

EL CAMINO HACIA LA CONSTRUCCIÓN DE UN PROYECTO DE VIVIENDA EN EL PERÚ

Línea de tiempo de un desarrollo inmobiliario

Cambios aplicados Oportunidad de mejora

ADQUISICIÓN DEL TERRENO



UN LARGO TRAMO POR MODERNIZAR

Idas y vueltas del proceso inmobiliario

Títulos y permisos. La digitalización vivida en la pandemia develó las deficiencias e incongruencias históricas en los trámites para la construcción inmobiliaria. En las municipalidades se encuentra gran parte del problema.



ISRAEL LOZANO GHIRÓN.

Solo tres meses le tomó al sector inmobiliario recuperar su nivel de ventas luego de la cuarentena rígida vivida a inicios del 2020. La demanda inagotable y las favorables condiciones para el crédito motivaron un cambio en la estrategia de negocio.

El canal digital dejó de ser una opción para convertirse en la única alternativa. Pasarelas de pago virtuales, firmas digitales y recorridos 3D fueron las apuestas de las inmobiliarias para respaldar la decisión de compra.

Fue así que la emergencia logró afianzar una transformación en el tramo final del desarrollo inmobiliario; pero no en todo. Desde que se adquiere el terreno hasta que se entrega la obra, las inmobiliarias emprenden un recorrido entre municipios, notarías y otras entidades para entregar expedientes y tramitar permisos que por años no han logrado adaptarse ni compatibilizarse.

Algunos pocos cambios ocurridos en el último año permiten pensar en una necesaria revisión. Sin embargo, los retos son enormes.

REVISANDO LOS CAMBIOS

Las novedades aplicadas en el último año se sitúan casi en su totalidad en el primer momento del proceso: cuando se compra un terreno.

Alfredo Chan, socio del área inmobiliaria del estudio Payet, explica que ya existe la posibilidad de solicitar documentos todo por canales digitales. "Incluso si hay observaciones, las citas para absolver las dudas son pactadas por canal digital; cuando antes había que ir hasta la oficina registral. En buena cuenta, todo ese trabajo puedo realizarlo desde la oficina", comenta.

No obstante, dichos cambios responden a la transformación —que inició incluso antes de la pandemia— de una sola entidad: la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp).

Gianfranco Habich Scarisi, subdirector de Operaciones Registrales de la Sunarp, confirma que la pandemia aceleró la virtualización de sus procesos. "Básicamente, lo que permite ahora nuestro sistema es que el título que se presenta a la Sunarp está en un soporte digital y es calificado por el registrador en un entorno 100% digital. Cero papel. Con ello, el título llega de forma simple y rápida a cualquier parte del Perú", asevera.

Una vez aprobado el título —y para el caso de propiedades inmuebles—, este

llega a la bandeja digital del notario encargado de la transacción.

La reducción de plazos ante tales procesos es significativa. Si se trata de una compraventa registrada en una misma jurisdicción, Habich explica que demora entre dos a tres días. "Incluso si un notario de Trujillo presenta un documento de compraventa de un predio que está en Lima, ese título demoraba uno o dos días. Antes podía demorar más de 15 días", afirma.

A fines de marzo del 2021 Sunarp transformó digitalmente el 100% de los documentos y procesos que requieren de la intermediación de un notario. Para el caso de procesos que puede realizar directamente el ciudadano, se ha logrado virtualizar más de 30 servicios.

OTRAS MODIFICACIONES

Alfredo Chan, socio del estudio Payet, también explica que hasta antes de la pandemia el pago de la alcabala para transferencias de predios en Lima requería ir a la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) y formar una larga cola para efectuar el pago.

"Hoy hay la posibilidad de, digitalmente, sacar una cita y acercarte a realizar el pago en la entidad. Incluso se permite realizar el pago a través de la misma plataforma digital del SAT", comenta.

Listado

Otros cambios ante la pandemia

1. Aprobación del Estudio de Impacto Vial
En diciembre del 2020 se aprobó la norma técnica mediante la que se regulan los criterios para la evaluación del impacto vial en edificaciones. Con esta norma no es necesario solicitar la aprobación de un EIV, este se podrá integrar al proyecto.

2. Inscripción de transferencias y garantías hipotecarias
En compraventa, no hay cambios. Sin embargo, en constitución de hipoteca se autorizó en mayo del 2020 para que se pueda presentar digitalmente por la notaría.

