

Doing Business en el Perú 2020

Comparando las regulaciones
empresariales para las empresas
locales en 12 ciudades peruanas
con otras 189 economías



© 2020 Banco Internacional para la Reconstrucción y el Desarrollo / Banco Mundial
1818 H Street NW, Washington, D.C. 20433
Teléfono: 202-473-1000; Internet: www.worldbank.org

Algunos derechos reservados
1 2 3 4 19 18 17 16

Esta publicación es producto del personal del Banco Mundial con contribuciones externas. Los resultados, interpretaciones y conclusiones de este trabajo no reflejan necesariamente los puntos de vista del Banco Mundial, de los Directores Ejecutivos del Banco Mundial o de los gobiernos que ellos representan. El Banco Mundial no garantiza la exactitud de los datos incluidos en este trabajo. Los límites, colores, denominaciones, y cualquier otra información que se incluya en un mapa publicado en este volumen no implican juicio por parte del Banco Mundial sobre la situación legal de ningún territorio ni la aprobación o aceptación de tales límites.

Ninguno de los contenidos de esta publicación constituirá o podrá ser considerado como una limitación o renuncia a los privilegios e inmunidades del Banco Mundial.

Derechos y permisos



Este material está disponible bajo la licencia de Atribución Creative Commons 3.0 (CC BY 3.0) <http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/igo>. Bajo la licencia de Atribución Creative Commons se puede copiar, redistribuir y adaptar este trabajo, incluso comercialmente, bajo las siguientes condiciones:

Atribución—Cite este material de la siguiente manera: Banco Mundial. 2020. *Doing Business en el Perú 2020*. Washington, D.C.: Banco Mundial. Licencia: Creative Commons Attribution CC BY 3.0 IGO.

Traducciones—Si usted crea una traducción de este trabajo, por favor agregue el siguiente descargo de responsabilidad: *Esta traducción no fue realizada por el Banco Mundial y no debe ser considerada como una traducción oficial del Banco Mundial. El Banco Mundial no tendrá responsabilidad alguna por el contenido de la traducción o por errores en la misma.*

Adaptaciones—Si crea una adaptación de esta publicación, por favor agregue el siguiente descargo de responsabilidad junto con la atribución: *Esta es una adaptación de un volumen original del Banco Mundial. Los puntos de vista y las opiniones expresados en la adaptación son responsabilidad única del autor o de los autores de la adaptación y no han sido aprobados por el Banco Mundial.*

Contenido de terceros—El Banco Mundial no es necesariamente propietario de cada uno de los componentes que hacen parte del contenido incluido en esta publicación. El Banco Mundial por lo tanto no garantiza que el uso de cualquier componente individual o alguna parte de este trabajo que sea de propiedad de terceros no infringe los derechos de esos terceros. El riesgo por los reclamos resultantes de dicha infracción recae exclusivamente en usted. Si desea reutilizar un componente de este trabajo, es su responsabilidad determinar si se necesita un permiso para la reutilización y obtener el permiso del propietario de los derechos de autor. Ejemplos de componentes pueden incluir, pero no se limitan a, tablas, figuras o imágenes.

Todas las demás consultas sobre derechos y licencias deberán ser dirigidas a:
World Bank Publications, The World Bank, 1818 H Street NW, Washington, DC 20433, USA; fax: 202-522-2625;
e-mail: pubrights@worldbank.org



Doing Business en el Perú 2020

Comparando las regulaciones
empresariales para las empresas
locales en 12 ciudades peruanas
con otras 189 economías

Información disponible en el sitio web de *Doing Business*

Informe *Doing Business* en el Perú 2020

<http://www.doingbusiness.org/peru>

Actualidad

Novedades sobre el proyecto *Doing Business*

<http://www.doingbusiness.org>

Clasificaciones

Cómo se posicionan las economías en el ranking del 1 al 190

<http://www.doingbusiness.org/rankings>

Datos

Todos los datos para las 190 economías medidas por *Doing Business*: clasificaciones e información detallada por indicador

<https://www.doingbusiness.org/data>

Informes

Acceso a los informes de *Doing Business*, *Doing Business* subnacional, informes regionales, estudios de caso y perfiles por economía y región

<http://www.doingbusiness.org/reports>

Metodología

Metodología y trabajos de investigación en los que se basa *Doing Business*

<http://www.doingbusiness.org/methodology>

Investigación

Resúmenes de investigaciones académicas sobre *Doing Business* y políticas conexas

<http://www.doingbusiness.org/research>

Reformas de *Doing Business*

Resúmenes de las reformas a la regulación empresarial reconocidas por *Doing Business*

<http://www.doingbusiness.org/reforms>

Proyectos subnacionales y regionales

Diferencias subnacionales y regionales en las regulaciones de negocios

<http://www.doingbusiness.org/subnational>

Datos históricos

Conjuntos de datos desde DB2004

<https://www.doingbusiness.org/custom-query>

Biblioteca jurídica

Compilación de disposiciones legales y regulaciones de negocios

<http://www.doingbusiness.org/law-library>

Datos empresariales

Datos sobre densidad de negocios (número de nuevas empresas registradas por cada 1,000 personas económicamente activas) para 155 economías <https://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/entrepreneurship>

Puntaje de *Doing Business*

Datos que comparan 190 economías con las mejores prácticas regulatorias y el puntaje de la facilidad para hacer negocios

<https://www.doingbusiness.org/data/doing-business-score>

Información sobre buenas prácticas

Dónde se han adoptado las buenas prácticas identificadas por *Doing Business*

<http://www.doingbusiness.org/data/good-practice>

Tabla de contenido

v	Agradecimientos
ix	Abreviaciones y acrónimos
xi	En resumen
1	Capítulo 1 Visión general
15	Capítulo 2 Acerca de <i>Doing Business</i> y <i>Doing Business en el Perú 2020</i>
27	Capítulo 3 Apertura de una empresa
41	Capítulo 4 Obtención de permisos de construcción
57	Capítulo 5 Registro de la propiedad
73	Capítulo 6 Cumplimiento de contratos
89	Capítulo 7 Notas de los datos
117	Capítulo 8 Indicadores de <i>Doing Business</i>
123	Capítulo 9 Perfiles de ciudades
281	Listado de contribuidores

- ◆ *Doing Business en el Perú 2020* es el primer estudio subnacional de *Doing Business* en el país. *Doing Business* investiga la forma en que las regulaciones gubernamentales fomentan o restringen la actividad empresarial. Los indicadores de *Doing Business en el Perú 2020* se refieren a 4 de 12 áreas de la regulación que inciden en la formación y vida de las empresas: apertura de una empresa, obtención de permisos de construcción, registro de la propiedad y cumplimiento de contratos. En estas áreas se compara el desempeño de 12 localidades peruanas entre sí y también con otras 189 economías del mundo.
- ◆ Los resultados de la capital –Lima– y las comparaciones con el resto del mundo en las 4 áreas que se evalúan están basados en información del estudio global *Doing Business 2020* publicado por el Grupo del Banco Mundial. Los indicadores de *Doing Business en el Perú* son también comparables con los datos de localidades evaluadas por otros estudios subnacionales realizados en 78 economías.
- ◆ Los datos publicados en *Doing Business en el Perú 2020* están actualizados al 1 de mayo de 2019. Los indicadores se utilizan para analizar los resultados económicos de las regulaciones e identificar las reformas que han tenido éxito, dónde, y por qué.
- ◆ *Doing Business en el Perú 2020* fue realizado a pedido del Ministerio de Economía y Finanzas del Perú y contó con apoyo del Consejo Nacional de Competitividad y Formalización de ese Ministerio. El estudio contó con la colaboración y el financiamiento de la Secretaría de Estado para Asuntos Económicos – SECO de Suiza, como parte de su Programa de Cooperación al Desarrollo Económico en el Perú.

Agradecimientos

Doing Business en el Perú 2020 fue producido por el Departamento de Indicadores Globales de la Vicepresidencia de Economía del Desarrollo del Grupo Banco Mundial. El estudio fue liderado por María Camila Roberts y Carlos Iván Mejía, con la dirección de Pilar Salgado Otónel. El equipo estuvo conformado por Iria Buxán Raposo, Gina Cárdenas, Luiza Lacerda Bogado, Esperanza Pastor Nuñez de Castro, Monique Pelloux y Ana María Santillana.

El equipo agradece los valiosos comentarios recibidos de los colegas del Grupo Banco Mundial durante la preparación del estudio. Edgar Chávez, Ernesto Franco-Temple y Karina Olivas revisaron el texto completo. Expertos en cada una de las áreas que se midieron brindaron también comentarios y aportaron al contenido de los diferentes capítulos: Nayda Almodóvar-Reteguis, Gabriel Arrisueño, Camilo Ávila Ceballos, Diego García Montúfar, Nicholas Menzies, Frederic Meunier, Enrique Orellana, Marion Pinto, María Antonia Quesada Gámez, Nathalie Reyes y Tommaso Rooms. Lilla M. Fordos, Katherine Angela Haynes y Sreekala Ramanathan colaboraron con varias etapas del estudio.

Rita Ramalho, Marianne Fay, Elizabeth Martínez de Marcano, Alberto Rodríguez, Alejandro Álvarez de la Campa, Karina Olivas, Barbara Cunha, Pedro Rodríguez y Andrea Feldman apoyaron el liderazgo y proporcionaron orientación general. La campaña de disseminación del estudio estuvo a cargo de Chisako Fukuda, Juan Pablo Casapia, Darcy Antonin Crowe y Julio César Casma. El sitio web <https://www.doingbusiness.org/peru> fue desarrollado por Manasi Amalraj, Varun Doiphode, Akash Pradhan y Kamallesh Sengaonkar. La edición estuvo a cargo de Carolina Landsberger, y el diseño y diagramación a cargo de Luis Liceaga.

Doing Business en el Perú 2020 contó con la colaboración y el financiamiento de la Secretaría de Estado para Asuntos Económicos – SECO de Suiza, como parte de su Programa de Cooperación al Desarrollo Económico en el Perú, y con el apoyo y colaboración del Ministerio de Economía y Finanzas del Perú y el Consejo Nacional de Competitividad y Formalización.

Los equipos del Grupo Banco Mundial, el Ministerio de Economía y Finanzas y el Consejo Nacional de Competitividad agradecen especialmente la participación de la Presidencia del Consejo de Ministros, del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, del Poder Judicial, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria, la Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) y de todos los funcionarios de las municipalidades objeto del estudio por sus valiosos aportes durante las etapas de recolección de información y consulta de los datos.

Más de 220 expertos en las áreas de la medición, entre abogados, notarios, contadores, arquitectos, ingenieros, empresas de la construcción y asociaciones profesionales aportaron información. La recopilación de los datos para las áreas de apertura de una empresa, registro de la propiedad y cumplimiento de contratos fue facilitada y coordinada con el estudio Jorge Avendaño Abogados. Los datos correspondientes al área de obtención de permisos de construcción con la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO).

Los nombres de quienes contribuyeron con este estudio y manifestaron su deseo de ser reconocidos en la publicación se incluyen en la sección final.

Mensaje de la Cooperación Suiza – SECO

A través de su Programa de Cooperación al Desarrollo Económico en el Perú, la Cooperación Suiza – SECO hace efectivo su firme compromiso con el crecimiento sostenible y regionalmente balanceado del Perú, a fin de crear oportunidades para todos. En este esfuerzo, es fundamental promover el desarrollo de un sector privado competitivo, responsable y dinámico que permita generar más y mejores empleos.

Si bien el éxito de las empresas depende de muchos factores intrínsecos, tales como la adopción de estándares de calidad, la capacidad de innovación o el nivel de productividad laboral, resulta igualmente relevante establecer un marco regulatorio favorable para hacer negocios.

En efecto, procedimientos administrativos deficientes pueden significar grandes obstáculos para la competitividad empresarial y traducirse en altos costos, plazos extensos, requisitos innecesarios, discrecionalidad de funcionarios y hasta riesgos de corrupción. Todo ello podría estar limitando nuevas inversiones en el país e incluso desalentando la formalización de las empresas.

Por lo tanto, una economía que aspira a ser competitiva debe diseñar políticas e impulsar reformas que permitan mejorar el clima de negocios a nivel descentralizado, en beneficio del emprendimiento formal y del crecimiento empresarial.

En esa línea, nos complace haber apoyado y financiado el estudio *Doing Business en el Perú 2020*, elaborado por el Grupo Banco Mundial a solicitud del Gobierno del Perú. Se trata de un esfuerzo sin precedentes en el país cuyos resultados y recomendaciones enriquecen la base de conocimiento disponible y constituyen un punto de partida para generar reformas en materia de clima de negocios, particularmente en las doce ciudades objeto del estudio. Confiamos en que los hallazgos y recomendaciones del estudio ayudarán a las autoridades nacionales y subnacionales a desarrollar normas y procedimientos más favorables para las empresas.

Esta iniciativa se complementa con nuestro apoyo al Gobierno del Perú en la formulación e implementación de la Política y del Plan Nacional de Competitividad y Productividad, en alianza con el Consejo Nacional de Competitividad y Formalización y con el Ministerio de Economía y Finanzas.

Desde la Cooperación Suiza – SECO, continuaremos apoyando al Perú en sus esfuerzos por mejorar el clima de negocios y su competitividad de manera sistemática, sostenible y descentralizada, un desafío arduo pero imprescindible para incrementar el bienestar y la calidad de vida de la población.

Alain Bühlmann,
Director de la Cooperación Suiza – SECO en el Perú

Abreviaciones y acrónimos

ACR	Análisis de la Calidad Regulatoria
BGR	Base Gráfica Registral
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
CAE	Centro de Atención Empresarial
CDE	Centros de Desarrollo Empresarial
CEDDET	Fundación Centro de Educación a Distancia para el Desarrollo Económico y Tecnológico
CEJ	Consulta de Expedientes Judiciales
CEJA	Centro de Estudios de Justicia de las Américas
CNCF	Consejo Nacional de Competitividad y Formalización
COFOPRI	Organismo de Formalización de la Propiedad Informal
CONFIEP	Confederación Nacional de Instituciones Empresariales Privadas
CRI	Certificado registral inmobiliario
CUC	Código Único Catastral
EJE	Expediente Judicial Electrónico
EPS	Empresas Prestadoras de Servicios de Saneamiento
ICCC	Índice de control de calidad de la construcción
ICL	Instituto Catastral de Lima
IFC	Corporación Financiera Internacional
Indecopi	Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual
INEI	Instituto Nacional de Estadística e Informática
ITSE	Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones
MAC	Centro de Atención al Ciudadano
MEF	Ministerio de Economía y Finanzas
MINAGRI	Ministerio de Agricultura y Riego
MPE	Mesa de Partes Electrónica
MVCS	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
MYPE	Micro y Pequeña Empresa
OCDE	Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos
OIT	Organización Internacional del Trabajo
ONU	Organización de las Naciones Unidas
PCM	Presidencia del Consejo de Ministros
PDU	Plan de Desarrollo Urbano
PLAME	Planilla Mensual de Pagos
PLE	Programa de Libros Electrónicos
POT	Plan de Ordenamiento Territorial
REM@JU	Remate Electrónico Judicial
RENIEC	Registro Nacional de Identificación y Estado Civil
REPEJ	Registro de Peritos Judiciales
RNE	Reglamento Nacional de Edificaciones
RUC	Registro Único de Contribuyentes
SECO	Secretaría de Estado para Asuntos Económicos de Suiza
S.A.C	Sociedad Anónima Cerrada

S.A.C.S	Sociedad por Acciones Cerrada Simplificada
S/	Soles peruanos
SID Sunarp	Sistema de Intermediación Digital de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
SIG	Sistema de Información Geográfica
SIJ	Sistema Integrado de Justicia
SINOE	Sistema de Notificaciones Electrónicas
SNCP	Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial
SPIJ	Sistema Peruano de Información Jurídica
SPRL	Servicio de Publicidad Registral en Línea
Sunarp	Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
SUNASS	Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento
SUNAT	Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria
SUT	Sistema Único de Trámites
T-Registro	Registro de Información Laboral
TUO	Texto Único Ordenado
TUPA	Texto Único de Procedimientos Administrativos
UIT	Unidad Impositiva Tributaria
URP	Unidad de Referencia Procesal
US\$	Dólar estadounidense

Doing Business en el Perú 2020

EN RESUMEN

Es el primer estudio subnacional más allá de la capital

Sitio web: <http://www.doingbusiness.org/peru>

Doing Business en el Perú 2020 analiza las regulaciones comerciales y su aplicación para cuatro áreas de *Doing Business*. Se miden 11 localidades (distritos capitales de provincia) además de la capital del país, Lima.

Los datos del estudio están vigentes al 1 de mayo de 2019. Se comparan las localidades entre sí, y con otras economías del mundo que mide el estudio global: *Doing Business 2020*.

Doing Business mide dimensiones del entorno regulatorio que facilitan o dificultan el emprendimiento; provee recomendaciones de reforma y revela buenas prácticas que se pueden replicar para mejorar el clima de negocios a nivel local.

Se analizan cuatro áreas de *Doing Business* donde hay competencia local —regulatoria o en la práctica



Apertura de una empresa

Registra los trámites que se requieren por ley, o que se necesitan en la práctica, para que un empresario pueda constituir, registrar y operar formalmente una empresa industrial o comercial. Se consideran, el tiempo y el costo asociados a completar los trámites, así como requisitos de capital mínimo (si aplica).



Registro de propiedades

Registra todos los trámites necesarios para que una empresa le transfiera un título de propiedad sobre un inmueble a otra empresa compradora y esta lo pueda utilizar para expandir su negocio, como garantía de créditos, o si es necesario, para venderlo de nuevo. También se evalúa la calidad del sistema de administración de bienes inmuebles.



Obtención de permisos de construcción

Registra todos los trámites, el tiempo y el costo necesarios para que una empresa del sector de la construcción pueda completar la construcción de un almacén comercial en el perímetro urbano de la ciudad. También se evalúan los controles a las obras, las calificaciones de los profesionales que intervienen en el proceso y los mecanismos de seguridad de las construcciones.



Cumplimiento de contratos

Registra el tiempo y el costo de resolver en primera instancia judicial una disputa civil-comercial entre dos sociedades. El indicador mide también la calidad de los procesos judiciales para evaluar la existencia de buenas prácticas en el sistema judicial.

12 distritos capitales de provincia: Arequipa (Arequipa), el Callao (Provincia Constitucional del Callao), Chachapoyas (Amazonas), Chiclayo (Lambayeque), Cusco (Cusco), Huancayo (Junín), Huaraz (Ancash), Ica (Ica), Lima (Lima), Piura (Piura), Tarapoto (San Martín) y Trujillo (La Libertad).

Fortalezas y limitaciones de la metodología de *Doing Business*

Analiza la regulación y cómo se aplica

Facilita actuar con base en los resultados ya que las regulaciones pueden ser revisadas y modificadas por las autoridades responsables de las políticas públicas.

Utiliza estudios de caso estandarizados

Permite la comparación de los datos entre las economías, aunque esto reduzca el ámbito de aplicación de los datos.

Consulta a los expertos

Garantiza que los datos reflejen los conocimientos y la experiencia de los profesionales que realizan rutinariamente las transacciones, aunque no se recojan las experiencias de los empresarios.

Se enfoca hacia el sector formal

Analiza regulaciones y empresas del sector formal pero no refleja la realidad del sector informal; tampoco de las empresas extranjeras.

Doing Business no cubre:

- ✗ Las condiciones de seguridad
- ✗ El tamaño de los mercados
- ✗ La estabilidad macroeconómica
- ✗ El estado del sistema financiero
- ✗ La prevalencia de pagos extraoficiales y la corrupción
- ✗ El nivel de formación y las competencias laborales



GRUPO DEL BANCO MUNDIAL

El estudio es el resultado de la colaboración entre el Grupo del Banco Mundial, el Ministerio de Economía y Finanzas del Perú y el Consejo Nacional de Competitividad y Formalización. Doing Business en el Perú 2020 contó con la colaboración y el financiamiento de la Secretaría de Estado para Asuntos Económicos – SECO de Suiza, como parte de su Programa de Cooperación al Desarrollo Económico en el Perú.

CAPÍTULO 1

Visión general

Principales hallazgos

- ◆ Lima es la ciudad en el Perú donde es más fácil hacer negocios. Entre las 12, Lima es la única que ocupa los primeros lugares en 3 indicadores. Huaraz, la segunda mejor clasificada, se destaca en 2. Arequipa, el Callao, Huancayo, Ica, Tarapoto y Trujillo tienen buen desempeño al menos en uno.
- ◆ La regulación existente y la forma cómo se aplica en las distintas ciudades puede facilitar los negocios en unas áreas más que en otras. El ranking que obtienen las ciudades en cada uno de los 4 indicadores de este estudio revela oportunidades para mejorar, ya que una misma ciudad puede desempeñarse mejor en algunas áreas que en otras.
- ◆ La eficiencia de los trámites depende de dónde se realicen. Aunque el marco regulatorio se aplica uniformemente en todas las ciudades, los plazos de respuesta a los trámites varían sustancialmente entre ellas.
- ◆ Las brechas de desempeño en el Perú son considerables, sobre todo en los indicadores de apertura de una empresa y cumplimiento de contratos. No obstante, en las 4 áreas hay diferencias significativas si se comparan los resultados de las ciudades peruanas con los de otras economías mundiales.
- ◆ *Doing Business en el Perú 2020* es el primer estudio subnacional en el país. Los resultados revelan oportunidades de mejora y buenas prácticas locales e internacionales que pueden guiar iniciativas de reforma, para avanzar con los objetivos prioritarios del Plan Nacional de Competitividad y Productividad.

En una medición de *Doing Business* en el Perú es inevitable evocar la contribución del economista local Hernando de Soto para comprender la relación entre las trabas regulatorias y la informalidad, y cómo estas afectan las expectativas de los ciudadanos de salir de la pobreza con sus emprendimientos. El país, ciertamente, no es el mismo de la década de los 80, cuando De Soto identificó lo mucho que tardaba y lo difícil que era abrir un negocio en la capital. En los últimos años, el Perú no solo superó una profunda crisis económica y de violencia, sino que llegó a convertirse, entre 2000 y 2013, en una de las economías latinoamericanas con mayor crecimiento¹. No obstante, al igual que otras economías de la Región que resultaron afectadas en 2014 por la desaceleración económica y la caída de los precios de sus productos tradicionales de exportación —principalmente recursos minero-energéticos—, el Perú ha visto la necesidad inminente de diversificar más su economía².

Para que el país pueda lograr esta mayor diversificación debe afrontar los retos de baja productividad en sectores críticos de su economía³ y de desarrollo desigual entre sus regiones. Consciente de estos retos, el Gobierno estableció una Política Nacional de Competitividad y Productividad seguida, en julio de 2019, por la presentación del Plan Nacional, que contiene los objetivos prioritarios y las medidas para ejecutarla⁴. Uno de los imperativos del Plan es reducir la informalidad de las micro y pequeñas empresas para consolidar un entorno empresarial más competitivo. Racionalizar los trámites y procurar un marco regulatorio razonable y eficiente —que es vital, como lo ha establecido la literatura económica⁵, para estimular el emprendimiento y la productividad en los países— ha sido un trabajo continuo en el Perú, que aún está en progreso.

