



ANEXO 2

EMPLAZAMIENTO DE LOCALES



Elaborado por:
Revisado por:
Aprobado por:

División de Gestión de Infraestructura y Equipamiento
Gerencia de Infraestructura y Proyectos de Inversión
Intendencia Nacional de Administración

Versión: 1
Vigencia desde: Octubre 2016



EMPLAZAMIENTO DE LOCALES

1. SELECCIÓN DE TERRENOS PARA LOCALES INSTITUCIONALES

Los terrenos que se seleccionen para la construcción de los locales institucionales, deben ofrecer las mejores condiciones de aprovechamiento del uso del suelo, accesibilidad, seguridad y dimensionamiento, requisitos indispensables para elaborar un buen proyecto de edificación que redunde en menores costos de la edificación y una mayor rentabilidad.

Conforme al tipo de servicio y nivel de importancia, los terrenos deben ubicarse en avenidas o calles importantes de la ciudad, preferentemente en lotes en esquina dada la mejor perspectiva e imagen que ofrecen los edificios institucionales con dos frentes.

Para evaluar los terrenos con opción a compra, se deberán contar con los estudios necesarios y/o documentación que permita verificar su estatus legal y el cumplimiento de los siguientes criterios:

1.1. ASPECTOS FÍSICOS DEL TERRENO

Se recomienda que los terrenos tengan un ancho mínimo no menor de 20.00 metros y en zonas de alta densidad con escasez de lotes comerciales, se admitirán anchos mínimos de 12.00 metros. Se recomienda la relación 1:3 entre el ancho y largo. Su topografía debe ser lo más plana posible, de preferencia con una pendiente no mayor al 10% en área urbana, o la mínima predominante en área rural. En zonas geográficas con desniveles marcados, se plantearán soluciones arquitectónicas que resuelvan de la mejor manera la interrelación de los espacios a diferente nivel mediante la inclusión de rampas o escaleras mecánicas.

El tamaño del terreno se define conforme el programa arquitectónico de áreas necesarias para satisfacer las funciones del nuevo local institucional. Este estudio preliminar analiza las bondades del lote en cuanto la máxima altura de edificación permisible, su densidad y la cantidad de estacionamientos necesarios. Generalmente los radios de giro y plazas de estacionamiento determinan el ancho mínimo necesario del lote y las distancias entre elementos estructurales.

La resistencia mínima del suelo debe ser de 1.5 kg/cm². No debe usarse nunca terrenos que sean de material de relleno o de menor resistencia; asimismo, se evitarán terrenos cuya napa freática se ubique a menos de 2 m. de profundidad medido en épocas de lluvia o incremento de nivel.

En zonas inundables, se recomienda que el terreno se ubique en la parte más elevada respecto al área circundante para asegurar un drenaje natural. No se aceptarán terrenos localizados en las rutas de los deslizamientos o huaycos, como tampoco en las rutas directas de evacuación a fin de evitar probables actos de vandalismos y/o saqueos.

Todo terreno para local institucional, debe contar con los servicios de agua, desagüe, electrificación, pistas y veredas. En los lugares en que no se cuenta con estos servicios, deberán proponerse las soluciones técnicas correspondientes.

Elaborado por: División de Gestión de Infraestructura y Equipamiento
Revisado por: Gerencia de Infraestructura y Proyectos de Inversión
Aprobado por: Intendencia Nacional de Administración

Versión: 1
Vigencia desde: Octubre 2016

En resumen, para la aceptación y/o adquisición de nuevos terrenos para locales institucionales, se debe verificar el cumplimiento de los siguientes criterios:

Cuadro N°04 - Aspectos físicos del terreno

ASPECTO FÍSICO DEL TERRENO - REQUERIMIENTO	
Pendiente	En zonas urbanas, de preferencia, máximo 10% y en zonas rurales la mínima predominante en la localidad, donde se planteará la solución más conveniente (aterrazamiento, nivelación, etc.) atendiendo a la disponibilidad de terreno y demanda de los servicios.
Napa freática	No menor a 2 m de profundidad. Considerar elevación en época de lluvias.
Resistencia de suelo	No menor de 1.5 Kg. /cm ² (*).
Forma	En lo posible deberá ser de forma regular, sin entrantes ni salientes. Perímetros definidos y mensurables, la relación entre sus lados debe acercarse a la relación 1:3, cuyos vértices en lo posible sean hitos de fácil ubicación. El ángulo mínimo interior no será menor de 60° (aconsejable).
Suelo	Que no contengan suelos de arenas o gravas no consolidadas.

(*) En los estudios de suelos cuya capacidad admisible sea menor de 1.5 Kg/cm², se deberá presentar alternativas de solución, propuestas que deberán ser económicas, funcionales y seguras para los intereses de la institución.

1.2. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

Los locales institucionales de la SUNAT deberán contar en lo posible con abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, sistema de eliminación de aguas residuales, sistema de recolección de aguas pluviales y sistemas de comunicación de telefonía e internet.

En resumen, se deberá considerar lo indicado en el cuadro siguiente:

Cuadro N°05 - Infraestructura de servicios

SERVICIOS	ZONA RURAL	ZONA URBANA Y ZONA PERI URBANA
Agua	Pozo de extracción de agua protegido y visible (autorizado por la dependencia competente) Distancia máxima de 250 m.	Red pública
Desagüe	Pozo séptico y pozo de percolación o infiltración según las condiciones de suelo y nivel freático.	Red pública. Pozo séptico y pozo de percolación o infiltración según las condiciones de suelo y nivel freático
Electricidad	- Factibilidad de energía eléctrica dentro de la zona de concesión. - Por otros medios de generación eléctrica, donde no sea posible la factibilidad por parte de la concesionaria. - Deberá considerar usos de energías renovables.	Red eléctrica pública.
Alumbrado Publico	Opcional.	Requerido

Elaborado por:
Revisado por:
Aprobado por:

División de Gestión de Infraestructura y Equipamiento
Gerencia de Infraestructura y Proyectos de Inversión
Intendencia Nacional de Administración

Versión: 1
Vigencia desde: Octubre 2016

Gas	Opcional.	Opcional.
Comunicaciones	Acceso Telefónico e Internet. Puede ser propio o en servicio comunitario para zonas alejadas. .	Requerido
Transporte Público	Distancia de acuerdo a la operatividad de la sede institucional.	Distancia de acuerdo a la operatividad de la sede institucional.
Recolección de Basura	Opcional, mientras no ponga en peligro la salud de los usuarios y personal de SUNAT.	Requerido

2. UBICACIÓN

El estudio que define la mejor ubicación para la implantación de un nuevo local institucional debe ser realizado en coordinación con los especialistas del área competente de SUNAT encargada de evaluar el pago de tributos en función del nivel de la producción económica del sector donde pretenda ubicarse. Una vez fijada ésta primera premisa, se evaluará en el sector indicado las mejores posibilidades de locales existentes o terrenos libres con zonificación adecuada y en general, se aplicarán todos los conceptos ya indicados en el Capítulo 1.