EL INICIO DEL PROBLEMA

"Creo que el gobierno en general se ha quedado un poco rezagado frente a lo que se ve en otros países. La pandemia desnuda esas falencias. Ahora, ¿qué hacemos? Necesitamos tramitar cosas sin vicios", explica Rafael Simpson, presidente del Comité de Simplificación de la Asociación de Empresas Inmobiliarias (ASEI).

Algunas municipalidades en Lima han implementado mesa de partes digitales. Sin embargo, para la presentación de un expediente de obra, dicho documento aún debe entregarse de forma física. Ello ocasiona problemas en los plazos puesto que no existe predictibilidad sobre las revisiones.

"Entonces, uno sale corriendo de Sunarp con todos sus procesos y documentos en digital y llega a las municipalidades con los tres mil documentos en físico y todos tienen que estar firmados", agrega Simpson.

El mismo problema existe al momento de solicitar factibilidad de agua y alcantarillado ante entidades como Sedapal. El gerente de ASEI explica que este proceso necesario para la continuidad de la obra sigue siendo presencial y engoroso. "Tuvimos hace poco una reunión con Sedapal donde les comentamos

que, los desarrolladores inmobiliarios, deberían tener un acceso a un plano digital donde con colores podamos ver la factibilidad y las obras que faltan concluir en saneamiento. Así uno tiene más cuidado con lo que está planificando", comenta.

Por su parte, Roberto Gutiérrez, asociado del área inmobiliaria del estudio Payet, subraya lo que sucede al final del proceso, al momento de realizar el registro de declaración de fábrica.

"Creo que seguimos perdiendo tiempo si [la municipalidad] me entrega mis documentos firmados y yo tengo que ir a registros públicos a presentarlo cuando existe el sistema de intermediación digital para municipales. La misma municipalidad podría entregarlos directamente", explica.

Para tal proceso, según comenta Gutiérrez, se requieren convenios entre municipalidades y registros públicos; algo que todavía no sucede en la mayoría de los casos.

"Las municipalidades todavía no han implementado estos temas de la mejor forma. Hacerlo podría reflejar un ahorro importante de tiempo, eficiencia y recursos. Lo cierto es que la Superintendencia Nacional de Registros Públicos ya no tiene tanta oportunidad de mejora porque ya hizo bastante", comenta.

Un defensor ante la compra inmobiliaria

- 8 Certificado literal de partida registral
- 9 Estudio de suelo
- 10 Revisión del anteproyecto
- 11 Solicitar factibilidad de agua y alcantarillado
- 12 Inspección para factibilidad de agua y alcantarillado
- 13 Obtener factibilidad de agua y alcantarillado
- 14 Obtener licencia de edificación
- 15 Obtener póliza de seguro
- 16 Notificar comienzo de la construcción

Se solicita digitalmente y se entrega en 3 días o menos

El anteproyecto se presenta únicamente de forma presencial. Puede ser evaluado por revisores urbanos, lo que reduce los plazos.

Se podría presentar de forma digital



94,3% es la demanda insatisfecha de vivienda en Lima Este con referencia al 2020

27.427 viviendas es la oferta inmobiliaria formal en Lima Metropolitana a marzo del 2021

En tanto, la brecha es de 0,9% en los distritos de Lima Moderna, donde el desarrollo inmobiliario es mayor.

Según datos de ASEI, dicho valor es 1,6% menor frente al mismo mes del año previo.



DURANTE

- 17 Primera inspección
- 18 Segunda inspección
- 19 Conexión de los servicios de agua y alcantarillado
- 20 Tercera inspección

DESPUÉS

- 21 Solicitar la conformidad de la obra
- 22 Inspección final
- 23 Obtener la conformidad de obra
- 24 Registro de la declaratoria de fábrica

Fuente: Doing Business - Estudio Payet, Cauvi Pérez.

Se puede presentar los documentos en digital a Sunarp, pero no hay municipalidades que lo hayan implementado. Se requiere convenio con Sunarp

CAMINO A LA SOLUCIÓN Y LOS BENEFICIOS

En opinión de la Cámara Peruana de la Construcción, el esfuerzo por digitalizar todo el tránsito para el desarrollo inmobiliario debe ser centralizado y liderado por el ente rector.

"Es el Ministerio de Vivienda quien debe liderar el proceso a nivel nacional. No podemos dejar esto al esfuerzo particular, independiente y aislado de un municipio. La principal razón es que no todos los municipios tienen la misma posibilidad en recurso humano para desarrollar estas plataformas", explica Richard Chang, gerente legal del gremio de la construcción.