¿Qué mide *Doing Business* subnacional en el Perú?

Doing Business analiza las regulaciones comerciales desde la perspectiva de las pequeñas y medianas empresas y mide, a través de diversos indicadores, la facilidad para hacer negocios entre 190 economías. Los indicadores revelan aspectos importantes del clima de negocios y la regulación que inciden en la actividad económica de un país, pero no abarcan todos los factores, políticas e instituciones que afectan al entorno empresarial.

Lima representa al Perú en el estudio de *Doing Business* que se publica anualmente y que compara al país con otras 189 economías del mundo. *Doing Business en el Perú 2020* es el primer estudio subnacional en el país que realiza un diagnóstico comparativo sobre el ambiente regulatorio para hacer negocios más allá de la capital. Se miden 4 áreas de *Doing Business* (apertura de una empresa, obtención de permisos de construcción, registro de la propiedad y cumplimiento de contratos) en 12 distritos capitales de provincia^a en Arequipa (Arequipa), el Callao (Provincia Constitucional del Callao), Chachapoyas (Amazonas), Chiclayo (Lambayeque), Cusco (Cusco), Huancayo (Junín), Huaraz (Ancash), Ica (Ica), Lima (Lima), Piura (Piura), Tarapoto (San Martín) y Trujillo (La Libertad). Tanto las localidades como los indicadores fueron seleccionados en conjunto con el Consejo Nacional de Competitividad y Formalización del Ministerio de Economía y Finanzas del Perú, como socio gubernamental.

Los datos se basan en códigos, leyes, decretos, resoluciones, procedimientos administrativos y aranceles oficiales, así como en consultas a más de 220 expertos locales, incluyendo abogados, notarios, contadores, arquitectos, ingenieros, empresas de la construcción y asociaciones profesionales, con conocimiento y experiencia en los procesos que se miden. Más de 270 funcionarios gubernamentales participaron también en el proceso de recopilación de datos. La información está actualizada a 1 de mayo de 2019, incluyendo los datos de Lima.

a. Aunque en el Perú las ciudades están conformadas por varios distritos, este estudio se usará el término “ciudades” para referirse, en general, a los 12 distritos que constituyen capitales de provincia (cercados). En el caso de Lima, según el indicador de que se trate, *Doing Business* evalúa procesos que cursan empresarios en otros distritos de Lima Metropolitana como, por ejemplo, Miraflores o Lurín. A lo largo del texto se hará mención de estos distritos, aunque no sean capitales de las provincias objeto de estudio.

En el Perú racionalizar los trámites y procurar un marco regulatorio razonable y eficiente para las empresas ha sido un trabajo continuo, que aún está en progreso.

Para un porcentaje considerable de empresas, el costo de cumplimiento de los trámites para obtener una licencia de edificación o de funcionamiento y su complejidad siguen siendo altos⁶ y, a pesar del rol del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (Indecopi) en el control a las barreras burocráticas que limitan el acceso de las empresas a los mercados⁷, estas trabas persisten, sobre todo a nivel subnacional⁸. El compromiso de las administraciones públicas de todos los niveles de Gobierno para continuar con la simplificación administrativa de los procesos y la eliminación de las trabas regulatorias será decisivo para avanzar en esta agenda.

Como complemento a las medidas para elevar la competitividad y mejorar el clima de negocios a nivel nacional y regional, el Gobierno del Perú formuló también el Plan Nacional de Infraestructura para la Competitividad con la finalidad de, entre otras cosas, mejorar la conectividad entre las regiones para potenciar el mercado interno de sus productos y el acceso a los mercados externos⁹. Las condiciones en materia de tratados comerciales están dadas para que el Perú continúe aprovechando las ventajas de la apertura económica y el libre comercio¹⁰ con países como China, Estados Unidos y Suiza, con la Unión Europea y, a nivel de la Región, con sus pares latinoamericanos Colombia, Chile y México, bajo el Acuerdo de la Alianza del Pacífico¹¹.

¿Qué muestran los datos?

Según el promedio de los cuatro indicadores que se miden en este estudio, hacer negocios es más fácil en Lima y más difícil en Chiclayo (tabla 1.1). La clasificación de las ciudades según la facilidad para hacer negocios se calcula con base en el puntaje que obtienen en cada uno de los indicadores. Aunque no se observa, en general, una correlación entre el tamaño de las ciudades (en términos de población¹²) y su clasificación, entre las 12 ciudades Lima es la única que se clasifica en los dos primeros lugares en 3 indicadores; Huaraz, que es una ciudad mucho más pequeña¹³, es la segunda mejor clasificada y está entre las tres primeras en 2 indicadores; Trujillo destaca, también, en 2 y Arequipa, el Callao, Huancayo, Ica y Tarapoto tienen buen desempeño al menos en uno. Las demás ciudades ocupan posiciones intermedias y bajas en todos los indicadores. A pesar de que Chiclayo se clasifica por encima de la media en la facilidad para registrar la propiedad, se desempeña por debajo en los demás.

De los resultados obtenidos se destaca lo siguiente:

Primero, la mejor clasificación de Lima en la facilidad para hacer negocios muestra cómo una ciudad capital, que es además el principal centro de negocios del país, puede atender de manera eficiente un mayor volumen de transacciones y demanda de servicios. Esta situación ha sido distinta en otros estudios subnacionales de *Doing Business* realizados en países como México y Portugal, casos en los que se demostró que las grandes ciudades no siempre se desempeñan mejor. Sin embargo, en este caso en particular, los resultados de Lima en comparación con los del resto de ciudades son también reflejo de la concentración de la actividad económica en la capital¹⁴ y la presencia de factores que pueden justificar esta concentración y su buen desempeño, como una mejor infraestructura, mayor modernización, recursos para atender los procesos y el aprovechamiento de las economías de escala¹⁵. Otro factor adicional a considerar es el hecho de que, en general, las reformas regulatorias se implementan primero en la capital. Un claro ejemplo de esto

Para un porcentaje considerable de empresas, el costo de cumplimiento de los trámites para obtener una licencia de edificación o de funcionamiento y su complejidad siguen siendo altos⁶ y, a pesar del rol del Instituto Nacional

Aunque no se observa una correlación entre el tamaño de las ciudades y su ranking, Lima es la única que se clasifica en los dos primeros lugares en 3 indicadores. Las diferencias entre Lima y las demás ciudades no solo se dan en cuanto a la eficiencia de los trámites, sino también en los componentes que miden la calidad de los sistemas y procesos.

TABLA 1.1 ¿Dónde es más fácil hacer negocios en el Perú?

Municipalidad (Provincia)	Clasificación agregada (4 indicadores)	Puntaje de facilidad para hacer negocios (Puntaje DB) (4 indicadores)	Apertura de una empresa		Obtención de permisos de construcción		Registro de la propiedad		Cumplimiento de contratos	
			Puntaje DB	Clasificación	Puntaje DB	Clasificación	Puntaje DB	Clasificación	Puntaje DB	Clasificación
Lima (Lima)*	1	71.46	82.13	1	72.53	2	72.11	1	59.07	7
Huaraz (Ancash)	2	68.86	79.99	3	64.18	12	68.15	9	63.11	2
Tarapoto (San Martín)	3	67.73	70.91	11	71.26	3	68.30	7	60.45	4
Piura (Piura)	4	67.68	76.07	4	70.81	5	68.09	10	55.75	9
Ica (Ica)	5	67.60	74.94	5	65.70	10	68.26	8	61.52	3
Arequipa (Arequipa)	6	67.59	81.13	2	71.26	4	64.65	12	53.33	10
Cusco (Cusco)	7	67.49	73.10	8	66.71	9	70.25	4	59.91	6
Huancayo (Junín)	8	67.16	72.76	9	64.60	11	68.05	11	63.23	1
Callao (Provincia Constitucional del Callao)	9	67.16	74.93	6	70.49	6	71.36	2	51.84	12
Chachapoyas (Amazonas)	10	67.14	73.13	7	66.98	8	68.46	6	60.00	5
Trujillo (La Libertad)	11	67.13	71.54	10	72.98	1	70.74	3	53.27	11
Chiclayo (Lambayeque)	12	66.35	70.69	12	68.68	7	68.54	5	57.46	8

* En Lima, por la ubicación del negocio, se considera, para el indicador de apertura de una empresa, el Distrito de Miraflores para los trámites asociados a la licencia municipal de funcionamiento; y en obtención de permisos de construcción, los trámites correspondientes a la construcción del almacén comercial se miden para el Distrito de Lurín porque allí se construye una gran mayoría de almacenes comerciales que tienen las mismas características del almacén que se presenta en el estudio de caso de *Doing Business*.

Nota: La clasificación general de facilidad para hacer negocios se basa en el promedio de los puntajes de las 4 áreas medidas y se presenta en orden descendente. El puntaje de facilidad para los negocios de *Doing Business* (puntaje DB) captura la diferencia entre el desempeño de cada localidad y la mejor práctica a nivel mundial para cada una de las 4 áreas analizadas (apertura de una empresa, obtención de permisos de construcción, registro de la propiedad y cumplimiento de contratos). El puntaje DB está normalizado en una escala de 0 a 100, donde 100 representa el mejor desempeño (un puntaje más alto denota un ambiente regulatorio más eficiente). Para más información sobre la clasificación y el puntaje DB consulte la sección "Acerca de *Doing Business* y *Doing Business en el Perú 2020*".

Fuente: base de datos de *Doing Business*.

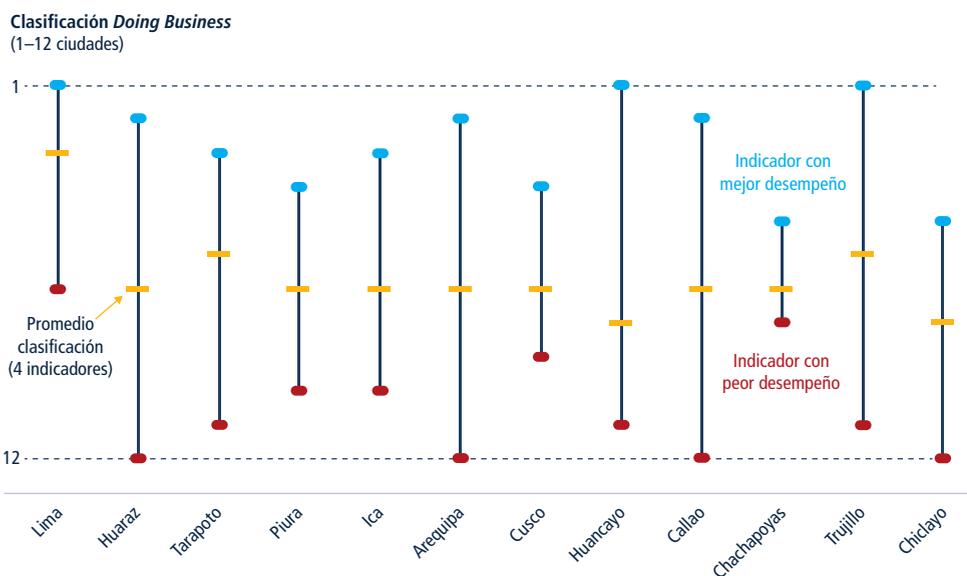
es el Sistema de Intermediación Digital (SID Sunarp), administrado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp); las facilidades en línea para la constitución de las empresas y la inscripción de las compraventas se dieron primero para transacciones ante la Oficina Registral de Lima y, posteriormente, de forma paulatina, para las del resto del país¹⁶. Ello puede explicar por qué los empresarios de la capital son quienes le sacan el mayor provecho.

Además de la eficiencia, las diferencias con Lima son notables también en los componentes que miden la calidad de los sistemas y procesos, particularmente en cuanto a información y funcionamiento del registro y el catastro. En Lima, la mayoría de los títulos de propiedad se archivan en formato electrónico. Por tener un catastro que cumple con los estándares normativos¹⁷, tanto el registro como el catastro pueden identificar los predios con el mismo número. En el resto de las ciudades la información registral se maneja mayoritariamente en papel y no existe un catastro oficial de los predios. En obtención de permisos de construcción, el control urbano a las obras mediante inspecciones es más robusto. En cumplimiento de contratos, aunque no es la única que cuenta con juzgados civiles de la subespecialidad comercial, en ellos se hacen los pilotos de sistematización de los expedientes y se realizan remates de bienes en forma virtual¹⁸.

Segundo, entre los resultados llama la atención el contraste en los rankings no solo entre ciudades, sino en cuanto al desempeño de una misma ciudad (figura 1.1). Arequipa, por ejemplo, es la segunda después de Lima en facilidad para la apertura de una empresa; esto principalmente gracias a que, como en Lima¹⁹, la municipalidad tramita con diligencia las inspecciones de seguridad de los establecimientos²⁰ y la expedición de las licencias de funcionamiento. Sin embargo, es la última en registro de la propiedad, no solo por el atraso en la infraestructura de información registral y del catastro, sino también porque la oficina registral de la ciudad es una de las más lentas para inscribir las compraventas simples. Lo mismo ocurre en Trujillo y en Huancayo. Trujillo es líder en la obtención de permisos de construcción, porque la municipalidad tramita expeditamente las licencias de edificación y, al igual que la de Lima²¹, inspecciona todas las obras durante su ejecución y, una vez más cuando están terminadas. Sin embargo, está entre las últimas en apertura de una empresa y cumplimiento de contratos, por la mayor tardanza en la expedición de licencias de funcionamiento y en la resolución judicial de las controversias. Huancayo, por el contrario, lidera el cumplimiento de contratos, pero su rendimiento es bajo en las otras 3 áreas.

Tercero, el puntaje de las ciudades en cuanto a la facilidad para hacer negocios y los puntajes de cada indicador (“Puntajes *Doing Business*” que van desde 0 hasta 100) muestran dónde están las brechas principales y cómo impactan en la posición de las ciudades en el ranking; también revelan las oportunidades para realizar reformas. Las brechas de desempeño más amplias están en los indicadores de apertura de una empresa y cumplimiento de contratos —con diferencias de más de 11 puntos entre el mayor y el menor puntaje—; y son menores en obtención de permisos de construcción y registro de la propiedad. En estos dos últimos indicadores, donde el desempeño de las ciudades es más homogéneo, las diferencias tienen menor impacto en la clasificación agregada. Por el contrario, el impacto es mayor en los indicadores de apertura de una empresa y cumplimiento de contratos. Esto explica por qué Huaraz, por ejemplo, que tiene

FIGURA 1.1 La regulación y cómo se aplica en las ciudades puede facilitar los negocios en unas áreas más que en otras



Nota: la clasificación *Doing Business* con respecto a las 12 ciudades peruanas se basa en el puntaje *Doing Business* para cada una de las 4 áreas medidas (apertura de una empresa, obtención de permisos de construcción, registro de la propiedad y cumplimiento de contratos). Una clasificación más alta denota un ambiente regulatorio más eficiente. Véanse más detalles en la sección “Acerca de *Doing Business* y *Doing Business* en el Perú 2020”.

Fuente: base de datos de *Doing Business*.

Las brechas de desempeño más amplias están en los indicadores de apertura de una empresa y cumplimiento de contratos —con diferencias de más de 11 puntos entre el mayor y el menor puntaje en la facilidad para hacer negocios—; pero en los 4 indicadores las diferencias son considerables cuando se compara a las ciudades peruanas con otras economías del mundo.

por ejemplo, es la segunda mejor clasificada en la facilidad para registrar una propiedad, ocupando la posición 55 entre 190 economías mundiales. Si el Perú estuviera representado por Arequipa se ubicaría en la posición 90. Sin embargo, aunque Lima sea la primera del país en apertura de una empresa no es competitiva a nivel internacional en esta área (posición 133 entre 190 economías); mucho menos lo es Chiclayo. En obtención de permisos de construcción, el primer tercio de las ciudades peruanas tienen desempeños que alcanzan el nivel de España y las últimas se asimilan más a otras economías de la Región como Guatemala o Belice. En cumplimiento de contratos, la duración de un proceso antes los jueces de Lima o Huaraz es menor que la duración promedio en las economías OCDE de altos ingresos; por otra parte, lo que se tarda en Trujillo o el Callao las pone en el grupo de las únicas 30 economías del mundo donde las disputas, en primera instancia con ejecución de la sentencia, tardan entre 2 y 4 años.

mejor desempeño en las áreas de apertura de un negocio y cumplimiento de contratos, alcanza la segunda posición en la clasificación general, mientras que Trujillo, que está entre las primeras en obtención de permisos de construcción y registro de la propiedad, y entre las últimas en las otras dos áreas está peor clasificada.

Cuarto, si se las ubica en el contexto internacional, las diferencias entre las ciudades en cada una de las áreas son significativas (figura 1.2).

Entre las economías de Latinoamérica, Lima,

FIGURA 1.2 La magnitud de las diferencias entre las ciudades peruanas se aprecia mejor en el contexto global



Nota: la clasificación de las 190 economías se basa en el puntaje *Doing Business* para cada una de las 4 áreas medidas. Los promedios de los países OCDE de altos ingresos se basan en los datos de cada una de las 34 economías que pertenecen al grupo, incluyendo Chile. Los de Latinoamérica se basan en los datos de 19 economías, excluyendo Chile y las islas del Caribe. Los datos y comparaciones que se hacen a lo largo del estudio con otras economías del mundo, corresponden a ciudades capitales, o a las ciudades más relevantes desde el punto de vista de los negocios, según como se miden en el estudio global de *Doing Business*.

Fuente: base de datos de *Doing Business*.

Quinto, el marco regulatorio se aplica de manera uniforme y, aunque prácticamente no hay diferencias en el número de trámites, los plazos de respuesta de las entidades varían sustancialmente de ciudad en ciudad.

El marco regulatorio se aplica de manera uniforme y, aunque prácticamente no hay diferencias en el número de trámites, los plazos de respuesta de las entidades varían sustancialmente de ciudad en ciudad.

En el caso de los trámites municipales, esto puede obedecer a que los Textos Únicos de Procedimientos Administrativos (TUPA), con los que se reglamentan los procedimientos a cargo de las municipalidades y sus dependencias²², o no se actualizan oportunamente para adecuarse a la normativa vigente o, si se adecúan, se incumplen en la práctica, por fallas de gestión o limitación de recursos en las entidades (cuadro 1.1).

En las áreas de apertura de una empresa y obtención de permisos de construcción, tanto los trámites de competencia de entidades de orden nacional, como la Sunarp y la Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria (SUNAT), y los que se encuentran a cargo de los municipios, no varían. Esto es una situación particular porque típicamente en ellos se encuentran variaciones subnacionales. En Colombia²³ y México²⁴, por ejemplo, por la

CUADRO 1.1 Los TUPA son los documentos que guían la gestión administrativa de las entidades públicas del Perú

Por mandato legal, el Gobierno Nacional estableció los Textos Únicos de Procedimientos Administrativos (TUPA)^a. Con estos, las entidades públicas del orden nacional, regional y municipal deben compilar todos los procedimientos administrativos a su cargo, junto con los requisitos para tramitarlos y el costo que les aplica. El objetivo fue racionalizar los procesos y hacer más transparente la gestión de las entidades para los ciudadanos.

Por la descentralización administrativa del Perú, las entidades de todos los niveles de Gobierno tienen autonomía para reglamentar sus procedimientos en el marco de las competencias que se les asignan por ley; cada una es responsable, también, de elaborar, aprobar y actualizar su propio TUPA. Esta misma autonomía reglamentaria genera problemas de dispersión normativa y de estandarización de los TUPA de las entidades^b. También se genera incertidumbre jurídica debido a la abundancia de normas y sus frecuentes cambios^c.

Como solución para armonizar los requisitos y criterios de aplicación de los procedimientos, desde las entidades se han comenzado a elaborar TUPA modelo estandarizados, como el que se aprobó en 2015 para las Licencias de Funcionamiento^d. Adicionalmente, para complementar el proceso de simplificación administrativa, el Gobierno Nacional creó, en 2015, el Sistema Único de Trámites (SUT) con el objetivo de simplificar y estandarizar también la elaboración de los TUPA y crear un repositorio de todos los trámites de la administración^e, cuya reglamentación con los lineamientos para su implementación se aprobó en 2018^f. Por último, la Presidencia del Consejo de Ministros aprobó, en 2017, el reglamento para que las entidades analicen la calidad de la regulación con base en la necesidad y el impacto de imponerla^g.

a. Decreto Legislativo No. 757 de 1991 (Ley Marco para el Crecimiento de la Inversión Privada) y Ley No. 27444 de 2001 (Ley del Procedimiento Administrativo General).

b. Maraví, Sumar Milagros. 2018. "Análisis a los quince años de vigencia de la Ley del Procedimiento Administrativo General. Simplificación Administrativa". *Justicia y Derechos Humanos. Revista del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos*. Año 1, número 1, pp. 25-43.

c. En Maraví, Sumar Milagros (2018) se cita el estudio realizado en 2016 por la Contraloría General de la República "Mejora regulatoria y simplificación de procedimientos administrativos que afectan la inversión" que refiere como obstáculo para la mayor simplificación administrativa la sobreabundancia de normas en el país.

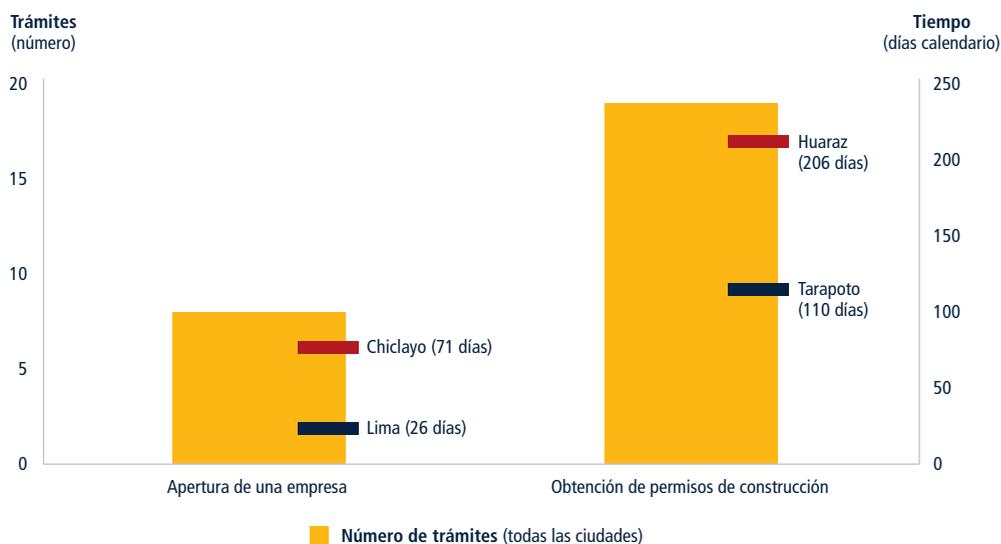
d. Primero mediante Resolución Ministerial No. 088-2015, que fue reemplazada por el Decreto Supremo No. 045-2019-PCM.

e. Decreto Legislativo No. 1203 de 2015.

f. Decreto Supremo No. 031-2018-PCM.

g. Decreto Supremo No. 075-2017-PCM.

