual se consignará el plazo para la subsanación de observaciones de acuerdo con el tipo de ITSE.

La UOSA, en coordinación con la DM y OSDENA gestionarán la atención de observaciones en los plazos siguientes:

- Evaluación de observaciones y definición del canal de atención: máximo un (01) día hábil.

- Para locales con nivel de riesgo bajo y medio el levantamiento de las observaciones no relevantes, se priorizarán en un plazo que no exceda un (01) día hábil. La UOSA o el responsable designado, presentará en un plazo no mayor de dos (02) días hábiles de realizada la diligencia ITSE, el panel fotográfico y/o documentación con el levantamiento de observaciones ante el gobierno local que corresponda.
De ser favorable, el jefe de la UOSA o el responsable designado gestionará la obtención del CITSE y la Resolución de cumplimiento de las condiciones de seguridad.
- Para locales con nivel de riesgo alto y muy alto, la elaboración de los TDR para la subsanación, debe ser máximo en tres (03) días hábiles.
Una vez subsanadas las observaciones, la UOSA o el responsable designado presentará el expediente actualizado ante el gobierno local que corresponda y coordinará la segunda visita.
De ser favorable, el jefe de la UOSA o el responsable designado recibirá el Acta de Inspección y gestionará la entrega del CITSE y la Resolución de cumplimiento.

En caso de incumplimiento, el gobierno local emitirá una Resolución de No Cumplimiento de las condiciones de seguridad, la cual deberá ser recepcionada por el jefe de la UOSA o el responsable del trámite, a fin de evaluar las acciones siguientes, las mismas que pueden incluir la interposición de los recursos administrativos de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones.

VII. DISPOSICIONES FINALES

Primera: Absolución de situaciones no previstas

En los casos de carácter técnico no contemplados en la presente Directiva, cuya aplicación genere controversia, la situación será elevada a la Superintendencia Nacional Adjunta de Administración y Finanzas para su evaluación y decisión. Dicho pronunciamiento se sustentará en los informes técnicos emitidos por las áreas técnicas competentes.

Segunda: Derecho de trámite.

Los pagos para el trámite del certificado de ITSE de los inmuebles de la SUNAT, se adecuan al procedimiento administrativo, servicios prestados en exclusividad y demás normativa vigente relacionada a la materia, para tal efecto las áreas involucradas (UOSA, GEI y la DGP, según corresponda) deberán gestionar oportunamente la solicitud de fondos necesarios hasta la obtención del citado certificado.

VIII. ANEXOS

- Anexo N.º 1. Cuadro comparativo de las clases de ITSE.
- Anexo N.º 2. Requisitos de los documentos.
- Anexo N.º 3. Lista de Verificación para la documentación sustentatoria.
- Anexo N.º 4. Lista de Verificación de Renovación de Certificado de ITSE.
- Anexo N.º 5. Lista de Verificación de locales PI e IOARR.
- Anexo N.º 6. Plan de Adecuación a las Normas de Seguridad.