Humberto Martínez, Presidente del Consejo Directivo de Capeco, opina que digitalizar y centralizar el proceso permitiría conocer el desempeño de cada uno de los municipios en el país.

"Ellos son los administradores de los procesos. Hay algunos que tardan demasiado tiempo en procesar los expedientes. Ese es, además, un aliciente a la corrupción. No olvidemos que la digitalización fomenta la transparencia", explica.

Finalmente, también se garantizaría uniformidad. Un ejemplo claro es el trámite que uno sigue para obtener la licencia de conducir: el examen médico se realiza en cualquier centro autorizado por el Ministerio de Transportes y luego figura en el sistema.

Capeco advierte que estos temas han sido conversados con el Ministerio de Vivienda incluso antes de la pandemia. "Pasa por presupuesto y decisiones. Por más que pensemos que esto hoy requiere atención de prioridad, el foco claro es atender la pandemia. Lo cierto es que el tema está sobre la mesa", señala Martínez.

En este escenario, Carola Pacheco, Gerente General de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios del Perú, pide tener en cuenta que el déficit de brecha de vivienda en el Perú es alto. "Con la pandemia, se agudiza más. Nosotros como gremio concentramos inmobiliarias que ofertan viviendas de interés social. En esa línea, se requiere agilizar los procesos de titulación tal como nosotros ya lo estamos haciendo en la venta", explica.

Así las cosas, esta titánica labor -donde los beneficios son definidos y los caminos son claros- requerirá de una coordinación quizá nunca vista en el Estado. Lograrla, claro está, ya no será una tarea de este Gobierno; sino del que veremos el próximo 28 de julio.

MERCADO INMOBILIARIO: Radiografía de la oferta y la demanda en Lima Metropolitana

Evolución y avance de la oferta inmobiliaria formal (en unidades)



Nueva instancia. Ante cualquier irregularidad en el proceso, el cliente podrá solicitar un mediador que brinde una solución y analice el caso.

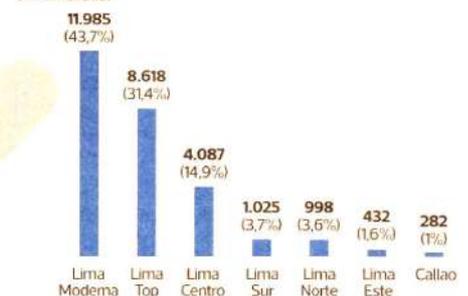
La Defensoría del Cliente Inmobiliario es otra de las nuevas instancias que nacieron en el sector durante la pandemia. El objetivo es generar un espacio de atención al cliente ante una insatisfacción en el proceso de compra.

Hernando Montoya, defensor del cliente inmobiliario, explica que este mecanismo estaba normado por la ley. "Se puede decir que todo nace porque la ley así lo dice. El código de defensa del consumidor así lo señala. El objetivo es que tenga que cargar la denuncia ante las instancias públicas, sino que como sector se pueda solucionar

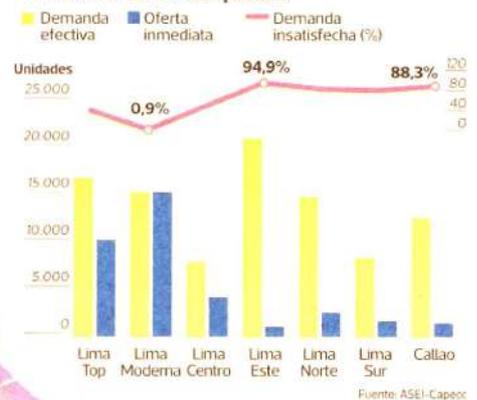
las controversias", comenta. La Defensoría del Cliente Inmobiliario recae en el Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Universidad Católica, la cual en su pronta creación ya ha recibido 15 denuncias. "En realidad son pocas, pero en buena hora que sean pocas. Lo que queremos es ser un mediador entre las partes para que pueda el cliente ver resuelto su reclamo en el menor plazo", asevera.

Ante cualquier reclamo, el cliente y la inmobiliaria se presentan ante esta instancia. Si se le da la razón al cliente, la inmobiliaria deberá resolver el problema a la brevedad. De suceder lo contrario, para el cliente no queda anulado el camino a la denuncia. "El trámite entre denuncias puede demorar hasta año y medio. La idea es solucionar el problema a la brevedad", dijo Montoya.

Oferta inmobiliaria formal por sectores en Lima (en unidades)



Demanda insatisfecha de vivienda para los próximos dos años en Lima Metropolitana



Fuente: ASEI-Capeco