FIGURA 1.3 A pesar de regirse por un mismo marco regulatorio nacional, la eficiencia de los trámites depende de dónde se realicen



Fuente: base de datos de Doing Business.

competencia de los municipios sobre el proceso de obtención de permisos de construcción se identificaron hasta 9 trámites más de una localidad a otra. Sin embargo, los plazos de respuesta y el tiempo que tardan las autoridades locales en el Perú para realizar los mismos procesos son disímiles (figura 1.3). Por ejemplo, para todas las municipalidades rige un plazo legal de 10 días hábiles para la expedición de la licencia municipal de funcionamiento²⁵. En Lima y en Arequipa se obtiene dentro del plazo; mientras que, en Chiclayo, Tarapoto y Trujillo tarda alrededor de 4 veces más de lo establecido como tiempo reglamentario. En obtención de permisos de construcción, los permisos para construir y dar de alta una edificación con las gerencias de desarrollo urbano municipales toman casi el doble de tiempo en Huaraz que en Tarapoto.

En materia de costos, que también se compilan en los TUPA, la situación es similar. Las entidades pueden fijar sus propias tasas, ajustándose a los criterios y límites que imponen las normas nacionales²⁶. Según estas, los cobros de las entidades deben obedecer al costo que conlleva la prestación de los servicios, dependiendo de su naturaleza, el tiempo de dedicación y el tamaño de la planta de personal, así como a los recursos físicos. Por ello, aunque se esté dentro de los límites reglamentarios, hay diferencias en el costo de los trámites a cargo de las municipalidades. En Huancayo, por ejemplo, abrir un negocio o construir un almacén es más caro que en Lima y el resto del país. El costo también depende de la vigencia del respectivo TUPA. En Chachapoyas y Huaraz, mientras actualizan sus TUPA, los cobros se hacen con base en los de 2016 y 2014, respectivamente; mientras que en el Callao se suspendió temporalmente el cobro de las inspecciones para verificar la seguridad de los establecimientos, porque el último TUPA cursaba, a mayo de 2019, un proceso de aprobación.

El tiempo varía también en relación con los trámites que les competen a las agencias nacionales. Para la inscripción de las sociedades y los contratos de compraventa simple, la Sunarp estableció plazos respectivos de 24 y 48 horas. Sin embargo, la gran mayoría de las oficinas que atienden en las ciudades no cumplen estos plazos. En el caso del registro de propiedades, solo la oficina registral de Lima cumple con el plazo establecido de 2 días. La de Huaraz no está lejos de cumplirlo, gracias a que ciñe su gestión a un sistema de monitoreo interno del trámite de solicitudes; en esta ciudad, la inscripción de sociedades se hace en 4 días y las compraventas en 3.

Resultados por indicador: comparación entre la regulación y su aplicación a nivel local

Apertura de una empresa

La apertura de un negocio es más fácil en Lima y más difícil en Chiclayo. En la capital, los empresarios utilizan las facilidades para constituir y registrar las sociedades a través del SID Sunarp mucho más que en otras ciudades. Gracias a esto, y a que la municipalidad cumple con el plazo legal de 10 días hábiles para la expedición de las licencias de funcionamiento, abrir una empresa en la capital toma menos tiempo que en el resto de las ciudades. Los mismos 8 trámites que se requieren en todo el país, en Lima se resuelven en 26 días; mientras que, en Chiclayo, donde es más difícil, tardan 71 días.

En promedio, abrir formalmente un negocio requiere de 8 trámites que toman 53 días y suponen para los emprendedores un costo del 11.4% del ingreso per cápita del país, que equivale a S/ 21,902 (US\$6,530). Aunque cuesta tres veces menos, el proceso conlleva un trámite menos y dos semanas más que en el promedio de los países de Latinoamérica. En comparación con los demás países que conforman la Alianza del Pacífico, el Perú es el único que exige que se realice una inspección previa para otorgar una licencia de funcionamiento para una empresa comercial que se acomoda a los supuestos del estudio de caso de *Doing Business*.

La obtención de esta licencia de funcionamiento municipal determina las principales diferencias de desempeño entre las ciudades, ya que el proceso para obtenerla ocupa el 73% del tiempo y representa alrededor de un 40% del costo total. Según criterios de riesgo establecidos en las normas, la expedición de la licencia requiere una inspección previa. El volumen de trabajo, la capacidad técnica del personal y el nivel de coordinación entre los funcionarios que determinan los niveles de riesgo y realizan las inspecciones, y los que expiden la licencia en la municipalidad inciden en la eficiencia del proceso; este puede ser tan rápido como en Lima y Arequipa, donde solo tarda dos semanas, o tan lento como en Chiclayo y Trujillo, donde tarda casi dos meses. En menor proporción, también hay diferencias en el tiempo que tardan las oficinas registrales de la Sunarp para calificar los documentos e inscribir las sociedades en el registro mercantil.

El costo de abrir una empresa en el Perú varía entre el 7.7% del ingreso per cápita en Trujillo, que es de S/ 1,676 (US\$500) y el 26% en Huancayo, donde equivale a S/ 5,704 (US\$1,701), principalmente por la diferencia en el costo de obtener la licencia de funcionamiento. En Huancayo, la licencia cuesta más que en el resto de las ciudades y es 17 veces más cara que en Trujillo. La mitad de los trámites puede hacerse en línea, pero solo los que corresponden a la SUNAT, para el registro de libros contables y de empleados con la seguridad social, se hacen masivamente por este medio.

Obtención de permisos de construcción

Entre las 12 ciudades, la obtención de permisos de construcción es más fácil en Trujillo y más difícil en Huaraz. Mientras que en Trujillo los 19 trámites que se requieren toman 133 días, con un costo del 1.6% del valor del almacén, estimado en S/ 1,095,105 (US\$326,500), en Huaraz, el mismo proceso demora 10 semanas más y es un 11% más caro.

El proceso en el Perú es más rápido y menos costoso, en promedio, que en las demás economías latinoamericanas, pero es más complejo. En comparación con los países OCDE de altos ingresos y de Latinoamérica se requieren de 6 y 3 trámites más, respectivamente.

Los 19 trámites requeridos no varían entre las ciudades. Del total de ellos, más de la mitad se realiza antes de la construcción para obtener la licencia de edificación que expide la municipalidad. Las principales diferencias dependen del tiempo y el costo que conlleva el proceso con las comisiones técnicas que funcionan en cada municipalidad, y que están encargadas de revisar y aprobar los proyectos de construcción. Tarapoto es la localidad más rápida del país para resolver la obtención de permisos de construcción; allí, la aprobación de los proyectos en la

municipalidad y la conexión a los servicios públicos es casi un 60% más rápida que el promedio del resto de las ciudades. La Comisión Técnica en Tarapoto se reúne como mínimo dos veces por semana para estudiar y despachar los expedientes, mientras que las otras comisiones, por lo general, se reúnen una sola vez por semana. Sin embargo, la frecuencia con que se reúnen las comisiones técnicas no es el único factor que incide en la eficiencia con que se otorgan las licencias de edificación; otros elementos que también influyen son: la buena coordinación entre dependencias, por ejemplo, entre la municipalidad y las empresas de servicios públicos, y que estas cuenten con personal suficiente y técnicamente competente para calificar los proyectos. En Huancayo y Huaraz, donde la obtención de permisos de construcción tarda, en promedio, unos tres meses más que en Tarapoto, los constructores mencionan como limitación la falta de personal técnico en la municipalidad y de delegados que sirvan en las comisiones técnicas. Para apoyar la evaluación técnica de los proyectos, desde el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento se está evaluando la participación de profesionales del sector privado, a través de la figura del Revisor Urbano.

En cuanto al costo, este varía principalmente por los valores que se cobran por derecho a trámites de las municipalidades. Por ejemplo, el promedio del costo de la revisión de los proyectos oscila entre S/ 132 (US\$39) en Tarapoto, y S/ 1,556 (US\$464) y S/ 2,615 (US\$780) en Huaraz y Huancayo, respectivamente —11 y 19 veces más caro—.

En el índice de control de calidad de la construcción, que evalúa los mecanismos de control de calidad y de seguridad de las construcciones, la variación entre las ciudades no es muy significativa. Lima y Trujillo exhiben el mejor desempeño del país, ambas con 13 puntos de 15 posibles —al mismo nivel de algunas economías OCDE de altos ingresos—, gracias a que sus respectivas autoridades municipales inspeccionan, en la práctica, todas las construcciones.

Aún se puede lograr una mayor simplificación de la etapa previa a la obtención de la licencia de edificación, mejorando la coordinación entre las entidades y evaluando las capacidades actuales de las comisiones técnicas; también se debería considerar la conveniencia de complementarla, según la necesidad, con Revisores Urbanos.

Registro de la propiedad

El registro de la propiedad es más fácil en Lima, donde se requieren 6 trámites que tardan 9.5 días y cuestan un 3.9% del valor de la propiedad, estimado en S/ 1,095,105 (US\$326,500) y es más difícil en Arequipa, con 6 trámites, 29 días y 3.5% del valor de la propiedad. En Lima el proceso es más rápido que en el resto del país porque la oficina registral que sirve a la capital inscribe las compraventas en menor tiempo (2 días). Las de Arequipa e Ica lo hacen en 19 y 25 días, respectivamente.

La normativa que regula la compraventa inmobiliaria es de orden nacional. El número de trámites varía entre 5 en el Callao, Cusco, Ica y Trujillo y 6 en el resto de las ciudades. La diferencia se debe a la manera en que las oficinas de rentas actualizan su registro municipal de contribuyentes, previamente o con posterioridad a la inscripción de la compraventa en el registro. En términos de tiempo, las diferencias están marcadas por la eficiencia de las oficinas locales de registro de la Sunarp; mientras que las variaciones de costo dependen principalmente de los honorarios profesionales de los abogados y notarios que intervienen en la transacción, porque las tarifas de registro y del impuesto a las transferencias (alcabala) están establecidas a nivel nacional.

El costo oscila entre el 3.3% del valor de la propiedad en Tarapoto lo que corresponde a S/ 36,495 (US\$10,881) y el 4% en Cusco, donde equivale a S/ 43,635 (US\$13,010) —más caro que en Lima—. Los honorarios profesionales de los abogados tienen relación con el tamaño y la composición del mercado inmobiliario de las ciudades. Lo que cobran los notarios —como los cobros de los abogados, que también son de libre negociación— varía no solo entre ciudades sino también al interior de estas; por ejemplo, los notarios de Chachapoyas y Arequipa cobran en promedio, entre S/ 525 (US\$157) y S/ 575 (US\$171) por la preparación de la escritura de compraventa. El mismo servicio cuesta casi 5 veces más en Trujillo y el Callao.

Aunque la transferencia de propiedades en el Perú es un proceso relativamente eficiente en comparación con otras economías, el mayor rezago está en el índice que mide la calidad de los sistemas de administración de los bienes inmuebles; que es también el área donde las diferencias entre Lima y el resto del país son más notorias. Bajo estándares que han sido establecidos a nivel nacional, los municipios tienen la competencia para construir y administrar el catastro de los predios en su jurisdicción. No obstante, a la fecha, salvo por el Distrito (Cercado) de Lima, ninguna de las otras 11 ciudades cuenta con un catastro oficial.

Las oportunidades de mejora están en alcanzar los mismos estándares de eficiencia en todas las oficinas registrales y promover el uso del sistema de inscripción en línea de las compraventas; así como también en el fortalecimiento de la calidad del sistema de administración de los predios, avanzando con la digitalización de la información registral y las iniciativas para la conformación y conservación de los catastros.

Cumplimiento de contratos

El cumplimiento de contratos es más fácil en los Juzgados de Paz Letrados de Huancayo y más difícil en los del Callao, porque la notificación de las demandas y la ejecución de las sentencias tarda mucho más allí que en el resto de las ciudades.

En comparación con el promedio de las economías de Latinoamérica, el cumplimiento de contratos en el Perú se resuelve 4 meses más rápido y es más barato. No obstante, puede tardar entre 16 y 18 meses, respectivamente, como en Lima y Huaraz, o hasta 2.5 años como en el Callao. Aparte de que la carga procesal es alta, en general, en todos los juzgados, hay otros factores que inciden en su rendimiento: la escasez de personal o la falta de capacitación de este, la congestión de expedientes y de público que espera atención personal, o la misma gestión de los casos. Con el fin de agilizar los procesos, entre 2017 y 2018 se comenzó a implementar la oralidad de los juicios en algunos juzgados civiles especializados del país; la expectativa es que se extiendan a los juzgados de otras instancias.

Los aranceles judiciales que se cobran por las actuaciones procesales aplican a nivel nacional. Por ello, la variación del costo depende, en mayor medida, de los honorarios profesionales de los abogados. Estos varían en función del tamaño de la ciudad y la estructura del mercado. El costo total oscila entre el 15.2% del valor de la demanda, estimado en S/ 41,160 (US\$11,940) en Chachapoyas S/ 6,244 (US\$1,811) y el 41.2% en Lima, equivalente a S/ 16,958 (US\$4,919).

La calificación de 8 puntos, sobre un total de 18, en el índice de calidad de los procesos judiciales es igual en 9 ciudades. Chiclayo, Huancayo y Lima obtienen 1.5 puntos más porque cuentan con juzgados civiles especializados en materias mercantiles. Aunque ni la presentación de la demanda ni su notificación pueden hacerse por medios remotos, para todas las demás actuaciones existe un sistema de notificaciones electrónicas (el SINOE), sobre el que se espera construir las bases para la sistematización de todos los expedientes.

¿Qué sigue?

Comparar la facilidad de hacer negocios entre localidades del mismo país es una herramienta útil para promover reformas, ya que a los gobiernos locales se les dificulta justificar las razones de por qué hacer negocios en su ciudad es más difícil que en ciudades vecinas. Aparte de las mejoras que dependen de una revisión o la expedición de nueva normativa, la adopción de las buenas prácticas locales puede lograrse también mejorando la gestión administrativa de los procesos. Este estudio, *Doing Business en el Perú 2020*, identifica, en cada una de las 4 áreas que mide, oportunidades de mejora y buenas prácticas locales e internacionales que pueden guiar las iniciativas de reforma²⁷. Algunos temas son transversales, como la prevalencia de los trámites presenciales, a pesar de que haya facilidades para hacerlos en línea. Un ejemplo claro lo constituye el bajo porcentaje de uso del SID Sunarp entre los notarios del país —sobre todo

Aparte de las mejoras que dependen de una revisión o la expedición de nueva normativa, los recursos disponibles, las capacidades técnicas y la forma en que se gestionan los procesos pueden marcar diferencias importantes para los empresarios locales.

con requisitos presenciales para su legalización, como firmas o la presentación de documentos físicos. Otro aspecto transversal es el seguimiento a la implementación efectiva de las reformas, teniendo en cuenta la capacidad y los recursos de las entidades para hacerlo. El poco avance que han logrado las municipalidades en materia de construcción y administración de los catastros de predios bajo los estándares del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (SNCP) ilustra bien esta problemática. Además de los recursos y capacidades técnicas, la forma en que se gestionan los procesos puede marcar diferencias importantes para los empresarios. Ejemplos de esto son los esfuerzos de la oficina registral de Huaraz por ceñirse a los plazos, con sus propios procesos de gestión y monitoreo interno a la atención de solicitudes; la mayor frecuencia en la convocatoria y el rendimiento de la comisión técnica que revisa y aprueba los proyectos de construcción en la municipalidad de Tarapoto; o las jornadas para desahogar audiencias y depurar expedientes que ocurren en juzgados de Huancayo e Ica.

El potencial para simplificar trámites existe, previa mejora de la coordinación entre actores y dependencias, por ejemplo, entre las involucradas en la expedición de licencias de funcionamiento o de edificación. También contribuirían a este proceso acciones como la creación de convenios como los del “NotarioSAT”, mediante el cual la oficina de rentas municipales de Lima permitió que los notarios de la ciudad recaudaran el impuesto de transferencia de las propiedades; o complementar la buena práctica de formularios únicos de solicitud para la obtención de permisos de construcción, con la opción de que las mismas municipalidades puedan verificar la situación registral de los predios y las factibilidades de los servicios públicos. Yendo un paso más adelante, podrían operar los procesos bajo esquemas de ventanillas únicas, como los que funcionan en países como Colombia y Chile para la apertura de las empresas o en México (Ciudad de México) para los permisos de construcción.

Los resultados de este primer diagnóstico subnacional permitirán a las ciudades del Perú comparar sus desempeños entre sí y ubicarse en el contexto de otras economías del mundo. El análisis de los resultados permitirá también identificar las brechas, obstáculos y oportunidades de mejora para promover, primero, un desempeño más uniforme entre localidades y seguir avanzando con reformas que le permitan al país asimilar las mejores prácticas internacionales en materia regulatoria. Varias iniciativas han comenzado ya a ponerse en marcha, como la creación y reglamentación del nuevo tipo de sociedad —la Sociedad por Acciones Cerrada Simplificada (S.A.C.S)—, que puede constituirse en línea y por escrito privado, y la creación de los Centros de Desarrollo Empresarial (CDE) para orientar a los ciudadanos sobre los trámites. Adicionalmente, se avanza en el proceso de estandarización de los TUPA para reducir la complejidad y dispersión de criterios reglamentarios entre las municipalidades y en la sistematización completa de la gestión de los juzgados.

Como reflejo de los objetivos del Plan Nacional de Competitividad y Productividad y su enfoque territorial se ha comenzado a trabajar también en planes regionales con la participación de entidades públicas locales y representantes del sector privado. El Gobierno del Perú está aprovechando la experiencia de sus pares en Colombia para impulsar reformas en todos los niveles de gobierno e informar la concertación de agendas locales de competitividad, como las que está apoyando el Gobierno de ese país para sus

los de fuera de Lima—. Esto se debe, entre otras cosas, a la falta de conocimiento de sus ventajas entre los usuarios, la complejidad del sistema o la limitación de funcionalidades del mismo; a esto se suman los sistemas de incentivos que tengan las partes para utilizarlos. Para masificar el uso de los sistemas en línea, deben replantearse, además, aquellos procesos

Los resultados de este primer diagnóstico subnacional permitirán a las ciudades del Perú comparar sus desempeños entre sí y ubicarse en el contexto de otras economías del mundo.

32 departamentos²⁸. Además de las políticas del Gobierno Nacional para avanzar en la mejora del entorno regulatorio para hacer negocios, las ciudades peruanas pueden aprovechar los resultados de esta medición para emprender iniciativas propias de reforma como las que se han observado en ciudades colombianas, como la creación de comités locales para la simplificación de trámites; el intercambio de aprendizaje entre las ciudades para asimilar las mejores prácticas, principalmente en cuanto al registro y la apertura de nuevos negocios, y la coordinación y concertación de metas entre las autoridades, representantes del sector privado y las agencias locales de promoción de inversiones para elevar la competitividad a nivel subnacional.

La iniciativa local, acompañada del liderazgo del Gobierno Nacional para apoyar y promover reformas que estimulen la inversión privada, serán fundamentales para potenciar la diversidad de las regiones del Perú, y lograr para el país un crecimiento económico mayor y más uniforme.

Notas

1. Banco Mundial. 2017. *“Diagnóstico Sistemático del País”*. Reporte # 112694-PE. Unidad Gerencial para Bolivia, Chile, Ecuador y Perú. Washington, D.C.
2. Según datos del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, contenidos en el Plan Estratégico Nacional Exportador 2025, el 70% de las exportaciones del Perú se concentra en productos tradicionales (minerales metálicos; petróleo, gas natural y sus derivados; harina y aceite de pescado; y, algodón, azúcar/melazas/chancaca y café); de ellos, más del 70% corresponde a minería. Adicionalmente, en el documento *“Análisis Regional de los TLC EEUU, China, UE(28)”* publicado en 2017 por la Dirección General de Investigación y Estudios sobre Comercio Exterior del Ministerio, se indica cómo las exportaciones, de cobre, principalmente a la China cayeron en 2014 por cuenta de la desaceleración económica de ese país.
3. Según un informe de la OCDE, más de la mitad de los trabajadores en el Perú se ubican en los sectores menos productivos: comercio al detalle, restaurantes y agricultura.
4. Plan Nacional de Competitividad y Productividad aprobado por el Decreto Supremo No 237-2019-EE, publicado en julio 28 de 2019.
5. World Bank Group. 2014. *Doing Business 2015: Going Beyond Efficiency*. Washington, DC: World Bank. pp. 11-12.
6. Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). 2016. Características de la actividad empresarial en el Perú. Encuesta Nacional de Empresas, 2015: principales resultados. Lima.
7. A través de su Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas.
8. World Bank. 2015. Perú - *Hacia un sistema integrado de ciudades: una nueva visión para crecer*. Washington, D.C.: World Bank Group. Véase en: <https://hubs.worldbank.org/docs/imagebank/Pages/docProfile.aspx?nodeid=25508477>.
9. Plan Nacional de Infraestructura para la Competitividad aprobado por el Decreto Supremo No. 238-2019-EE.
10. De acuerdo con el documento del Plan Estratégico Nacional Exportador 2025 del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, el Perú cuenta con 17 acuerdos comerciales vigentes.
11. La iniciativa surge en 2011 y se formaliza mediante el Acuerdo Marco de la Alianza del Pacífico firmado por los presidentes de los cuatro países el 6 de junio de 2012.
12. Se tomaron los datos de 2017 sobre población censada por provincia y por distrito publicados por el INEI. Véase en: https://www.inei.gov.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1544/.
13. Después de Chachapoyas, es la segunda con menor población tanto en la Provincia como en el Distrito.
14. Según datos del Banco Mundial y los resultados del censo de población 2017 del INEI, el Perú es uno de los países más concentrados del mundo donde la población del Departamento de Lima agrupa la tercera parte de los habitantes del país. En cuanto a la actividad económica, datos también del INEI sobre densidad empresarial para el último trimestre de 2018 registran que, de cada 10 nuevas empresas, 4 se crean en la Provincia de Lima.
15. El estudio publicado por el Banco Mundial *“Perú - Hacia un sistema integrado de ciudades: una nueva visión para crecer”* relaciona la concentración de población y de trabajadores y empresas en Lima con sus ventajas en materia de provisión de servicios públicos, acceso a mercados y al sistema financiero.
16. El Sistema de Intermediación Digital (SID Sunarp) para la constitución en línea de las empresas se habilitó primero en 2014 para la Oficina Registral de Lima (Resolución No. 234-2014-SUNARP/SN); posteriormente, a partir de 2015 para el resto de las oficinas registrales del país mediante Resolución No. 179-2015-SUNARP/SN. En el caso de las compraventas simples, se habilitó en Lima en 2016 y en enero

de 2019 se amplió su alcance para incluir otros actos inscribibles y permitir su uso en las demás oficinas registrales del país.

17. Ley No. 28294 que crea el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (SNCP) y sus modificaciones y el Acuerdo de Concejo No. 486 que declara el Distrito (Cercado) de Lima como zona catastrada. No obstante, aun en los distritos de Lima hay deficiencia en el registro catastral. Según un diagnóstico del Banco Mundial solo el 1.5% de las municipalidades urbanas del Perú (incluidos los Distritos de Lima) cuenta con catastros completos y actualizados.
18. Proyecto piloto de implementación del Expediente Judicial Electrónico (EJE) en los Juzgados de la Corte Superior de Lima mediante Resolución No. 228-2017-CE-PJ expedida por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial y el sistema de remates virtuales de bienes inmuebles “Rem@ju” creado por la Ley No. 30229 de 2014.
19. Entiéndase el Distrito de Miraflores por la ubicación del negocio.
20. Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE).
21. Entiéndase el Distrito de Lurín en relación con el proceso de construcción de un almacén comercial.
22. Dependencias se refiere a los departamentos, gerencias o subgerencias técnicas de cada municipalidad que están encargadas de los diferentes trámites según su especialidad.
23. Banco Mundial. 2017. *Doing Business en Colombia 2017*. Washington, D.C.
24. Banco Mundial. 2016. *Doing Business en México 2016*. Washington, D.C.
25. Para locales calificados con riesgo alto o muy alto.
26. Parágrafo 45.1 del Decreto No. 1452 que modifica el Art. 45 de la Ley No. 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
27. Para más detalles sobre los hallazgos, comparaciones y mejoras propuestas, consúltense los capítulos individuales de las 4 áreas de *Doing Business* que se miden en este estudio; también la sección de “Perfiles de ciudades”.
28. Durante el 2019, se produjeron intercambios de conocimiento y experiencias entre funcionarios del Gobierno del Perú y de Colombia, sobre las políticas y sistemas para avanzar en competitividad a nivel nacional y regional, incluidos los programas de apoyo a la competitividad, auspiciados por la Cooperación Suiza - SECO en ambos países.

CAPÍTULO 2

Acerca de *Doing Business* y *Doing Business en el Perú 2020*

- ◆ *Doing Business* analiza entre 190 economías del mundo las regulaciones empresariales de 12 áreas que afectan a las pequeñas y medianas empresas nacionales. *Doing Business en el Perú 2020* cubre 4 de estas áreas: apertura de una empresa, obtención de permisos de construcción, registro de la propiedad y cumplimiento de contratos.
- ◆ Los estudios de *Doing Business* y *Doing Business en el Perú 2020* no cubren todos los aspectos del entorno empresarial, como la seguridad, el tamaño de los mercados, la estabilidad macroeconómica o la prevalencia de pagos extraoficiales y la corrupción.
- ◆ La metodología de *Doing Business* se basa en estudios de casos estandarizados que se aplican en la ciudad más importante para cada economía desde el punto de vista de los negocios. En 11 economías, y por el tamaño de estas, se mide una segunda ciudad. *Doing Business* subnacional expande el análisis de *Doing Business* más allá de las ciudades principales, identificando las diferencias en las leyes y en las regulaciones o en la aplicación de las regulaciones nacionales entre distintas localidades de una misma economía o de una región.
- ◆ *Doing Business en el Perú 2020* se basa en 4 fuentes de información principales: las leyes y regulaciones aplicables, el conocimiento y la experiencia del sector privado en los procesos que se analizan, los gobiernos de las economías objeto de estudio y los especialistas del Grupo del Banco Mundial.
- ◆ Los gobiernos utilizan *Doing Business* como una fuente de datos objetivos, que aporta nuevos conocimientos con respecto a las buenas prácticas en los países y a nivel mundial. Varios indicadores de *Doing Business* permiten a los gobiernos emprender acciones en función de los hallazgos; sin embargo, dependiendo del contexto, es posible que no todos sean siempre “merecedores de una acción”.

La actividad económica requiere normas adecuadas que promuevan la creación y el crecimiento de las empresas, evitando que se generen distorsiones en el mercado. *Doing Business* analiza las normas y regulaciones que pueden ayudar al sector privado a prosperar —dado que, sin un sector privado dinámico, ninguna economía puede proporcionar a las personas un nivel de vida adecuado y sostenible—. *Doing Business* promueve normas que establecen y esclarecen los derechos de propiedad, reducen el costo de la resolución de las disputas comerciales, hacen más predecibles las interacciones económicas y proporcionan a las partes contratantes las medidas de protección necesarias contra abusos.

Los datos de *Doing Business* destacan la importante función de los gobiernos y de las políticas gubernamentales en el quehacer diario de las pequeñas y medianas empresas locales. El objetivo es promover regulaciones que sean eficientes, accesibles para todos los que deben registrarse por ellas, y simples en cuanto a su aplicación. Cuando las regulaciones son gravosas y la competencia se ve restringida, el éxito tiende a depender de los contactos que tengan los empresarios. Por el contrario, cuando las regulaciones son eficientes, transparentes y fáciles de aplicar, los emprendedores enfrentan menos obstáculos para competir en igualdad de condiciones, lo que les permite innovar y expandirse. En este sentido, *Doing Business* valora las buenas regulaciones como un aspecto clave para la integración social. Para posibilitar el crecimiento —y garantizar que todas las personas puedan participar de sus beneficios, independientemente de su nivel de ingresos— se requiere un entorno en el cual nuevos empresarios con iniciativa y buenas ideas puedan emprender actividades comerciales, y en el cual las buenas empresas puedan invertir y crecer, generando más empleos.

El diseño de *Doing Business* se realizó teniendo en mente dos tipos de usuarios principales: las autoridades responsables de las políticas y los investigadores¹. *Doing Business* es una herramienta que los gobiernos pueden utilizar para diseñar políticas sólidas para la creación de empresas y empleos. Sin embargo, esta herramienta no debe ser utilizada de forma aislada. *Doing Business* ofrece una valiosa oportunidad para realizar comparaciones a través de la identificación de las principales dimensiones de los regímenes regulatorios. A pesar de esto, los datos de *Doing Business* tienen un alcance limitado y deben complementarse con otras fuentes de información. *Doing Business* también es una fuente de información importante para los investigadores. Aporta un conjunto de datos único que permite realizar análisis destinados a lograr una mejor comprensión de la función de las regulaciones empresariales en el desarrollo económico.

¿Qué miden *Doing Business* y *Doing Business en el Perú 2020*?

Doing Business mide varias dimensiones importantes del entorno regulatorio que afecta a las empresas locales proporcionando indicadores cuantitativos en las áreas regulatorias de apertura de una empresa, obtención de permisos de construcción, obtención de electricidad, registro de la propiedad, obtención de crédito, protección de los inversionistas minoritarios, pago de impuestos, comercio transfronterizo, cumplimiento de contratos y resolución de la insolvencia. *Doing Business* también mide diferentes aspectos de la regulación del mercado laboral y la contratación con el gobierno. Sin embargo, estos últimos no se incluyen en el cálculo agregado del puntaje de facilidad para los negocios de *Doing Business* “puntaje *Doing Business*” o ranking.

La elección de los indicadores de *Doing Business* se ha basado en investigaciones económicas y datos obtenidos de empresas, particularmente los datos de las Encuestas de Empresas del Banco Mundial². Estas encuestas aportan datos que destacan los principales obstáculos que restringen la actividad comercial según la percepción de empresarios de más de 146,000 firmas en 143 economías. Para el diseño de los indicadores de *Doing Business* también se han aplicado conocimientos teóricos provenientes de exhaustivas investigaciones y literatura científica con respecto a la función de las instituciones en la promoción del desarrollo económico. Además,

los documentos de antecedentes en los que se desarrolla la metodología para cada uno de los indicadores de *Doing Business* han establecido la importancia de las normas y las regulaciones analizadas por *Doing Business* en lo que respecta a resultados económicos tales como los volúmenes de comercio, la inversión extranjera directa, la capitalización de mercado en las bolsas de valores y el crédito privado como porcentaje del Producto Interno Bruto (PIB)³.

Algunos indicadores de *Doing Business* otorgan puntajes más altos a mayores controles regulatorios o a un mejor funcionamiento de las instituciones como las cortes o los burós de crédito. Puntajes más altos se conceden también por la simplificación de trámites que conlleva menores costos de transacción para las empresas. Este es, por ejemplo, el caso de una reducción en las formalidades para operar una nueva empresa con la ayuda de ventanillas únicas o portales en línea. Por último, *Doing Business* reconoce las economías que aplican criterios basados en riesgo para atender factores sociales o ambientales, por ejemplo, imponiendo estándares más, o menos rigurosos, según el riesgo de las actividades para el público. Por ello, *Doing Business* no califica mejor las economías que carecen de regulación, sino a aquellas donde los gobiernos han logrado establecer reglas que facilitan las interacciones del mercado sin comprometer el desarrollo del sector privado.

Doing Business en el Perú 2020 es el primer informe subnacional de *Doing Business* en el país, y presenta un diagnóstico comparativo sobre el ambiente regulatorio para hacer negocios en 11 ciudades más la capital, Lima. El estudio mide las regulaciones que afectan el ciclo de vida de pequeñas empresas locales en 4 áreas elegidas en conjunto con el Gobierno Nacional —apertura de una empresa, obtención de permisos de construcción, registro de la propiedad y cumplimiento de contratos—.

Dos medidas agregadas: puntaje *Doing Business* y clasificación en la facilidad para hacer negocios

Doing Business presenta datos tanto para indicadores individuales como para dos medidas agregadas —el puntaje *Doing Business* y la clasificación en la facilidad para hacer negocios— para ofrecer diferentes perspectivas con respecto a los datos. La clasificación en la facilidad para hacer negocios compara las economías entre sí; el puntaje *Doing Business* compara a las economías en relación con la mejor práctica regulatoria, mostrando la distancia absoluta para alcanzar la economía con el mejor desempeño en cada indicador de *Doing Business*. Al compararlo a través de los años, el puntaje *Doing Business* muestra cuánto ha variado el entorno regulatorio para los empresarios locales en una economía a través del tiempo en términos absolutos; mientras tanto, la clasificación en la facilidad para hacer negocios sólo puede mostrar cuánto ha variado

Comparación de las regulaciones a nivel local: *Doing Business* subnacional

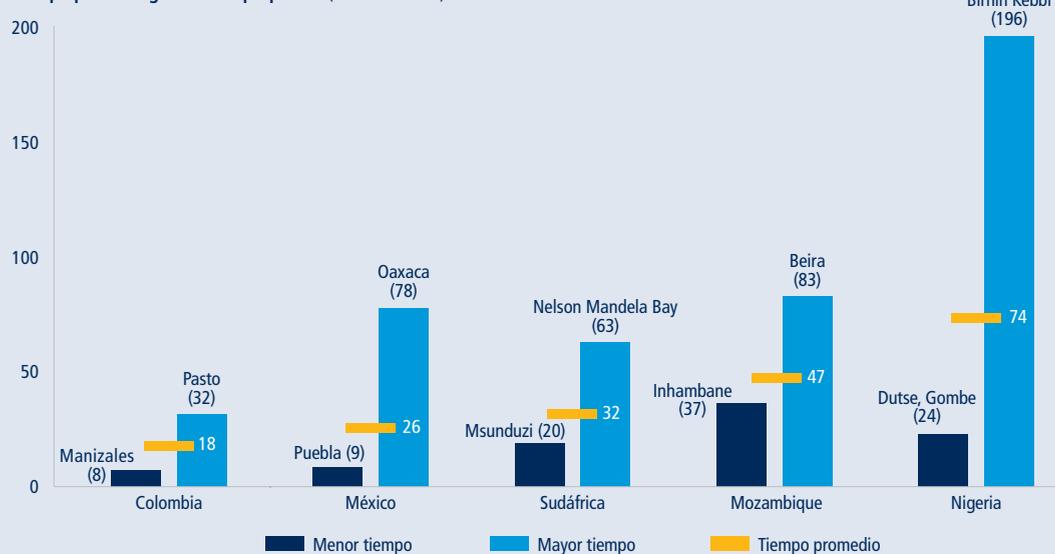
Doing Business subnacional expande el análisis de *Doing Business* más allá de la ciudad analizada en el informe global. Identifica las diferencias en materia normativa y de legislación o en la aplicación de las regulaciones nacionales entre distintas localidades de una economía (como en España y Colombia) o de una región (como en Centroamérica y la República Dominicana, y países miembros de la Unión Europea). Los proyectos se llevan a cabo por petición y en colaboración con los gobiernos.

Los datos recopilados por los informes subnacionales durante los últimos años muestran que puede existir una considerable variación dentro de una economía. Por ejemplo, en México, en el año 2016, la transferencia de una propiedad tardaba sólo 9 días en el estado de Puebla y hasta 78 en Oaxaca. Igualmente, dentro de una misma economía es posible encontrar ciudades que se posicionan al nivel de las primeras 20 economías en la facilidad para el registro de una propiedad y ciudades que están al nivel de las 40 últimas en ese mismo indicador.

Comparación de las regulaciones a nivel local: *Doing Business* subnacional (continuación)

Diferentes localidades, diferentes procesos regulatorios y una misma economía

Tiempo para el registro de la propiedad (días calendario)



Nota: el tiempo promedio de cada economía se basa en los resultados de todas las localidades por cada economía: 32 ciudades en Colombia en 2017, 32 estados en México en 2016, 9 ciudades en Sudáfrica en 2018, 10 ciudades en Mozambique en 2019 y 36 estados y TCF Abuja en Nigeria en 2018.

Fuente: base de datos de *Doing Business* subnacional.

Los estudios subnacionales de *Doing Business* generan datos desagregados con respecto a las regulaciones empresariales. Sin embargo, son más que un ejercicio de recopilación de datos ya que han demostrado tener una significativa influencia en la promoción de reformas regulatorias a nivel de las ciudades:

- Los datos obtenidos son comparables tanto entre distintas localidades de una misma economía como a nivel internacional, lo que permite que las localidades comparen sus resultados a nivel local y global. Las comparaciones entre localidades que forman parte de una misma economía y, por ende, comparten el mismo marco jurídico y regulatorio, pueden resultar reveladoras: los funcionarios locales generalmente encuentran difícil explicar por qué hacer negocios es más difícil en su jurisdicción que en una jurisdicción vecina.
- El hecho de destacar las buenas prácticas que existen en determinadas localidades, pero no en otras, contribuye a que las autoridades responsables de las políticas identifiquen las oportunidades de reproducir estas buenas prácticas. Esto puede estimular debates acerca de las reformas regulatorias en diferentes niveles de gobierno, ofreciendo oportunidades para que los gobiernos y las autoridades locales aprendan unos de otros y traduciéndose en la apropiación y el desarrollo de capacidades a nivel local.

Desde 2005, los informes subnacionales han analizado 543 ciudades en 78 economías. En 20 economías —incluyendo Colombia, Kazajistán, los Emiratos Árabes Unidos, la República Árabe de Egipto, México, Nigeria, Filipinas, Rusia y Sudáfrica— se ha realizado más de una ronda de medición, permitiendo capturar su progreso a través del tiempo. Estudios en curso junto con el Perú incluyen Brasil (27 ciudades), China (Chongqing), Honduras (San Pedro Sula) y Malasia (6 ciudades y 4 puertos).

Los informes subnacionales están disponibles en el sitio web de *Doing Business* <http://www.doingbusiness.org/subnational>.

un entorno regulatorio en relación con el de otras economías. La clasificación se basa en el puntaje *Doing Business* y lo complementa aportando información con respecto al desempeño de una determinada economía en las regulaciones empresariales en relación con el desempeño de otras economías estudiadas por *Doing Business*. Para cada área cubierta, *Doing Business* utiliza un método basado en un promedio simple para ponderar los indicadores, calcular las clasificaciones y determinar el puntaje *Doing Business*⁴. Para evaluar la solidez de este método, se exploraron otros métodos, incluyendo el uso de componentes principales y componentes no observados⁵, los cuales arrojaron resultados casi idénticos a los obtenidos mediante el promedio simple.

Cada área cubierta por *Doing Business* se relaciona con un aspecto diferente del entorno regulatorio para los negocios. El puntaje *Doing Business* y las clasificaciones de cada economía varían con frecuencia de manera significativa, entre las diferentes áreas, lo que indica que un sólido desempeño por parte de una economía en una de las áreas de la regulación puede coexistir con un desempeño débil en otra. Una manera rápida de evaluar la variabilidad del desempeño regulatorio de una economía consiste en observar su puntaje *Doing Business* entre las diferentes áreas. Por ejemplo, Portugal alcanza un puntaje *Doing Business* agregado de 76.5. Su puntaje *Doing Business* es 90.9 en apertura de una empresa y 100 en comercio transfronterizo; pero, obtiene 45 en obtención de crédito.

La variación de desempeño entre los conjuntos de indicadores no es del todo inusual. Refleja diferencias en el grado de prioridad que las autoridades de gobierno asignan a determinadas áreas de la regulación empresarial y en la capacidad de los diferentes organismos gubernamentales de obtener resultados tangibles en su área de responsabilidad. Las clasificaciones del presente informe *Doing Business en el Perú 2020* también se basan en el puntaje *Doing Business* para cada una de las 4 áreas que se miden.

El puntaje *Doing Business* muestra la brecha entre el desempeño de una economía y una medida de las mejores prácticas en las diferentes áreas cubiertas por el informe. Para la apertura de una empresa, por ejemplo, Georgia y Nueva Zelanda requieren el menor número de trámites (1) y también el menor tiempo para cumplirlo (1 y 0.5 días, respectivamente). Eslovenia y Ruanda presentan el menor costo (0.0) y Australia, Colombia, Mauricio y otras 117 economías no tienen un requisito de capital mínimo (tabla 2.1).

Cálculo del puntaje *Doing Business* para cada indicador

El cálculo del puntaje *Doing Business* para cada economía comprende dos etapas principales. En primer lugar, se normalizan los indicadores individuales para llevarlos a una unidad común, re-escalándose cada uno de los indicadores componentes y mediante una transformación lineal $(peor - y)/(peor - mejor)$. En esta fórmula, el puntaje más alto representa el mejor desempeño en el indicador entre todas las economías desde 2005 o el tercer año desde que se comenzaron a recopilar los datos para el indicador. Los valores del mejor y peor desempeño se mantienen constantes por cinco años a partir de los datos de *Doing Business* correspondientes al año en que se establecieron, independientemente de los cambios que ocurran en ese periodo de tiempo. Es decir, una economía pudo haber establecido el mejor desempeño regulatorio de un indicador en un año aun cuando en el año siguiente haya bajado en su desempeño y no esté ya al mejor nivel.

Para los puntajes sobre el índice de control de calidad de la construcción o el índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles, por ejemplo, el mejor desempeño se establece sobre el mayor valor posible (aunque ninguna economía haya alcanzado ese valor en el caso del último).

En la misma fórmula, para mitigar los efectos de los valores atípicos extremos en las distribuciones de los datos re-escalados para la mayoría de los indicadores componentes (muy pocas economías necesitan 700 días para realizar los trámites de apertura de una empresa, pero muchas necesitan 9 días), el peor desempeño se calcula después de la eliminación de los datos atípicos. La definición de datos atípicos se basa en la distribución para cada indicador componente. Para

TABLA 2.1 ¿Cuáles economías establecen el mejor desempeño regulatorio en las áreas medidas por *Doing Business en el Perú 2020*?

Indicador	Economía que establece el mejor desempeño regulatorio	Mejor desempeño regulatorio	Peor desempeño regulatorio
Apertura de una empresa			
Trámites (número)	Georgia, Nueva Zelanda	1	18 ^a
Tiempo (días calendario)	Nueva Zelanda	0.5	100 ^b
Costo (% del ingreso per cápita)	Ruanda, Eslovenia	0.0	200.0 ^b
Capital mínimo (% del ingreso per cápita)	Australia, Colombia, Mauricio ^c	0.0	400.0 ^b
Obtención de permisos de construcción			
Trámites (número)	Ninguna economía alcanzó el mejor desempeño al 1 de mayo de 2019 ^d	5	30 ^a
Tiempo (días calendario)	Ninguna economía alcanzó el mejor desempeño al 1 de mayo de 2019 ^d	26	373 ^b
Costo (% del valor del almacén)	Ninguna economía alcanzó el mejor desempeño al 1 de mayo de 2019 ^d	0.0	20.0 ^b
Índice de control de calidad de la construcción (0–15)	China, Luxemburgo, Emiratos Árabes Unidos ^e	15	0 ^f
Registro de la propiedad			
Trámites (número)	Georgia, Noruega, Portugal ^g	1	13 ^a
Tiempo (días calendario)	Georgia, Qatar	1	210 ^b
Costo (% del valor de la propiedad)	Arabia Saudita	0.0	15.0 ^b
Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)	Ninguna economía ha alcanzado todavía el mejor desempeño	30	0 ^f
Cumplimiento de contratos			
Tiempo (días calendario)	Singapur	120	1,340 ^b
Costo (% del valor de la demanda)	Bhután	0.1	89.0 ^b
Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18)	Ninguna economía ha alcanzado todavía el mejor desempeño	18	0 ^f

a. El peor desempeño se refiere al percentil 99 entre todas las economías de la muestra *Doing Business*.

b. El peor desempeño se refiere al percentil 95 entre todas las economías de la muestra *Doing Business*.

c. Otras 117 economías también tienen un capital mínimo equivalente a 0.

d. Ninguna economía alcanzó el mejor desempeño al 1 de mayo de 2019, debido a revisiones de los datos.

e. Otras 3 economías tienen un puntaje de 15 sobre 15 en el índice de control de calidad de la construcción.

f. El peor desempeño es el peor valor documentado a la fecha.

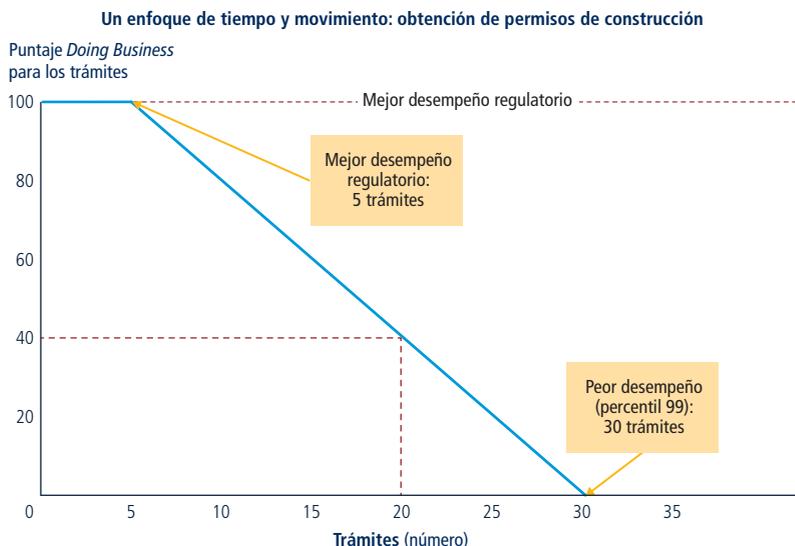
g. Otras 2 economías requieren de un trámite para el registro de la propiedad.

Fuente: base de datos de *Doing Business*.

simplificar el proceso, se definieron dos reglas: se usa el percentil 95 para los indicadores con las distribuciones más dispersas (incluyendo el tiempo, el costo y el capital mínimo) y se usa el percentil 99 para el número de trámites (figura 2.1).

En segundo lugar, para cada economía, los puntajes obtenidos en cada uno de los indicadores se agregan mediante un promedio simple para obtener el puntaje *Doing Business*, primero para cada área y luego entre las distintas áreas medidas. Para *Doing Business en el Perú 2020*: apertura de una empresa, obtención de permisos de construcción, registro de la propiedad y cumplimiento de contratos.

El puntaje *Doing Business* obtenido por una economía se indica en una escala de 0 a 100, donde 0 representa el peor desempeño y 100 el mejor desempeño regulatorio. Todos los cálculos de las clasificaciones en los indicadores y los cálculos de las clasificaciones en la facilidad para hacer negocios se basan en números sin redondear.

FIGURA 2.1 ¿Cómo se calcula el puntaje *Doing Business* mediante los indicadores?

Fuente: base de datos de *Doing Business*.

Clasificación agregada en la facilidad para hacer negocios en el Perú

Doing Business en el Perú 2020 clasifica de 1 a 12 las localidades medidas, en cuanto a su desempeño en 4 indicadores: apertura de una empresa, obtención de permisos de construcción, registro de la propiedad y cumplimiento de contratos. La clasificación se determina ordenando los puntajes *Doing Business* agregados para cada indicador.

¿Qué aspectos no se miden en *Doing Business en el Perú 2020*?

Doing Business no cubre muchas áreas importantes de política; incluso, en cuanto a las áreas que cubre, su ámbito es limitado (tabla 2.2). *Doing Business* no analiza la totalidad de los factores, políticas e instituciones que influyen en la calidad del entorno empresarial de una economía o en la competitividad nacional. Por ejemplo, no considera aspectos relativos a la seguridad, la prevalencia de los sobornos y la corrupción, el tamaño de los mercados, la estabilidad macroeconómica, las condiciones del sistema financiero o el nivel de formación y capacitación de la mano de obra.

Incluso en lo que respecta al conjunto de indicadores relativamente reducido de *Doing Business*, el enfoque es deliberadamente restringido. Por ejemplo, los indicadores de comercio

TABLA 2.2 ¿Cuáles son los aspectos que no cubre *Doing Business en el Perú 2020*?

Ejemplos de áreas no cubiertas

Estabilidad macroeconómica

Estado del sistema financiero

Capacitación del capital humano

Prevalencia de sobornos y corrupción

Tamaño de los mercados

Seguridad

transfronterizo registran el tiempo y el costo requeridos para el proceso logístico asociado a la exportación e importación de mercancías a través de un puerto, pero no miden el costo del transporte marítimo ni de los aranceles, como tampoco ningún aspecto relativo a los acuerdos de comercio internacional. También ofrece una perspectiva acotada sobre los retos en infraestructura y su impacto sobre las firmas locales.

Doing Business no pretende tampoco medir todos los costos y beneficios de una ley o regulación en particular para la sociedad en su conjunto. El análisis de las leyes y regulaciones empresariales ofrece una perspectiva para el debate con respecto a las trabas regulatorias asociadas al logro de los objetivos de las regulaciones. Estos objetivos pueden ser diferentes según las economías. *Doing Business* ofrece un punto de partida para este debate y debe ser utilizado en conjunto con otras fuentes de datos.

¿Cuáles son las fortalezas y las limitaciones de la metodología?

La metodología de *Doing Business* fue diseñada como una forma fácilmente reproducible de comparar las regulaciones empresariales. Presenta ventajas y limitaciones que deben ser comprendidas para una mejor utilización de los datos (tabla 2.3).

Una consideración clave de los indicadores de *Doing Business* es que deben garantizar que los datos entre economías sean comparables. Con este fin, los indicadores se han desarrollado sobre la base de casos estandarizados con presunciones específicas. *Doing Business* reconoce las limitaciones de emplear supuestos de casos estandarizados y presunciones. Con todo, si bien tales presunciones conllevan el costo inevitable de la generalización, lo cierto es que también contribuyen a garantizar que los datos sean comparables. Por este motivo, es habitual observar presunciones limitativas de este tipo en los indicadores económicos. Las estadísticas de inflación, por ejemplo, suelen basarse en los precios de un conjunto de bienes de consumo de unas pocas zonas urbanas, debido al hecho de que la recopilación sistemática de datos de precios que sean representativos de toda la nación supondría un costo prohibitivo para muchos países. Las estimaciones del PIB también están sujetas a una serie de presunciones limitativas, que no han impedido su utilización generalizada.

Algunos indicadores de *Doing Business* incluyen áreas complejas, por lo que resulta clave definir cuidadosamente los casos estandarizados. Por ejemplo, el supuesto del caso estandarizado a menudo se refiere a una sociedad de responsabilidad limitada o a su equivalente legal. Existe una doble motivación para establecer esta presunción. En primer lugar, las sociedades privadas de responsabilidad limitada son, desde el punto de vista empírico, el tipo de empresa más frecuente en el caso de las empresas con más de un propietario en muchas de las economías

TABLA 2.3 Ventajas y limitaciones de la metodología de *Doing Business*

Característica	Ventajas	Limitaciones
Uso de estudios de casos estandarizados	Permite la comparación de los datos entre las diferentes economías y es una metodología transparente	Reduce el ámbito de los datos e implica que solo las reformas regulatorias en las áreas medidas pueden ser sometidas a un seguimiento sistemático
Enfoque basado en el sector nacional y formal	Mantiene el énfasis en el sector en el cual las regulaciones son relevantes y las empresas son más productivas: el sector formal	No refleja la realidad del sector informal—importante cuando es de gran tamaño—ni de las empresas extranjeras que enfrentan un conjunto de limitaciones diferentes
Uso de cuestionarios a expertos	Garantiza que los datos reflejen los conocimientos de los profesionales con mayor experiencia en la gestión de los tipos de transacciones medidas	Da como resultado indicadores que no miden la variación en las experiencias de los empresarios
Enfoque basado en las leyes	Permite que los indicadores sean “objeto de acción”, ya que las leyes pueden ser modificadas por las autoridades responsables de las políticas	No refleja la realidad de que, cuando no se cumplen sistemáticamente las leyes, puede que las reformas regulatorias no logren todos los resultados deseados

del mundo. En segundo lugar, esta elección refleja uno de los enfoques claves de *Doing Business* sobre la ampliación de oportunidades para los emprendedores: los inversores se animan a aventurarse en el mundo de los negocios cuando las pérdidas potenciales se limitan a su participación en el capital.

Otra presunción bajo la cual se elaboran los indicadores de *Doing Business* es que los empresarios conocen todas las regulaciones aplicables y las cumplen. En la práctica, es posible que los empresarios no conozcan los trámites necesarios o los procedimientos a seguir para cumplirlos y puedan perder un tiempo considerable en averiguarlo. Por el contrario, algunos empresarios podrían eludir deliberadamente el cumplimiento de sus obligaciones, como, por ejemplo, no registrándose en el sistema de seguridad social. Cuando las regulaciones son particularmente onerosas, las empresas podrían optar por los sobornos y otros acuerdos informales para eludir las regulaciones, un aspecto que ayuda a explicar las diferencias entre los datos *de iure* proporcionados por *Doing Business* y la información *de facto* entregada por las Encuestas de Empresas del Banco Mundial. En las economías con regulaciones particularmente gravosas, los niveles de informalidad tienden a ser mayores. En comparación con sus contrapartes del sector formal, las empresas que operan en el sector informal suelen crecer a un ritmo menor, tienen más dificultades para acceder al crédito y emplean a un menor número de trabajadores, los cuales quedan excluidos de la protección del derecho laboral⁶. Además, las empresas del sector informal son también más propensas a evadir impuestos. *Doing Business* mide un conjunto de factores que ayudan a explicar la incidencia de la informalidad y ofrecen a las autoridades responsables de las políticas perspectivas con respecto a las posibles áreas de reforma regulatoria.

Las leyes y las regulaciones caen bajo el control directo de las autoridades responsables de las políticas —y suelen ser el punto de partida cuando las autoridades intentan modificar el conjunto de incentivos bajo el cual operan las empresas—. *Doing Business* no sólo muestra cuáles son los problemas que presenta el marco regulatorio; también indica cuáles son las regulaciones o procedimientos regulatorios específicos que debieran ser reformados. Y sus medidas cuantitativas de las regulaciones empresariales permiten investigar de qué manera las regulaciones específicas influyen en el comportamiento y los resultados económicos de las empresas.

¿Cómo se recopilan los datos?

Los datos de *Doing Business* se basan tanto en leyes y regulaciones nacionales y locales como en requisitos administrativos. Los datos se recopilan mediante varias rondas de interacción con expertos (tanto profesionales del sector privado como funcionarios del gobierno), a través de entrevistas personales, cuestionarios, conferencias telefónicas y correspondencia escrita. *Doing Business* se basa en 4 fuentes de información principales: las leyes y regulaciones aplicables, los expertos del sector privado, los gobiernos de las economías objeto de estudio y los especialistas del Grupo del Banco Mundial (véase la sección “Notas de los datos”).

Leyes y regulaciones relevantes

La mayor parte de los indicadores de *Doing Business* se basan en las leyes y regulaciones. En efecto, más del 60% de los datos incluidos en los indicadores de *Doing Business* se basan en una lectura de las leyes. Además de participar en entrevistas o completar cuestionarios escritos, los expertos encuestados por *Doing Business* aportan referencias sobre las leyes, regulaciones y tarifas aplicables. El equipo de *Doing Business* recopila los textos de las leyes y regulaciones pertinentes, y contrasta la exactitud de las respuestas. Por ejemplo, el equipo examina el código de comercio para confirmar el requisito de capital mínimo⁷. Debido a la verificación de los datos, la existencia de líneas de base en el tiempo y el control de la calidad no es necesario contar con grandes muestras de expertos para los cuestionarios. En principio, el papel de los colaboradores es principalmente de asesoría —en tanto contribuyen a corroborar que el equipo de *Doing Business* ha entendido e interpretado correctamente las leyes y regulaciones—.

Para el resto de los datos, el equipo lleva a cabo consultas exhaustivas con diversos colaboradores a fin de minimizar el riesgo de errores en las mediciones. En algunos indicadores —por ejemplo, los indicadores asociados a la obtención de permisos de construcción— el componente del tiempo y una parte del componente del costo (en las economías que carecen de tarifas oficiales) se basan en lo que sucede realmente en la práctica, más que en el texto de la ley. Esta circunstancia da lugar a cierto grado de subjetividad. Cuando las fuentes indican diferentes estimaciones, los indicadores de tiempo informados en *Doing Business* representan la media entre diversas respuestas obtenidas bajo los supuestos del caso estandarizado.

Colaboradores de *Doing Business en el Perú 2020*

Más de 220 profesionales del sector privado y 270 funcionarios públicos participaron en el estudio *Doing Business en el Perú 2020*. Los colaboradores son profesionales que de forma rutinaria realizan gestiones o asesoran en lo que respecta a los requisitos legales y regulatorios en las áreas específicas cubiertas por el informe, y son seleccionados en función de su ámbito de especialización en estas áreas. Dado que el enfoque está centrado en las gestiones legales y regulatorias, la mayor parte de ellos son profesionales del área del derecho. Arquitectos, ingenieros y otros profesionales aportaron información sobre la obtención de permisos de construcción. Funcionarios públicos con competencia en esas mismas áreas también aportaron información que se incorporó en los indicadores.

El enfoque aplicado en *Doing Business en el Perú 2020* consistió en trabajar con asesores legales o profesionales que realizan regularmente las operaciones objeto de estudio. De acuerdo con el enfoque metodológico estándar de los indicadores de tiempo y movimiento, *Doing Business* desglosa cada procedimiento o proceso como, por ejemplo, la apertura de una empresa o la inscripción de un bien inmueble en el registro, en diferentes trámites para garantizar una mejor estimación del tiempo (para más detalles véase la sección “Perfiles de ciudades”). La estimación del tiempo para cada trámite es aportada por profesionales con experiencia relevante y habitual en el tipo de procedimiento concreto. Cuando las estimaciones de tiempo difieren, se realizan nuevas interacciones con los colaboradores hasta que las diferentes opiniones convergen en una sola o en un estrecho margen que refleja la mayoría de los casos aplicables.

Doing Business no realiza encuestas a empresas por dos motivos principales. El primero se debe a la frecuencia con la cual las empresas participan en las operaciones identificadas por los indicadores, que por lo general es baja. Por ejemplo, una empresa pasa por el proceso de constitución una única vez durante su existencia, mientras que un abogado especialista en derecho societario puede realizar una decena de operaciones de este tipo cada mes. Por lo tanto, este tipo de abogados y otros expertos que proporcionan información a *Doing Business* están mejor capacitados para analizar el proceso de apertura de una empresa que las propias empresas. También tienen acceso a las regulaciones y prácticas más recientes, mientras que una empresa puede haber enfrentado un conjunto de normas diferente al momento de su constitución si ya han transcurrido años de ello. El segundo motivo es que la mayor parte de la información que recopilan los cuestionarios de *Doing Business* es de carácter jurídico, ámbito con el cual las empresas no suelen estar del todo familiarizadas.

Los gobiernos y los especialistas del Grupo del Banco Mundial

Después de recopilar la información que aportan los expertos del sector privado, de contrastar la información con la legislación aplicable y realizar un seguimiento a través de consultas para garantizar que se dispone de toda la información pertinente, el equipo de *Doing Business* subnacional comparte los resultados preliminares del informe con las autoridades locales y nacionales en términos confidenciales. Esta etapa de consulta o “derecho de réplica” es el aspecto más esencial del ciclo del proyecto. De acuerdo con la retroalimentación obtenida, el equipo se dirige nuevamente a los expertos del sector privado para consultarles acerca de los posibles cambios a realizar y, si procede, confirmarlos. Los gobiernos locales también comparten sus experiencias, las que se reflejan en capítulos detallados del estudio. Este modelo aumenta la legitimidad de los resultados. El informe completo se comparte y somete a la revisión de expertos especialistas del Grupo del Banco Mundial.

¿Cómo utilizan los datos los gobiernos?

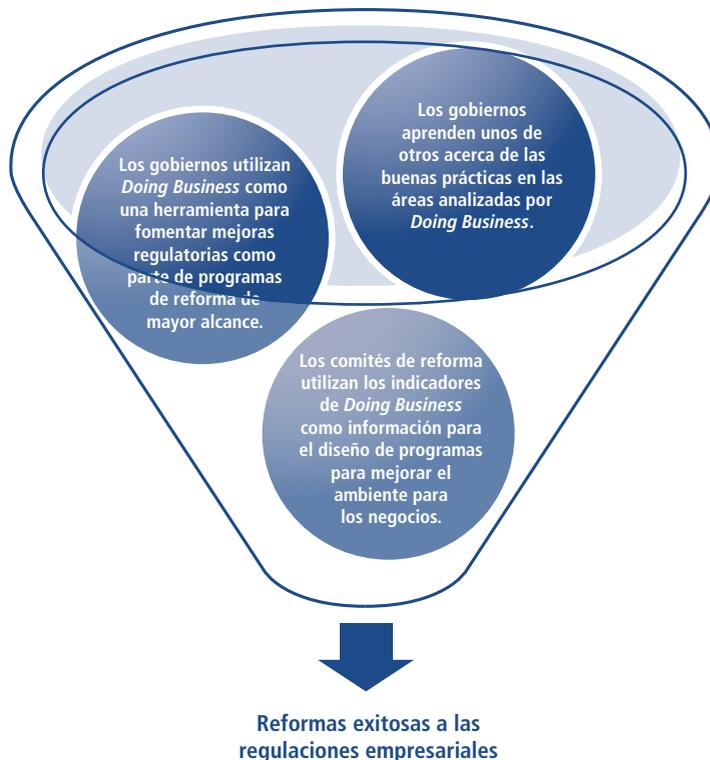
Durante la última década, los gobiernos han dado cada vez mayor énfasis a la reforma de las regulaciones empresariales con el propósito de mantener la competitividad en una economía cada vez más globalizada. *Doing Business* ofrece una fuente de datos utilizables y objetivos que aportan importantes conocimientos con respecto a las buenas prácticas a nivel internacional. Efectivamente, desde 2003, los gobiernos a nivel mundial han implementado más de 3,800 reformas regulatorias, de las cuales 1,316 han aplicado los datos aportados por *Doing Business*⁸.

Una de las instancias para el intercambio de historias de éxito de reformas a regulaciones empresariales son los eventos de aprendizaje entre pares: talleres en los cuales funcionarios de distintos gobiernos de una región, o incluso de todo el mundo, se reúnen para intercambiar experiencias y debatir los desafíos de las reformas regulatorias (figura 2.2). “*Think tanks*” e investigadores utilizan también los datos de *Doing Business* para construir nuevos indicadores o para producir documentos de investigación.

Además, comités de reforma creados por los gobiernos utilizan frecuentemente los indicadores de *Doing Business* como información para el diseño de sus programas de mejora del entorno empresarial. Varias economías han constituido comités de reforma —generalmente a nivel interministerial o que reportan directamente al presidente o a ministros— para garantizar la coordinación de las iniciativas entre los distintos organismos. Algunos ejemplos incluyen economías como Arabia Saudita, Chile, Colombia, Guatemala, Malasia, México, Polonia, Panamá y Perú.

Una razón que justifica el uso de los indicadores de *Doing Business* por parte de los gobiernos es que muchos de estos indicadores pueden “motivar acciones”, ya que miden aspectos sobre

FIGURA 2.2 ¿Cómo utilizan *Doing Business* los gobiernos como herramienta para el diseño de políticas?



los cuales los gobiernos tienen control directo. Por ejemplo, los gobiernos pueden reducir (o incluso eliminar) el requisito de capital mínimo para las nuevas empresas y pueden invertir en registros mercantiles y registros de la propiedad para aumentar la eficiencia de estos organismos públicos. También pueden mejorar la eficiencia de la administración tributaria mediante la adopción de tecnologías de última generación para facilitar la preparación, presentación y pago de los impuestos por parte de las empresas. Además, pueden llevar a cabo reformas judiciales que permitan reducir las demoras en el cumplimiento de los contratos. Por otra parte, algunos indicadores de *Doing Business* identifican ciertos costos que afectan a los participantes del sector privado, como, por ejemplo, los costos de abogados, notarios, arquitectos, electricistas o agentes de transporte, sobre los cuales es posible que los gobiernos tengan escasa influencia en el corto plazo.

El hecho de que muchos de los indicadores de *Doing Business* puedan motivar acciones no significa necesariamente que todos merezcan siempre realizar “una acción” en un contexto determinado⁹. Las reformas a las regulaciones empresariales son uno de los elementos de una estrategia que busca mejorar la competitividad y establecer bases sólidas para un crecimiento económico sustentable. Existen muchos otros objetivos igualmente importantes, tales como la gestión eficiente de las finanzas públicas, una adecuada atención a la educación y la capacitación, la adopción de tecnologías de última generación para fomentar la productividad económica y la calidad de los servicios públicos y la necesaria preocupación por la calidad del aire y del agua para resguardar la salud de la población. Los gobiernos deben decidir cuál es el conjunto de prioridades que se ajusta mejor a los retos que enfrentan. La afirmación de que los gobiernos deberían esforzarse por establecer una normativa que promueva racionalmente la actividad del sector privado no equivale a sugerir que esto deba hacerse a costa de otros objetivos económicos y sociales importantes.

Notas

1. Los indicadores de *Doing Business* se enfocan en el régimen regulatorio que les aplica a las empresas locales que emprenden actividades económicas en la ciudad más importante de una economía desde el punto de vista de los negocios. *Doing Business* no fue diseñado inicialmente con el fin de aportar información sobre decisiones tomadas por los inversionistas extranjeros; sin embargo, en la práctica, éstos pueden encontrar datos útiles con respecto a la calidad del clima de inversiones. El análisis realizado en el Grupo de Indicadores Globales del Grupo del Banco Mundial ha demostrado que los países que tienen normas adecuadas para la actividad económica nacional también tienden a tener buenas normas para las actividades de las subsidiarias extranjeras que participan en la economía local.
2. Para más información acerca de las Encuestas de Empresas del Banco Mundial, véase el sitio web <http://www.enterprisesurveys.org>.
3. Estos documentos están disponibles en el sitio web de *Doing Business* <http://www.doingbusiness.org/methodology>.
4. Para la obtención de crédito, los indicadores se ponderan proporcionalmente, de acuerdo con su proporción en el puntaje total, asignándose una ponderación de 60% al índice de fortaleza de los derechos legales y 40% al índice de alcance de la información crediticia. De esta manera, cada punto incluido en estos índices tiene el mismo valor independientemente del componente al cual pertenece. Los indicadores para todas las demás áreas reciben la misma ponderación.
5. En el sitio web de *Doing Business*, <http://www.doingbusiness.org/methodology>, se encuentra una nota técnica sobre los distintos métodos de agregación y ponderación.
6. Schneider, Friedrich. 2005. “El sector informal en 145 países”. Departamento de Economía, Universidad de Linz. Linz. Ver también La Porta, Rafael y Shleifer, Andrei. 2008. “La economía no oficial y el desarrollo económico”. *Tuck School of Business Working Paper No. 2009-57*. Disponible en *Social Science Research Network (SSRN)*, <http://ssrn.com/abstract=1304760>.
7. *Doing Business* pone estos y otros tipos de leyes a disposición de los interesados en el sitio web de la biblioteca de leyes de *Doing Business*, <http://www.doingbusiness.org/law-library>.
8. En el caso de estas reformas, *Doing Business* reconoce que la información aportada por el informe *Doing Business* se utilizó en el diseño de la agenda de reforma.
9. Kraay, Aart y Tawara, Norikazu. 2013. ¿Pueden los indicadores de política específicos identificar prioridades de reforma? *Journal of Economic Growth*, vol. 18(3), pp. 253-283.

CAPÍTULO 3

Apertura de una empresa

Principales hallazgos

- ◆ Abrir una empresa es más sencillo en Lima que en otras ciudades del Perú, debido al mayor uso de los sistemas en línea de los Registros Públicos y el menor tiempo para obtener la licencia de funcionamiento. Por el contrario, en Chiclayo es más difícil, donde toma casi el triple de tiempo que en Lima por la demora en la obtención de dicha licencia.
- ◆ Abrir una empresa es menos costoso en Trujillo, aquí el precio de la licencia de funcionamiento es 17 veces menor que en Huancayo, la ciudad donde es más caro abrir una empresa.
- ◆ La mayoría de los emprendedores en el Perú sigue prefiriendo realizar los trámites para abrir una empresa de manera presencial, a pesar de los esfuerzos de la Sunarp por ofrecer los servicios en línea. La excepción a la regla es Lima, que lidera las inscripciones en línea.
- ◆ La obtención de la licencia de funcionamiento en el Perú es el proceso más largo y costoso para abrir una empresa; llegando a significar el uso del 73% del tiempo de los trámites y alrededor de un 40% del costo total. Realizar este trámite es más sencillo en Lima y en Arequipa.
- ◆ Abrir una empresa en el Perú tarda alrededor de 17 días más que en el promedio de Latinoamérica, aunque es un 70% menos costoso. Comparado con el promedio de los países OCDE de altos ingresos, tarda casi un mes y medio más, requiere 3 trámites extra y cuesta casi 4 veces más.
- ◆ Subsisten retos para la apertura de una empresa en el Perú como el uso progresivo de los sistemas en línea para el registro y conseguir que el proceso de obtención de la licencia de funcionamiento sea unificado y ágil.

En el verano de 1983, el economista peruano Hernando de Soto, junto a un grupo de investigadores se propuso la tarea de sacar todos los permisos necesarios para operar de manera formal un pequeño taller de confecciones textiles en las afueras de Lima. Los investigadores sacaron los permisos sin usar intermediarios, de la misma manera que lo haría un emprendedor con recursos limitados. Tardaron 289 días en completar todo el proceso¹. Aunque la situación ha mejorado mucho desde entonces, en una encuesta realizada más de 30 años después, un 43% de las empresas en el Perú consideró complicados los trámites para obtener una licencia de funcionamiento². Las trabas administrativas para abrir una empresa tienen repercusiones que van más allá del tiempo y los costos que significan para los empresarios. Hernando de Soto y otros investigadores han sugerido que cuando los emprendedores se enfrentan a procesos burocráticos excesivamente complicados y costosos, en muchos casos, optan por operar de manera informal³. Hoy en día, para empezar a operar formalmente, los emprendedores en el Perú deben realizar 8 trámites. Comparado con Panamá y Uruguay, donde el mismo proceso requiere de 5 trámites, que son más sencillos y rápidos de realizar, el proceso en el Perú es 8 veces más lento.

Las micro y pequeñas empresas (MYPE) en el Perú desempeñan un papel esencial para la economía del país, ya que emplean a la mitad de la población activa⁴. Sin embargo, el 80% de las MYPE son informales y, en consecuencia, también los empleos que generan. Se estima que 3 de cada 4 trabajadores en el Perú tienen un empleo informal⁵. Algunas consecuencias negativas de la informalidad empresarial son: una menor recaudación de impuestos para el fisco, la falta de cobertura de la seguridad social para los trabajadores, la imposibilidad de acceso a crédito, la nula accesibilidad al comercio con mercados exteriores y la baja productividad para las empresas.

En países como Chile y Colombia, además de haberse implementado un paquete de medidas fiscales para luchar contra la informalidad, se han desarrollado incentivos regulatorios. “Tu empresa en un día”, en Chile, es un sistema simplificado de registro electrónico; y los Centros de

¿Qué mide el indicador de apertura de una empresa?

Doing Business registra todos los trámites requeridos oficialmente o que se realizan en la práctica para que un empresario pueda abrir y operar formalmente una empresa industrial o comercial, además del tiempo y el costo para completar los trámites y el requisito de capital mínimo pagado (ver figura). Para que los datos de las 12 ciudades analizadas sean comparables entre sí y con otras 189 economías del mundo, *Doing Business* utiliza el estudio de caso estándar de una empresa —Sociedad Anónima Cerrada (S.A.C), en el caso del Perú— que es 100% de titularidad nacional, realiza actividades industriales o comerciales generales, tiene entre 10 y 50 empleados al mes de comenzar las operaciones, y es constituida con un capital inicial de 10 veces el ingreso per cápita del Perú.

¿Cuál es el tiempo, costo, requisito de capital mínimo pagado y trámites necesarios para poder abrir y operar una empresa?



Atención Empresarial, en Colombia, actúan como ventanillas únicas para promover el registro de empresas⁶. Perú también ha aplicado políticas encaminadas a facilitar la apertura de empresas introduciendo una serie

de decretos de simplificación administrativa que buscan promocionar la formalización. El Ministerio de la Producción ha creado 17 Centros de Desarrollo Empresarial (CDE) a nivel nacional. Estos asesoran al emprendedor y le ayudan a realizar varios trámites en línea durante el proceso de creación de empresa, reduciendo costos y agilizando el proceso. Asimismo, la Presidencia del Consejo de Ministros (PCM) ha desarrollado Centros de Atención al Ciudadano (MAC), que reúnen un conjunto de entidades públicas para que una persona pueda realizar varios trámites en un mismo lugar. Los esfuerzos no han sido en vano: en los últimos 15 años el tiempo para abrir una empresa en Lima se ha reducido de 101 a 26 días. A pesar de estos esfuerzos, aún subsisten retos como el acceso al uso de servicios electrónicos operativos para la inscripción de empresas y la mejora de la coordinación entre las dependencias.

Al igual que Chile y Colombia, el Perú ha aplicado políticas encaminadas a facilitar la apertura de empresas. En los últimos 15 años el tiempo para abrir una empresa en Lima se ha reducido de 101 a 26 días.

¿Cómo funciona la apertura de una empresa en el Perú?

El proceso de apertura de una empresa en el Perú está definido a nivel nacional por la Ley General de Sociedades. Aunque en todas las ciudades el proceso conlleva el mismo número de trámites, la manera de hacerlos varía dependiendo del mayor o menor uso de los sistemas en línea disponibles para constituir las empresas.

Para abrir y operar formalmente una Sociedad Anónima Cerrada (S.A.C) en el Perú, un emprendedor debe completar 8 trámites. El emprendedor puede decidir si realiza los trámites de prerregistro y registro de manera presencial o en línea (figura 3.1).

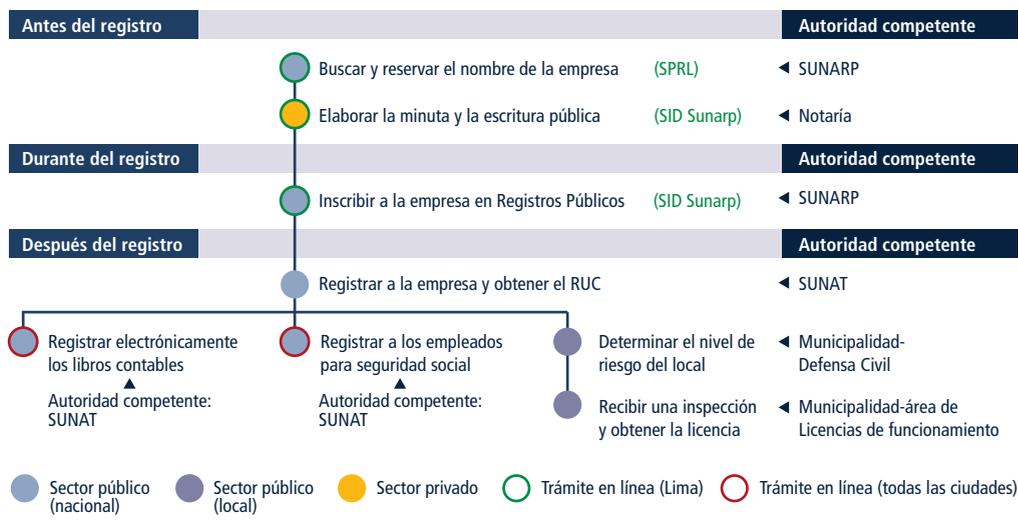
La etapa previa al registro incluye la obtención del certificado de reserva del nombre de la empresa, la elaboración de la minuta de constitución y la escritura pública. En todas las ciudades, los emprendedores pueden usar la página web de los Registros Públicos (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp) para la búsqueda y reserva del nombre de la empresa. Sin embargo, la mayoría de los emprendedores prefieren realizar este trámite de manera presencial, principalmente por la falta de conocimiento y difusión de los sistemas en línea y la desconfianza que estos les generan. La excepción es Lima⁷, donde un mayor número de emprendedores realiza la reserva del nombre de la empresa en línea.

La elaboración de la minuta o contrato social, y de la escritura pública se lleva a cabo, en la mayoría de los casos, en la notaría. La minuta tiene que ser autorizada por un abogado para su elevación a escritura pública por el notario. En Lima, a diferencia del resto de las ciudades, prevalece la constitución de la empresa en línea, a través del Sistema de Intermediación Digital de Sunarp (SID Sunarp), por lo que no se requiere la participación de un abogado. El usuario manda el acto constitutivo de la empresa en línea a la notaría afiliada al SID Sunarp⁸, para que el notario lo revise y cite a los socios para firmar la escritura pública en persona.

Las micro y pequeñas empresas (MYPE) en el Perú desempeñan un papel esencial para la economía del país, ya que emplean a la mitad de la población activa. Las expectativas para simplificar los trámites para la apertura de estas empresas están centradas en los sistemas de registro en línea y la puesta en marcha del nuevo régimen societario de la S.A.C.S.

El registro de la empresa se hace mayoritariamente de manera presencial. Una vez que se obtiene la firma de la escritura pública ante el notario, el personal de la notaría, un socio o persona autorizada por el notario inscribe la escritura pública en la oficina de la Sunarp correspondiente al domicilio fiscal de la empresa. Excepcionalmente, en Lima, la notaría envía el parte notarial con la firma digital en línea a la Sunarp a través de su plataforma.

FIGURA 3.1 Crear una empresa en el Perú requiere la realización de 8 trámites, la mitad de los cuales puede hacerse en línea



Notas:

- a. La Sunarp es un organismo descentralizado autónomo del sector justicia que ofrece servicios en 14 sedes zonales, a través de 59 oficinas registrales y 117 oficinas receptoras en el Perú. Mientras que la inscripción de la empresa se lleva a cabo en la oficina registral correspondiente al domicilio fiscal del local, la búsqueda y la reserva del nombre de la empresa se puede realizar ante cualquier oficina registral de la Sunarp en el Perú.
- b. A pesar de que los sistemas en línea de la Sunarp —el Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL) y el Sistema de Intermediación Digital de Sunarp (SID Sunarp)— se han implementado a nivel nacional, es en Lima donde se muestra un mayor uso.
- c. De acuerdo con el Decreto Supremo No. 10-2010-JUS, los notarios en el Perú son particulares que brindan servicios públicos.
- d. En base al Decreto Supremo No. 002-2018-PCM, las competencias en Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones (ITSE) corresponden al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS); los gobiernos locales son los encargados de realizar las ITSE.

Fuente: base de datos de *Doing Business*.

Una vez que la empresa queda inscrita en la Sunarp, el emprendedor debe realizar 5 trámites más antes de poder operar: registrarse en los servicios de impuestos, empleo y seguridad social; legalizar los libros contables; determinar el nivel de riesgo del local; y obtener una licencia de funcionamiento. El empresario solicita la inscripción de la empresa en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) y pide su Clave SOL, que le permitirá realizar en línea los trámites requeridos por la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT).

En Lima, donde el registro de la empresa se realiza a través de la plataforma SID Sunarp, el emprendedor no debe realizar un trámite separado para solicitar la inscripción al RUC y obtener el número de identificación correspondiente, pero sí debe activar este número en línea o en persona ante la SUNAT. El notario entrega al usuario la constancia de inscripción con el número RUC incorporado y, si el emprendedor lo solicita, un sobre cerrado con la Clave SOL. En algunas notarías del Perú, cuando se hace la constitución de la empresa de forma presencial, también incluyen la inscripción y entrega del número RUC y la Clave SOL entre sus servicios.

Una vez activado el número RUC, el emprendedor puede acceder al sistema nacional de planilla electrónica de la SUNAT a través de la Clave SOL, que incluye el registro de información laboral (T-registro)⁹ y la Planilla Mensual de Pagos (PLAME), una hoja de cálculo electrónica de pagos mensuales. Además, la empresa debe proceder con la legalización de los libros contables y societarios ante un notario público o, a falta de este, un Juez de Paz Letrado. Desde julio de 2010, la SUNAT ha implementado, a nivel nacional, el sistema en línea PLE (Programa de Libros Electrónicos) para registrar y validar los libros contables. Las empresas con ingresos anuales mayores a 75 Unidades Impositivas Tributarias (UIT)¹⁰ están obligadas a utilizar los libros electrónicos¹¹; esto ya se ha implementado en todas las ciudades.

El último requisito para que una empresa pueda operar legalmente es la obtención de la licencia de funcionamiento. Las municipalidades se rigen por una misma ley nacional para la emisión de licencias (Ley Marco de Licencia de Funcionamiento, Ley No. 28976), pero retienen autonomía sobre su implementación a través de los Textos Únicos de Procedimientos Administrativos (TUPA)¹².

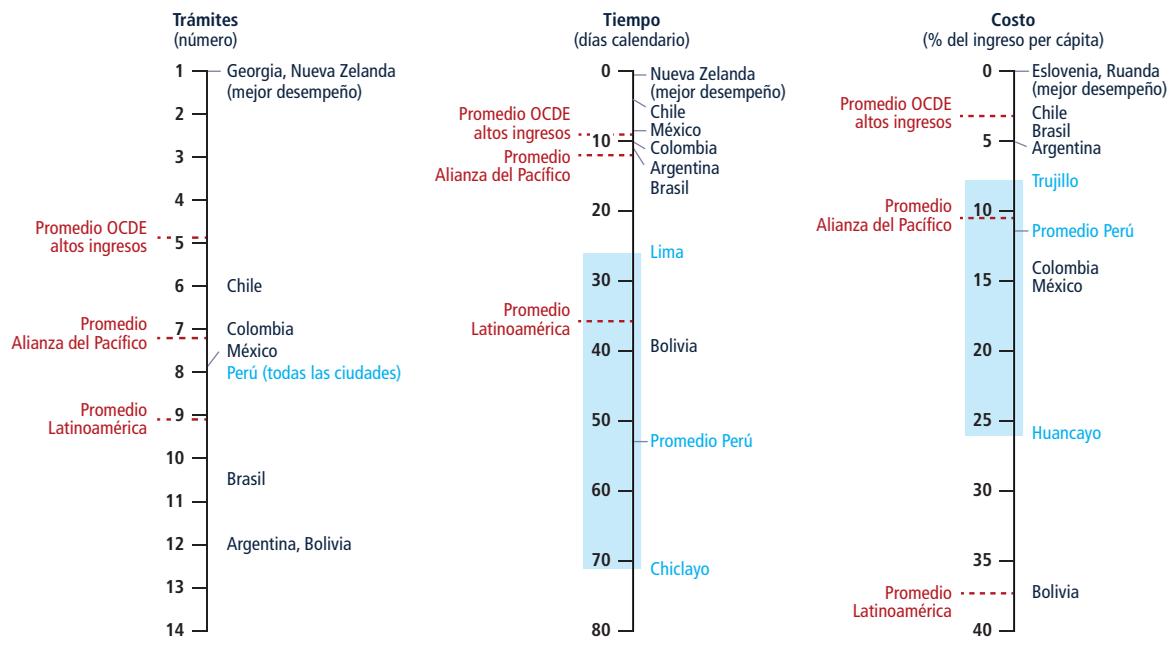
En el caso de establecimientos de riesgo bajo o medio, la Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) se realiza después de que la licencia de funcionamiento ha sido otorgada. Sin embargo, el estudio de caso medido por *Doing Business* se califica como riesgo alto, en base a los criterios de riesgo establecidos por las normas. Esto significa que la ITSE se lleva a cabo antes de otorgar la licencia de funcionamiento¹³. En este caso, una vez entregado el expediente técnico, los inspectores visitan el local y verifican la seguridad del establecimiento. Si todo está conforme, Defensa Civil o el departamento o gerencia en la municipalidad que se encargue de llevar a cabo las ITSE emite el certificado de ITSE. Tras recibir dicho certificado y revisar el expediente técnico, el área de Licencias de Funcionamiento de la municipalidad otorga la licencia.

¿Cómo se compara el proceso?

El tiempo promedio para completar los 8 trámites que requiere la creación de una empresa en el Perú es de 52.9 días, con un costo del 11.4% del ingreso per cápita, que es de S/ 21,902 (US\$6,530) y sin la exigencia del pago de un capital inicial mínimo. Estas cifras son más altas que el promedio de la Alianza del Pacífico¹⁴, donde el mismo proceso requiere de un paso menos, tarda un mes y medio menos, y cuesta el 10.7% del ingreso per cápita (figura 3.2). El Perú es el único país de la Alianza del Pacífico que exige una inspección obligatoria (ITSE) para la operación de una empresa como la del estudio de caso; lo que añade, junto con la obtención de la licencia de funcionamiento, un promedio de 38.8 días a la apertura de una empresa y un costo del 4.5% del ingreso per cápita¹⁵.

En comparación con el promedio de Latinoamérica, el proceso es 17 días más lento, pero aproximadamente 3 veces menos costoso. En Panamá y Uruguay, los países con mejor desempeño

FIGURA 3.2 Abrir una empresa en el Perú toma alrededor de 1.5 veces más que el promedio en Latinoamérica, pero cuesta 3 veces menos



Nota: los promedios de los países OCDE de altos ingresos se basan en los datos de cada una de las 34 economías que pertenecen al grupo, incluyendo Chile. Los de Latinoamérica, se basan en los datos de 19 economías, excluyendo Chile y las islas del Caribe.

Fuente: base de datos de *Doing Business*.

en la Región, se requieren 3 trámites menos que en el Perú para abrir un negocio, y la duración total del proceso es de menos de una semana. Asimismo, abrir una empresa en Nueva Zelanda o Canadá, dos economías de la OCDE de altos ingresos con el mejor desempeño a nivel mundial, solo toma uno y dos trámites, y 0.5 y 1.5 días, respectivamente.

A pesar de que el mismo marco regulatorio aplica para todo el país, los emprendedores peruanos encuentran importantes diferencias en función del lugar donde deciden abrir su negocio. El nivel de coordinación entre dependencias y la agilidad en completar las ITSE para obtener la licencia de funcionamiento —que es el trámite que más tarda y uno de los más costosos—, sumados al uso de los sistemas en línea para el proceso de constitución de una empresa son las causas principales de estas diferencias.

Abrir una empresa es más fácil en Lima —donde se requieren 8 trámites, que toman 26 días y suponen un costo del 9.4% del ingreso per cápita— y más difícil en Chiclayo, donde los mismos 8 trámites toman 71 días y suponen un costo del 10.4% del ingreso per cápita (tabla 3.1). Lima lidera las inscripciones en línea y es donde, junto con Arequipa, hay una mayor integración entre dependencias para la obtención de la licencia de funcionamiento y agilidad en realizar las ITSE.

¿Cómo varía el tiempo?

Las diferencias de tiempo se explican, principalmente, por la duración del proceso de obtención de la licencia de funcionamiento, que es administrado a nivel subnacional por las municipalidades, y ocupa el 73% del tiempo total de apertura de una empresa —incluyendo la obtención del certificado de ITSE—. En menor medida, las diferencias se explican por la inscripción en la Sunarp, que representa el 16% del tiempo (figura 3.3).

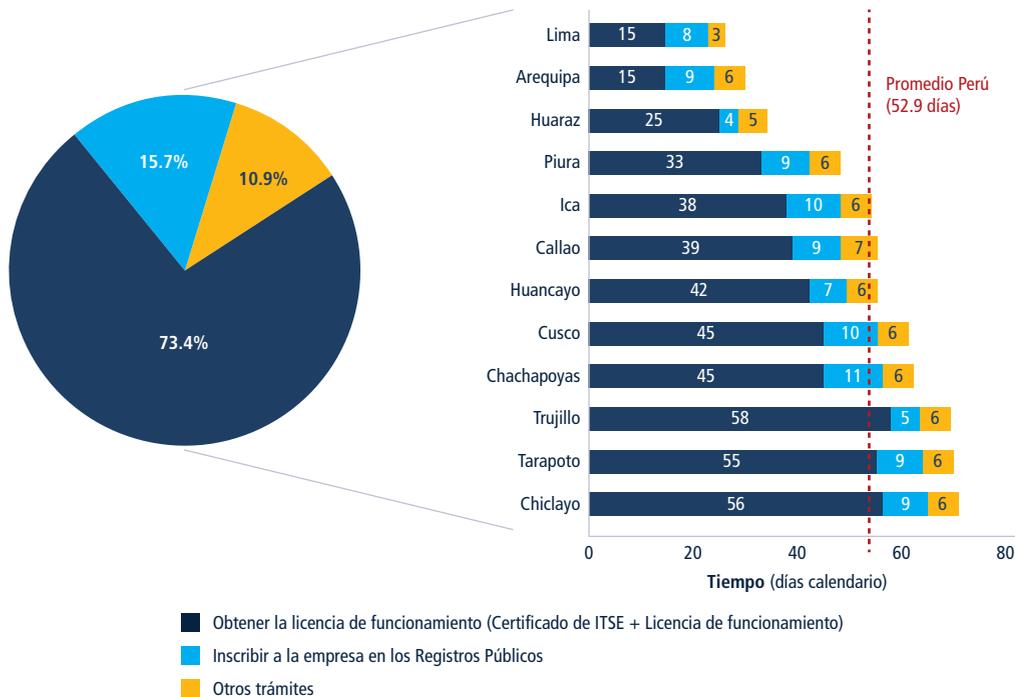
TABLA 3.1 ¿Dónde es más fácil abrir una empresa?

Municipalidad	Clasificación (1–12)	Puntaje <i>Doing Business</i> (0–100)	Trámites (número)	Tiempo (días calendario)	Costo (% del ingreso per cápita)	Requisito de capital mínimo pagado (% del ingreso per cápita)
Promedio OCDE altos ingresos		91.27	4.9	9.2	3.0	7.6
Promedio Latinoamérica		76.50	9.1	35.8	37.5	0.2
Promedio Perú		75.11	8.0	52.9	11.4	0.0
Lima	1	82.13	8	26	9.4	0.0
Arequipa	2	81.13	8	30	9.3	0.0
Huaraz	3	79.99	8	34	10.4	0.0
Piura	4	76.07	8	48	13.6	0.0
Ica	5	74.94	8	54	10.6	0.0
Callao	6	74.93	8	55	8.6	0.0
Chachapoyas	7	73.13	8	62	9.0	0.0
Cusco	8	73.10	8	61	11.2	0.0
Huancayo	9	72.76	8	55	26.0	0.0
Trujillo	10	71.54	8	69	7.7	0.0
Tarapoto	11	70.91	8	70	10.6	0.0
Chiclayo	12	70.69	8	71	10.4	0.0

Nota: la clasificación se basa en el promedio de los puntajes obtenidos en los cuatro componentes del indicador de apertura de una empresa: trámites, tiempo, costo y requisito de capital mínimo pagado. Se miden capitales provinciales. En el caso de Lima, los resultados consideran los trámites correspondientes a la obtención de la licencia de funcionamiento en la Municipalidad Distrital de Miraflores. El puntaje de *Doing Business* (puntaje DB) en la facilidad para abrir una empresa está normalizado dentro de un rango de 0 a 100, donde 100 representa el mejor desempeño (cuanto más alto es el puntaje, mejor es el desempeño). Para más información sobre la clasificación y el puntaje DB consulte la sección “Acerca de *Doing Business* y *Doing Business en el Perú 2020*”. Los promedios de los países OCDE de altos ingresos se basan en los datos de cada una de las 34 economías que pertenecen al grupo, incluyendo Chile. Los de Latinoamérica, se basan en los datos de 19 economías, excluyendo Chile y las islas del Caribe.

Fuente: base de datos de *Doing Business*.

FIGURA 3.3 La obtención de la licencia de funcionamiento supone más del 70% del tiempo total de apertura de una empresa y es la principal causa de variación en tiempo entre ciudades



Nota: Otros trámites incluyen la búsqueda y reserva del nombre de la empresa, la elaboración de la minuta y escritura pública, el registro para los servicios de impuestos, empleo y seguridad social, y la legalización de los libros contables. Sin embargo, en Lima, debido al uso del SID Sunarp, el trámite de inscribir la empresa en los Registros Públicos incluye la firma de la escritura pública ante un notario y el envío en línea a Registros Públicos.

Fuente: base de datos de *Doing Business*.

En 2017, la ley¹⁶ estableció un plazo máximo de 10 días hábiles para la expedición de la licencia de funcionamiento de locales calificados con riesgo alto o muy alto. En Arequipa, Chiclayo, Cusco, Ica, Lima, Piura y Trujillo ya han adecuado estos plazos en sus respectivos TUPA. Sin embargo, solo Lima y Arequipa cumplen con el plazo en la práctica. En contraste, en Chiclayo, el proceso tarda casi dos meses debido a los retrasos para obtener el certificado de ITSE.

Tanto en Lima como en Arequipa las municipalidades han realizado esfuerzos para integrar la dependencia responsable de la emisión del certificado de ITSE y la responsable de la emisión de la licencia de funcionamiento. En ambas municipalidades existe una mayor coordinación interna entre estas dos dependencias y algunos de sus representantes, además, se encuentran en el mismo edificio, lo que genera una interacción más fluida entre todos los participantes involucrados en el proceso. En el caso de Lima, ambas dependencias se encuentran bajo la misma gerencia y existen módulos de ambas en el mismo edificio de la municipalidad, facilitando el intercambio de los expedientes y la comunicación entre ellas. En Arequipa se implementó la oficina de “Tramifácil”¹⁷, en el año 2007, con el objetivo de simplificar trámites administrativos. Esta oficina cuenta con 2 ventanillas municipales dedicadas exclusivamente a la gestión de licencias de funcionamiento y una ventanilla municipal de Defensa Civil dedicada a la orientación del usuario para obtener el certificado de ITSE. A través de Tramifácil, los usuarios en Arequipa pueden solicitar la determinación del nivel de

La mayoría de los emprendedores en el Perú sigue prefiriendo realizar los trámites para abrir una empresa de manera presencial, a pesar de los esfuerzos de la Sunarp por ofrecer los servicios en línea. La excepción a la regla es Lima, que lidera las inscripciones en línea.

Abrir una empresa en la capital toma menos tiempo que en el resto de las ciudades. Los mismos 8 trámites que se requieren en todo el país, en Lima se resuelven en 26 días; mientras que, en Chiclayo, donde es más difícil, tardan 71 días.

dificulta una interrelación práctica entre dependencias para resolver un trámite que debiera resolverse de manera unificada.

Los empresarios en Chiclayo, Tarapoto y Trujillo se tardan más de un mes y medio en el proceso de obtener la licencia de funcionamiento; un total de 56, 55 y 58 días, respectivamente. La demora yace en la obtención del certificado de ITSE, debido al número de observaciones en los expedientes y al elevado volumen de trabajo, especialmente en Tarapoto¹⁸. Las observaciones resultan de las deficiencias en la elaboración de expedientes técnicos y la falta de conocimiento de la normativa, y de la complejidad de la regulación, que genera discrecionalidades por parte de los inspectores al verificar la seguridad de los locales. Otra causa de los retrasos es la reducida capacitación de los inspectores con respecto a los recientes cambios reglamentarios. Las demoras en la expedición de la licencia obligan al emprendedor a hacer un seguimiento casi a diario para que se dé prioridad a su licencia y poder obtenerla más rápidamente.

La elevada carga burocrática es otro de los factores que influye en las demoras para obtener la licencia de funcionamiento en el Perú. Por ejemplo, el certificado de ITSE y la licencia de funcionamiento deben estar firmados por la máxima autoridad de cada órgano ejecutante correspondiente. Si cualquiera de estas autoridades no está disponible para firmar el documento correspondiente se crean retrasos.

La segunda fuente de variación entre ciudades para abrir una empresa proviene del trámite de inscripción en la Sunarp. A pesar de que la Sunarp fija un plazo de 24 horas para que el registrador califique el registro de constitución de sociedades¹⁹, en la práctica, los plazos de resolución (calificación e inscripción) varían entre 4 días en Huaraz y 11 días en Chachapoyas. En Huaraz, donde hacen un seguimiento riguroso a un sistema de monitoreo interno de los expedientes, se tardan 4 días en promedio en calificar e inscribir una empresa. En cambio, Chachapoyas, donde la oficina registral solo cuenta con un registrador público a cargo de todos los registros, tarda una semana más en completar el mismo proceso. El flujo de procesos de la oficina y la falta de homogeneidad en la carga laboral pueden explicar el bajo rendimiento al calificar e inscribir títulos de la oficina en Chachapoyas. El resto de las oficinas registrales tardan entre 5 y 10 días calendario. En la Oficina Registral de Lima, donde se concentra el mayor número de inscripciones de empresas —cerca de tres veces más que en el conjunto de las 11 oficinas registrales restantes— y el mayor uso del sistema en línea, transcurren 8 días desde que la notaría recibe los documentos de constitución del usuario (en línea) hasta que la empresa esté inscrita en la Sunarp. El trámite no se resuelve en 24 horas porque los usuarios deben ir a firmar la escritura pública en la notaría para realizar la verificación biométrica.

En la etapa previa al registro también hay diferencias, especialmente entre Lima y el resto de las ciudades. Por el uso del Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL) de la Sunarp, obtener el certificado de reserva de nombre se hace en medio día, mientras que, en el resto de las ciudades, donde se realiza de manera presencial, el trámite tarda 2 días.

Por último, no hay variación entre ciudades en los tiempos de los trámites que se realizan con la SUNAT. Los que se hacen en línea tardan medio día, mientras que la inscripción y activación del RUC se hace, mayoritariamente de forma presencial, en un día. El trámite presencial permite al emprendedor en un mismo día recibir una orientación personalizada, solicitar la Clave SOL y recibir el apoyo para activar el RUC. Para simplificar el proceso, la SUNAT y el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC) están trabajando para facilitar a los contribuyentes el acceso a servicios digitales tributarios a través de la huella digital, en sustitución de la Clave SOL²⁰.

riesgo y obtener e ingresar los formularios para pedir la licencia de funcionamiento en un mismo lugar. En otras municipalidades, el personal responsable del certificado de ITSE y de Licencias de Funcionamiento se sitúan en edificios distintos —que están incluso alejados entre sí, como en Cusco—, lo que

¿Cuáles son las variables que inciden en el costo?

Abrir una empresa en el Perú puede costar entre el 7.7% del ingreso per cápita en Trujillo y el 26% del ingreso per cápita en Huancayo. Las variaciones de costos entre ciudades se explican principalmente por el costo de obtención de la licencia de funcionamiento (figura 3.4).

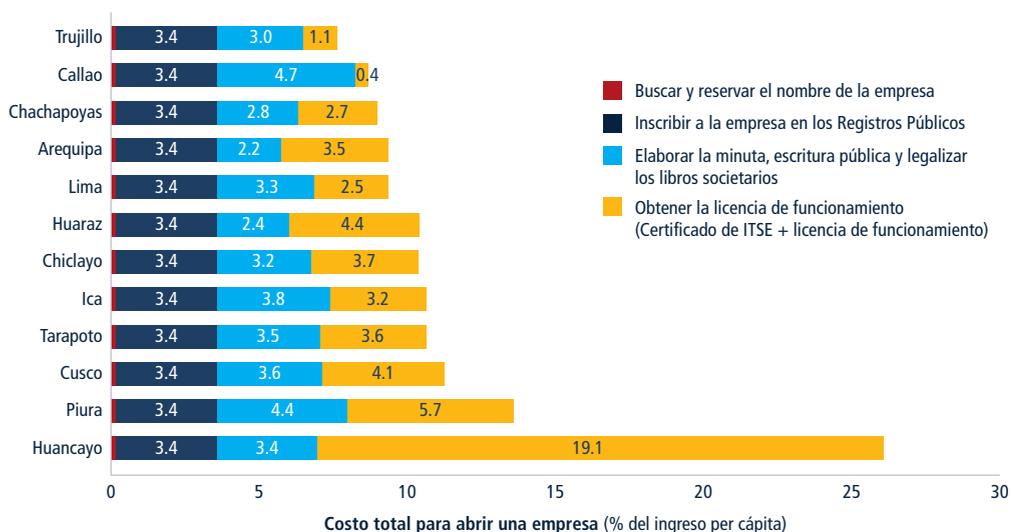
A través de los TUPA, las municipalidades deben establecer el costo de los trámites, siguiendo los reglamentos especiales que las rigen, eliminando las tasas discrecionales y reflejando el costo real del servicio. En 2018 y, posteriormente, en 2019²¹ se decretó a nivel nacional la actualización de los TUPA, pero no todas las municipalidades lo han completado. En Huancayo, donde la licencia de funcionamiento es 17 veces más costosa que en Trujillo, el nuevo TUPA se encuentra en proceso de aprobación. Otras municipalidades como Chachapoyas y Huaraz, que también están trabajando en la actualización, utilizan los TUPA de 2016 y 2014, respectivamente. En el Callao, por ejemplo, a mayo de 2019 no se estaba cobrando el certificado de ITSE ya que el TUPA está en etapa de observaciones.

La obtención de la licencia de funcionamiento en el Perú es el proceso más largo y costoso para abrir una empresa; llegando a significar el uso del 73% del tiempo de los trámites y alrededor de un 40% del costo total.

También existen diferencias en los costos notariales. En Arequipa, los notarios cobran en promedio S/ 485 (US\$145) para constituir una empresa, mientras que en el Callao cobran más del doble: S/ 1,025 (US\$306). Los costos notariales no están regulados, se rigen por la ley de oferta y la demanda²², y pueden variar entre notarías de una misma ciudad. Entre las variables que determinan el precio de los servicios notariales están: el valor del capital social, si el aporte es en bienes o en dinero, el tipo de sociedad que se va a constituir, el número de socios de la empresa, la complejidad del objeto social, las cláusulas requeridas para la elaboración de la minuta y la extensión de esta. En algunas notarías se cobra por el servicio de llevar los partes notariales a la Sunarp y otras lo hacen gratuitamente. Igualmente, algunas notarías no cobran un adicional por elaborar la minuta.

Las tasas registrales para la constitución de una empresa no varían a nivel nacional y se publican en la página web de la Sunarp. Asimismo, la Sunarp ha desarrollado un servicio en línea gratuito de “Calculadora Registral”, que permite al usuario estimar preliminarmente el valor de los derechos registrales antes de inscribir la empresa.

FIGURA 3.4 Abrir una empresa en Huancayo es 3.4 veces más caro que en Trujillo



Nota: en Lima no hay un costo por elaborar la minuta debido a que se usa el sistema en línea de SID Sunarp.
Fuente: base de datos de Doing Business.

¿Qué mejorar?

Integrar el sistema de búsqueda y de reserva de nombre

La reserva del nombre es uno de los requisitos previos a la elaboración de la escritura pública para el registro de la empresa. Dicha reserva se realiza ante la Sunarp (de manera presencial o en línea) y garantiza que nadie pueda utilizar un nombre que ya está en uso. La Sunarp ofrece un sistema de búsqueda del nombre a través de su página web o aplicación móvil para consultar la disponibilidad de un nombre. Sin embargo, la búsqueda ofrecida en línea de forma gratuita no garantiza que el nombre disponible no esté registrado. Puede suceder que, a pesar de haber realizado la búsqueda gratuita y de que en el sistema aparezca que el nombre está disponible, el registro objete la reserva porque el nombre ya estaba registrado.

Para agilizar el proceso de inscripción en la Sunarp sería recomendable que el sistema de búsqueda en línea diera resultados precisos o que el mismo sistema de búsqueda en línea permitiera realizar también la reserva de forma automática. Otra opción sería eliminar la necesidad de obtener un certificado de reserva del nombre con anterioridad al registro. En Colombia, Honduras, Nicaragua, Panamá y Chile los emprendedores no tienen que obtener un certificado de reserva de nombre para abrir una empresa. En consecuencia, el proceso previo a la inscripción toma, en promedio, 2 días menos.

Mejorar la transparencia de los honorarios notariales y realizar un análisis del costo del servicio notarial y registral para la constitución de empresas

Los honorarios por los servicios notariales para la elaboración de la minuta de constitución y la escritura pública son variables —incluso dentro de una misma ciudad— y no suelen estar disponibles en sus páginas web o publicados en sus oficinas. En la mayoría de las ciudades, dicha información debe ser obtenida por teléfono o solicitándola de manera presencial. En algunos casos, como en el Callao, las notarías exigen que el emprendedor se presente con los requisitos para elaborar la escritura pública antes de poder conocer los costos notariales, los cuales deberían ser más accesibles y transparentes, y las diferencias de precio deberían poder justificarse por las diferencias en los servicios prestados.

Tanto los costos notariales como las tasas registrales en el Perú, que en conjunto representan el 59% del costo total de apertura de una empresa, dependen principalmente del capital social de la empresa. Si la mayoría de las notarías utiliza minutas de constitución de empresas con una estructura similar para elaborar la escritura pública, y las cláusulas del documento y facultades del representante legal son sencillas, los costos notariales deberían ser independientes del tamaño del capital y justificarse por la dedicación de tiempo y recursos por el servicio. En Costa Rica, los costos notariales son fijos y están reglamentados. En Nueva Zelanda y Canadá tienen tarifas fijas y bajas —que representan el 0.2% y el 0.3% del ingreso per cápita, respectivamente— para la inscripción de una empresa. Un análisis de la adecuación de los precios a los costos de prestación de los servicios notariales y registrales podría tener un efecto positivo sobre los incentivos para que las empresas se registren y operen de manera formal.

Simplificar requisitos para el registro presencial

Completar los trámites de prerregistro y registro de la empresa toma el triple de tiempo en el Perú que en Colombia, Costa Rica, Panamá o México, donde este proceso puede completarse en menos de 5 días. Incrementar el uso de la inscripción electrónica y disminuir la cantidad de intermediarios en el proceso es un primer paso para hacerlo más simple.

A pesar de que ya existe una plataforma electrónica que permite realizar el proceso de inscripción en el registro en línea, la mayoría de los emprendedores peruanos prefieren realizarlo de manera presencial. Esto demora el trámite sustancialmente, ya que en dicho proceso participan 3 profesionales diferentes (abogado, notario y registrador).

Un informe reciente del Banco Mundial indica que el tiempo que tarda un emprendedor en abrir una empresa tiende a ser menor en economías donde no hay participación de terceros,

independientemente del nivel de ingresos²³. En Colombia, donde también se registra la empresa de forma presencial, pero sin la intervención de terceros, se tardan 3 días en el proceso para registrar la empresa; cuatro veces menos que el promedio del Perú. En Colombia se creó, en el año 2008, la Sociedad por Acciones Simplificada, lo que permite abrir una empresa mediante un documento privado que no requiere la intervención de un notario o un abogado. Asimismo, los Centros de Atención Empresarial (CAE), que operan en este país como ventanillas únicas, han desempeñado un papel fundamental en la agilización del registro y la formalización de empresas. En otros países como en Chile, Noruega, Portugal y Singapur, se permite el registro en línea sin la necesidad de intermediarios, a través del uso de documentos de registro estandarizados.

En el Perú, el eliminar la intervención de tantos agentes podría ayudar a agilizar el proceso de constitución tradicional. En septiembre de 2018 se publicó el Decreto Legislativo No. 1409, que está en proceso de reglamentación y que crea un nuevo régimen societario, denominado Sociedad por Acciones Cerrada Simplificada (S.A.C.S), que suprime la intervención de abogados y notarios en el proceso de constitución. La creación de la S.A.C.S tiene como objetivo promocionar la formalización y dinamización de la micro, pequeña y mediana empresa. Se trata de una alternativa simplificada del proceso de las S.A.C, que permite la presentación en línea de un documento privado, directamente por el usuario, a través del SID Sunarp mediante el uso de la firma digital. A través de la Sunarp y con el apoyo del Consejo Nacional de Competitividad y Formalización (CNCF), el Gobierno está abocado a promover su implementación. Por tanto, se espera que dicha reforma reduzca los costos y los tiempos de constitución.

Reforzar la coordinación entre dependencias y mejorar los sistemas informáticos para agilizar la obtención de la licencia de funcionamiento

La obtención de la licencia de funcionamiento supone el 73.4% del tiempo total que tarda la apertura de una empresa en el Perú. En Colombia, México, Panamá y Uruguay —países entre los más rápidos de Latinoamérica en abrir una empresa—, no se exige este requerimiento para un local comercial como el del estudio de caso. En los casos en los que se exige, como en Nicaragua, la licencia es un trámite sencillo que se realiza en un día. En Panamá, que está entre los países pioneros de Latinoamérica en el uso de sistemas en línea para la constitución de empresas, las dependencias se han coordinado en línea bajo una sola plataforma, llamada “Panamá Emprende”. El emprendedor solo debe notificar a las autoridades del inicio de las operaciones de la empresa a través de Panamá Emprende, prescindiendo de licencias comerciales, permisos sanitarios o registros municipales, cuando la ley lo permite²⁴. En otros países de la Región, como Chile, el emprendedor obtiene una patente comercial de la municipalidad el mismo día. Por tanto, para simplificar la obtención de esta licencia en el Perú, sería conveniente que se revise, en cada municipalidad, cómo se está implementando la matriz de riesgos, con el objetivo de que las calificaciones correspondan al riesgo de los establecimientos.

En el Perú, el proceso para obtener una licencia de funcionamiento para locales calificados de riesgo bajo o medio solo requiere una declaración jurada del cumplimiento de las condiciones de seguridad en la edificación y una inspección posterior a la emisión de la licencia. Sin embargo, en el caso de un local comercial de riesgo alto, el proceso sigue siendo complejo por las exigencias de seguridad y los retrasos para realizar la inspección y obtener el certificado de ITSE. Los emprendedores peruanos tardan, en promedio, 39 días en las 12 ciudades analizadas, casi tres veces más del tiempo máximo que dicta la ley²⁵.

Para conseguir que el proceso de obtención de la licencia de funcionamiento sea unificado y que cumpla con el plazo de 10 días hábiles establecido por la ley, se deben mejorar la coordinación entre las dependencias de la municipalidad involucradas en el proceso (Defensa Civil y el área de Licencias de Funcionamiento) y la agilidad de las inspecciones en la mayoría de las municipalidades, mediante la participación de terceros²⁶ —según la necesidad— y el uso de sistemas electrónicos que reduzcan el tiempo de preparación, ejecución y posterior emisión del certificado de ITSE. Los principales mecanismos de comunicación usados por el personal de ambas dependencias y con los inspectores son el teléfono, el correo electrónico, y la comunicación presencial. La mayoría

de los informes se intercambian en papel y, en muchos casos, hay una falta de proximidad entre oficinas, lo que aumenta la posibilidad de retrasos y dificulta el seguimiento de las solicitudes.

Asimismo, se debe facilitar el acceso del público a una adecuada información sobre el trámite para mejorar la calidad de la documentación técnica que presentan en favor de agilizar el proceso de inspecciones. Actualmente, el usuario debe acudir personalmente a cada una de las dependencias para orientarse y obtener información completa sobre el trámite. Una misma dependencia en el municipio debería poder brindar información completa e integral de todos los pasos del proceso, o bien proveer información de fácil acceso en un único sitio web. Por ejemplo, la oficina de Tramifácil de Arequipa cuenta con funcionarios de las dos dependencias, que pueden dar información completa de los requisitos y costos para cada tipo de licencia de funcionamiento, incluyendo la información relacionada a las ITSE.

Por otro lado, en la mayoría de las municipalidades no hay un sistema de expediente electrónico, lo que obliga a los funcionarios que emiten el certificado de ITSE a revisar el expediente físico para saber la fecha de la inspección, y la fecha y el número de las observaciones. La falta de un sistema que permita monitorear la gestión de las inspecciones dificulta forzar el cumplimiento de los plazos que exige la ley²⁷. Si las municipalidades hicieran un monitoreo detallado de los tiempos de respuesta para la obtención de la licencia —incluyendo la obtención del certificado de ITSE— podrían identificar los principales cuellos de botella del proceso. En cuanto a las observaciones de los inspectores, que son la causa principal de los retrasos para obtener la licencia, sería recomendable hacer un seguimiento de los motivos y fundamentos de las decisiones que se toman. Esto le daría también más transparencia y agilidad al proceso.

Facilitar y ampliar el uso del SID Sunarp para la creación de empresas

La Sunarp cuenta con diversos programas para facilitar el acceso a los servicios registrales. Por ejemplo, el programa “Sunarp Emprendedor” brinda información, capacitación y asesoramiento a las micro y pequeñas empresas sobre los procesos de formalización, a través de charlas gratuitas focalizadas. A pesar de los esfuerzos de la Sunarp por dar a conocer sus servicios en línea, no hay una adecuada difusión de las ventajas que ofrecen estas herramientas. A nivel nacional, el uso del SID Sunarp, y de los demás servicios en línea que ofrece la Sunarp, es reducido; especialmente fuera de Lima. En el año 2018 se inscribieron 815 empresas en línea fuera de Lima, lo que representa menos del 8% del total de inscripciones en línea del país²⁸.

El servicio de inscripción en línea proporciona una mayor seguridad jurídica, debido a la reducción del riesgo de la presentación de documentos notariales falsificados, permite iniciar el procedimiento registral electrónicamente sin necesidad de completar formularios físicos ni acudir a una oficina registral; reduce el costo de la elaboración del trámite notarial al eliminarse la minuta con el abogado, y podría agilizar la calificación de los títulos por parte de los registradores con el uso de los modelos de minuta ofrecidos por el sistema. Sin embargo, los usuarios en general desconocen tanto la posibilidad de realizar el trámite en línea como sus ventajas. Los manuales de orientación existentes son complejos y los sistemas en línea no incorporan la asistencia necesaria para navegar en ellos. Asimismo, los formatos de minutas ofrecidos en línea no siempre se ajustan a las necesidades del usuario, ya que presentan restricciones en cuanto a las cláusulas del contrato y las facultades otorgadas al gerente. Por tanto, la mayoría de los usuarios siguen prefiriendo la atención presencial para seguir recibiendo atención y asesoría personalizada.

Como un esfuerzo por impulsar la formalización, productividad y competitividad de las micro, pequeñas y medianas empresas, el Ministerio de la Producción ha creado el Centro de Desarrollo Empresarial (CDE)²⁹, que funciona como un espacio de atención gratuita, implementado a nivel nacional, en alianza con instituciones públicas y privadas, para capacitar a los usuarios y facilitar la constitución de empresas a través del SID Sunarp.

Además de capacitar a los usuarios, se requiere de la capacitación de los funcionarios públicos en el uso de los sistemas en línea y de la voluntad de cambio de ambos. A pesar de que las notarías están afiliadas al SID Sunarp, la mayoría de ellas no ofrecen el servicio de inscripción en línea por falta de conocimiento sobre cómo usarlo o porque los documentos modelo para

inscribir las empresas no siempre se adecuaban a las necesidades de los clientes. Por otro lado, este sistema es de uso voluntario y limitado a las micro y pequeñas empresas³⁰, a las que no se les exige hacer y firmar una minuta por un abogado³¹. Para incrementar el uso del sistema sería conveniente adecuarlo para que todas las constituciones e inscripciones de las empresas se hicieran obligatoriamente a través del SID Sunarp. Por el momento, el sistema solo es obligatorio para inscribir mandatos y poderes en algunas oficinas registrales³². Nueva Zelanda y el Reino Unido, entre algunos de los países con sistemas de registros en línea exitosos, lograron una transición de forma progresiva, incentivando el registro en línea por unos años antes de abandonar el sistema basado en papel.

Integrar el proceso de apertura de empresa y mejorar la comunicación entre las entidades que intervienen (SUNAT y Sunarp)

Las reformas para facilitar la apertura de empresas en el Perú, especialmente las que están enfocadas en mejorar la eficiencia del proceso de registro, se están dando de forma paulatina. Tanto la Sunarp como la SUNAT han implementado plataformas electrónicas para sistematizar sus respectivos procesos de registro. Sin embargo, todavía hay requisitos adicionales, que se deben completar de manera presencial, que restan valor a los esfuerzos de integración entre dependencias. Por ejemplo, la Sunarp requiere la firma de la escritura de constitución en la notaría y la SUNAT entrega la Clave SOL en papel para poder activar el RUC. La eliminación de los requisitos presenciales permitiría al emprendedor realizar el registro empresarial y fiscal en una única interacción. Esta eliminación, junto con el uso progresivo de los sistemas en línea, permitiría que el registro de la empresa operara bajo el esquema de ventanilla única como ya ocurre en Chile.

Otro aspecto que favorecería la comunicación entre entidades es que cada empresa pudiera identificarse con un único número de identificación, válido para todas las dependencias. Bajo el esquema actual, la empresa obtiene dos números: el número de registro o la partida registral que emite la Sunarp y el número de RUC que emite la SUNAT. En otros países de la Región, tales como Chile, Colombia y México las empresas se inscriben y quedan registradas con un solo número de identificación tributaria, válido para las distintas dependencias de la administración pública.

Finalmente, en el Perú se han desarrollado iniciativas para incluir las agencias en un mismo espacio físico o virtual. Se han creado los centros de atención al ciudadano (MAC), que están a cargo de la Presidencia del Consejo de Ministros (PCM) y los CDE para acercar las autoridades al ciudadano con el objetivo de incentivar la formalización. Aunque no lleguen a operar como verdaderas ventanillas únicas, denotan el esfuerzo del Gobierno por unificar diferentes dependencias en un mismo espacio físico. Sería conveniente que las empresas se identificaran con un único número de identificación, y que los esfuerzos de simplificación administrativa del Gobierno continuasen y se encaminaran hacia el modelo de ventanilla única (de manera presencial o virtual), integrando mejor a las agencias involucradas en el proceso.

Notas

1. De Soto, Hernando. 1989. *The Other Path*. New York: Harper and Row Publishers.
2. Véase en “Características de la actividad empresarial en el Perú. Encuesta Nacional de Empresas, 2015: principales resultados. Lima” publicado por el INEI en 2016.
3. Bromley, Ray. 1998. “Informalidad y desarrollo: interpretando a Hernando de Soto”. *Sociológica* 37. 12:15-39.
4. ComexPerú. 2019. “MYPE peruana internacional: ¿lista para el reto?”. Publicado el 6 de septiembre de 2019. Disponible en <https://www.comexperu.org.pe/articulo/mype-peruana-internacional-lista-para-el-reto>.
5. Véase en “Producción y empleo informal en el Perú. Cuenta Satélite de la Economía Informal 2007-2017” publicado por el INEI en 2018.
6. Véase documento “América Latina y el Caribe 2019. Políticas para PYMES competitivas en la Alianza del Pacífico y países de América del Sur” publicado por la OCDE en 2019.
7. Se miden 12 capitales provinciales, con excepción de Lima, donde se considera la Municipalidad Distrital de Miraflores para los trámites de la licencia municipal de funcionamiento.
8. A través del SID Sunarp el usuario puede ver la lista de notarios afiliados al sistema en línea. Según la revista *Enfoque Registral* No. 26, de la Sunarp, publicada en noviembre 2018, existen 488 notarios públicos en todo el país afiliados al SID Sunarp.

9. T-Registro o el Registro de Información Laboral: se crea mediante el Decreto Supremo No. 015-2010-TR (en base a una Resolución de Superintendencia en noviembre 2011). Por medio de T-registro, el representante legal puede registrar a los empleados en línea e indicar sus datos personales, régimen de salud y pensionario, horario laboral, entre otros.
10. La Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es un valor de referencia que puede ser utilizado en las normas tributarias, entre otros. El valor de la UIT aplicable al año 2019 es de S/ 4,200 (US\$1,252).
11. Estas empresas tienen que mantener el registro de compras y el registro de ventas electrónicamente. No están obligadas a mantener los otros dos libros contables —el libro diario y el libro mayor— electrónicamente, pero lo pueden hacer de forma voluntaria. Según la Resolución de Superintendencia No. 234-2006/SUNAT, los libros contables que se presentan de forma física deben estar sellados por un notario. El Libro de Actas de la Junta General de Accionistas y el Libro de Matrícula de Acciones son los dos libros societarios obligatorios según la Ley General de Sociedades.
12. El Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) es el documento de gestión pública que contiene los procedimientos y servicios que deben iniciar los administrados ante una entidad pública. Este documento incluye los costos y requisitos de los trámites, y debe estar a disposición de los ciudadanos.
13. El Decreto Supremo No. 002-2018-PCM aprueba el Nuevo Reglamento de Inspecciones Técnicas de Seguridad en edificaciones. La matriz de riesgo aprobada por la Resolución Jefatural No. 016-2018-CENEPRED-J especifica el nivel de riesgo de los establecimientos en base a los niveles de riesgo de incendio y de colapso. De acuerdo con la matriz, si la función es comercial y la superficie del local donde se desarrolla dicha actividad es superior a 750 metros cuadrados se considera de riesgo alto.
14. El promedio de la Alianza del Pacífico se basa en los resultados de las ciudades que representan a Chile, Colombia, México y el Perú en el informe global de *Doing Business*.
15. En la Ciudad de México (México), antes de poder operar, el emprendedor debe registrar su empresa en el Sistema de Información Empresarial (SIEM) a través de la Cámara Empresarial que le corresponde, la cual varía dependiendo de su localización y el tipo de actividad. En Santiago de Chile (Chile) hay que obtener una patente comercial de la municipalidad. En Bogotá (Colombia), al registrar la empresa en la Cámara de Comercio el emprendedor puede realizar la consulta de cumplimiento de la norma de uso de suelo y la notificación de apertura del establecimiento de comercio a las autoridades competentes.
16. Decreto Supremo No. 046-2017-PCM (Texto Único Ordenado de la Ley No. 28976).
17. Las Municipalidades Provinciales de Arequipa, Cusco, Huaraz, y Trujillo cuentan con una oficina de Tramifácil para la emisión de las licencias de funcionamiento. Sin embargo, Arequipa es la única municipalidad donde la oficina de Tramifácil cuenta con una ventanilla de Defensa Civil. El Programa Tramifácil se implementó como parte del Plan Nacional de Simplificación de Trámites Municipales para Empresas, ejecutado por una Mesa de Coordinación Público Privada, que incluía la Corporación Financiera Internacional (IFC) del Grupo del Banco Mundial, la Presidencia del Consejo de Ministros, la CONFIEP, PROMPYME, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y la Organización Internacional del Trabajo (OIT), entre otros actores.
18. La Municipalidad Provincial de San Martín en Tarapoto cubre los certificados de ITSE de los 14 distritos de la Provincia de San Martín.
19. De acuerdo con el artículo 2 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 127-2019-SUNARP-SN, el registrador debe calificar las solicitudes de constitución de sociedades en un plazo de 24 horas.
20. Melgarejo, Víctor. 2019. "Huella digital será la nueva Clave Sol a partir de diciembre: ¿cómo funcionará?". Disponible en: <https://gestion.pe/tu-dinero/finanzas-personales/sunat-huella-digital-sera-nueva-clave-sol-partir-diciembre-manera-266071-noticia/>.
21. En base al Decreto Supremo No. 002-2018-PCM y Decreto Supremo No. 004-2019-PCM.
22. Artículo 7 de la Ley No. 26741.
23. Coste, Cyriane, Delion, Marie, González, Adrián, Meunier, Frédéric, Reyes, Nathalie y Valentinovich, Yuri. 2019. *The involvement of third-party professionals in business registration and property transfer*. World Bank Research and Development Center in Chile: Indicators Group Research Note.
24. Banco Mundial. 2014. *Doing Business en Centroamérica y la República Dominicana 2015*. Washington D.C.: Grupo del Banco Mundial.
25. Decreto Supremo No. 046-2017-PCM (Texto Único Ordenado de la Ley No. 28976).
26. En base al Decreto Legislativo No. 1200 de septiembre de 2015, que habilita la tercerización del servicio de ejecución de las ITSE.
27. En 2018, la Corporación Financiera Internacional (IFC) desarrolló un sistema electrónico de gestión de las ITSE, que ha sido transferido al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). Asimismo, la IFC está realizando un estudio para determinar los mecanismos que afectan a las decisiones de los inspectores.
28. Según estadísticas consultadas en su sitio web, la Sunarp publica las cifras del Departamento de Lima y las de la Provincia Constitucional del Callao consolidadas.
29. Los CDE realizan la reserva del nombre de la empresa de forma gratuita y ofrecen descuentos para el acto constitutivo y el registro de la empresa a las empresas con capital social menor a 1 UIT debido a los convenios que tienen con la Sunarp y las notarías.
30. Conforme a lo previsto en el Decreto Supremo No. 013-2013-PRODUCE.
31. Según el artículo 58 del Decreto Legislativo No. 1049 (Decreto Legislativo del Notariado), no será exigible la minuta en los actos de constitución de micro y pequeñas empresas.
32. Oficina Registral de Lima, Chiclayo, el Callao, Piura, Sullana, Talara y Tumbes.

CAPÍTULO 4

Obtención de permisos de construcción

Principales hallazgos

- ◆ La obtención de permisos de construcción es más fácil en Trujillo, gracias a la celeridad del proceso, que tarda menos de 5 meses, y los bajos costos asociados, que representan un 1.6% del valor del almacén. En contraste, el trámite es más difícil en Huaraz, donde los empresarios tardan 10 semanas más en completarlo y es un 11% más caro.
- ◆ Las principales variaciones entre ciudades son el tiempo y el costo para cumplir con los trámites del proceso de obtención de permisos de construcción. Tarapoto y Arequipa son las más rápidas, mientras que el proceso es más largo en Huancayo y Huaraz.
- ◆ Lima y Trujillo tienen un mejor desempeño en el índice de control de calidad de la construcción, gracias a que las inspecciones a las construcciones siempre se realizan.
- ◆ Las ciudades peruanas resuelven los trámites para obtener los permisos de construcción casi dos meses más rápido que el promedio latinoamericano, que es de 205.4 días; sin embargo, requieren de 3 y 6 trámites más que el promedio de los países latinoamericanos y OCDE de altos ingresos, respectivamente, lo cual hace que el proceso sea más complejo.
- ◆ Las oportunidades de mejoras están enfocadas en la simplificación de trámites antes de la construcción, la promoción de regulaciones claras y actualizadas, la participación del sector privado en el proceso de emisión de licencias de edificación y la apuesta por el uso de nuevas tecnologías.

En la actualidad, más de la mitad de la población mundial vive en áreas urbanas; una proporción que, según datos de la ONU¹, se espera que incremente a un 68% para el año 2050. En el Perú, esta cifra alcanza un 78% de la población, con una concentración de habitantes en el área de Lima de más del 30%, mientras otras urbes como Arequipa, Trujillo e Ica se mantienen en constante crecimiento². El crecimiento poblacional conlleva desafíos importantes de urbanización y demanda proyectos de infraestructura para lograr un desarrollo sostenible que, a su vez, promueva el crecimiento económico y un aumento en la productividad de las ciudades³. Sin embargo, los constructores en el Perú enfrentan distintas realidades para ejecutar sus proyectos de construcción, dependiendo de la ciudad en la que se encuentren. Mientras un constructor en Trujillo tarda menos de 5 meses en obtener el permiso, uno en Huaraz tarda 10 semanas más. En Chiclayo e Ica, por ejemplo, las fallas en la vigilancia y control de las obras ocasionan que un constructor reciba menos inspecciones durante una construcción que en Arequipa o en Lima. Comparado con Chile (Santiago) y Colombia (Bogotá), donde se requieren realizar 7 y 4 trámites, respectivamente, antes de comenzar a construir, un constructor en el Perú requiere de 11 trámites para completar el mismo proceso.

Las autoridades locales en el Perú desempeñan un papel clave tanto en la eficiencia de la obtención de permisos de construcción como en la promoción de construcciones seguras en sus territorios. Por un lado, tienen bajo su responsabilidad la elaboración de los planes de gestión territorial para garantizar modelos de gestión de suelos urbanos eficientes y, por el otro, emiten los permisos de construcción en base a los criterios de zonificación y uso de los terrenos. Sin embargo, según datos del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), en 2018 solo un 16% de las municipalidades en el

Las autoridades locales en el Perú desempeñan un papel clave tanto en la eficiencia de la obtención de permisos de construcción como en la promoción de construcciones seguras en sus territorios.

¿Qué mide el indicador de obtención de permisos de construcción?

Doing Business mide la eficiencia y la calidad del proceso para que una empresa del sector de la construcción construya un almacén comercial y lo conecte a los servicios públicos de agua y alcantarillado. Para analizar la eficiencia, *Doing Business* mide el número de trámites, el tiempo y los costos —incluyendo los certificados e inspecciones necesarias antes, durante y después de la construcción—. También se tienen en cuenta los trámites necesarios para actualizar en el registro la nueva construcción, de modo que se pueda emplear como garantía de créditos o para transmitir su titularidad. Para garantizar la comparabilidad de los datos entre 190 economías, se presume que el almacén está ubicado en la periferia urbana de la ciudad medida (Municipalidad Provincial o Distrital en el caso del Perú), no está situado en una zona económica o industrial especial, y se dedica a actividades de almacenaje general de materiales no peligrosos. No se consideran los trámites que aplican a construcciones de tipo habitacional.

El indicador mide la calidad del proceso a través del Índice de control de calidad de la construcción (ICCC), que mide la calidad de la regulación y los controles de calidad para el sector de la construcción. El índice representa un cuarto del puntaje *Doing Business* (ver figura).

La clasificación se basa en los puntajes de los 4 componentes del indicador

Días calendario para cumplir con las formalidades para construir un almacén

Costo para cumplir con las formalidades, como % del valor del almacén



Trámites para el proceso de permiso de construcción y conexión a los servicios públicos

Calidad de la regulación de la construcción y su implementación

Perú contaba con un Plan de Desarrollo Urbano (PDU)⁴. Alcanzar un equilibrio entre edificaciones seguras y planificadas, que respondan a una adecuada reglamentación del terreno, y procesos eficientes requiere de un conjunto de reglas claras y reformas regulatorias que fomenten estándares de construcción de calidad.

¿Cómo funciona la obtención de permisos de construcción en el Perú?

El sector de la construcción y su actividad están regulados a nivel nacional por la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones (Ley No. 29090)⁵ y por el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE). Con base en los parámetros legales y técnicos que rigen a nivel nacional, las autoridades municipales estudian los proyectos y conceden las licencias de habilitación urbana y de edificación⁶.

En las 190 economías que mide *Doing Business*, el promedio de trámites necesarios para obtener las aprobaciones de construcción de un almacén y conectarlo a los servicios de agua y alcantarillado es de 15, mientras que en el Perú se requieren 19. De este total, 11 se deben realizar en la etapa anterior a la construcción, 4 durante la construcción y otros 4 al finalizar la obra de edificación (figura 4.1).

Los trámites y requisitos que se les solicita completar a los constructores en todas las municipalidades son los que impone la Ley; por lo tanto, el número de trámites a realizar es el mismo en todas las ciudades⁷. Antes de presentar el proyecto en la municipalidad, el constructor debe realizar 8 trámites. El primer paso es solicitar el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios ante la misma⁸. Aunque el certificado no es requisito para la licencia de edificación, el constructor lo obtiene para conocer los parámetros de diseño y preparar el proyecto de construcción. El certificado también sirve para brindarle seguridad jurídica, en caso de que hubiera cambios en la zonificación durante el transcurso de la edificación de la obra. Paralelamente, solicita ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) el certificado literal de partida registral para sustentar su propiedad sobre el terreno. Luego, a fin

FIGURA 4.1 La obtención de permisos de construcción en el Perú se tramita en 19 pasos; la mayoría de ellos ocurre antes de iniciar la construcción



Nota: el esquema básico considera las etapas necesarias para obtener un permiso de construcción en las 12 ciudades medidas por el estudio. Para información detallada de los trámites en las ciudades véase la sección "Perfiles de ciudades".

Fuente: base de datos de *Doing Business*.

de preparar los cálculos estructurales de los cimientos y cumplir con los estándares de seguridad del RNE, contrata, con un laboratorio privado, un estudio de mecánicas de suelo. Con estos primeros documentos y la preparación de los planos de arquitectura y seguridad, el constructor presenta un anteproyecto a la municipalidad para que sea revisado por una Comisión Técnica^a, que está conformada por personal de la municipalidad y profesionales de los colegios de arquitectos e ingenieros locales. La consulta previa del anteproyecto sirve para que el constructor conozca la viabilidad de su proyecto. Someter el anteproyecto y el proyecto a la aprobación de la Comisión Técnica es la práctica más generalizada en el Perú, aunque también existe la opción de acudir a la figura de los Revisores Urbanos (cuadro 4.1).

Mientras el constructor espera la revisión del anteproyecto, debe solicitar la factibilidad de los servicios públicos ante las Empresas Prestadoras de Servicios de Saneamiento (EPS) locales, y

CUADRO 4.1 Los Revisores Urbanos: una alternativa para fortalecer el proceso de expedición de las licencias de edificación en el Perú que aún no se consolida

En 2007, la Ley No. 29090 estableció la figura de los Revisores Urbanos, que son profesionales del sector privado, que estudian y evalúan con criterio técnico la viabilidad de los proyectos de construcción, con el fin de asesorar a los constructores y facilitar a las municipalidades la tarea de aprobar las licencias. La figura guarda similitud con los modelos de participación privada establecidos en Chile con los “Revisores Independientes”.

Con la figura del Revisor Urbano se les ofrece a los constructores en el Perú la alternativa de someter sus proyectos a revisión, sin pasar por los Delegados Municipales de las Comisiones Técnicas. Según la Ley, estos pueden solicitar la revisión de su proyecto ante un Revisor de la especialidad de arquitectura, ingeniería civil, sanitaria y eléctrica o electromecánica presentándole la documentación preliminar para llegar a un acuerdo sobre el costo, las condiciones y el plazo del servicio. Aunque la expedición de las licencias sigue siendo competencia de la autoridad municipal, el informe técnico favorable que emite el Revisor sobre la viabilidad del proyecto se convierte en un acto administrativo vinculante para que la municipalidad otorgue la licencia.

A diferencia de Chile, donde la figura del Revisor Independiente se vuelve popular para el asesoramiento a los constructores en la obtención de sus permisos de construcción, la figura del Revisor Urbano no llega a promocionarse ni a captar el interés de los constructores en el Perú. Algunas administraciones y colegios profesionales locales, consultados en el estudio, tampoco le encontraron ningún beneficio en términos de ahorro de tiempo para el proceso de revisión. Las municipalidades siguen conservando la potestad de ejercer control posterior sobre las licencias que se emiten con base en los conceptos del Revisor y, por esta razón, los constructores se inclinan por la intervención de las Comisiones Técnicas, cuyos conceptos les brindan mayor certeza.

Diez años más tarde, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), en un intento por relanzar y promover de nuevo la figura, actualizó la normativa del Revisor Urbano^a y asumió la responsabilidad de capacitar y registrar a los arquitectos e ingenieros que quisieran desempeñarse como Revisores. En la actualidad, tan solo unos casos aislados en Trujillo y en algunas municipalidades de Lima han reportado licencias de edificación emitidas con participación de Revisores Urbanos^b.

Mejorar la implementación y diseminación de la figura del Revisor Urbano en el Perú podría traer beneficios tangibles para aliviar la carga de trabajo de las municipalidades y mejorar los tiempos de revisión de la solicitud de licencias. En Chile, por ejemplo, los constructores que cuentan con un informe favorable de un Revisor Independiente se benefician de una reducción del 30% de los derechos municipales para la emisión del permiso de construcción y de un menor tiempo de revisión del expediente^c. Será necesaria la coordinación y participación de todos los actores involucrados en el proceso de licencias de edificación en el Perú —colegios profesionales, municipalidades y MVCS—, un análisis de costo-beneficio y definir la manera de operar de los Revisores para establecer si intervienen en todos los proyectos o solo en algunos específicos, conservando para los demás el esquema actual de Comisiones Técnicas.

a. Decreto Supremo No. 022-2017-VIVIENDA.

b. Municipalidades distritales de Santiago de Surco, La Molina y Miraflores.

c. Decreto No. 458; Decreto con Fuerza de Ley aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones.

las de energía eléctrica. Ambas factibilidades son necesarias con anterioridad al trámite de la licencia de edificación, pues certifican la disponibilidad de conectar y prestar el servicio para responder a las necesidades de consumo. A fin de verificar las distancias, la resistencia y la ubicación de las cajas de conexión, el trámite ante las EPS de agua y alcantarillado incluye una inspección al terreno antes de emitir la factibilidad del servicio.

Una vez que el constructor obtiene las factibilidades y la revisión del anteproyecto, solicita la revisión del proyecto ante la Comisión Técnica de la municipalidad para obtener la licencia de edificación¹⁰. Esta revisión incluye, nuevamente, la especialidad de arquitectura, con informaciones más detalladas que durante el anteproyecto, además de los planos y documentos de ingeniería —especialidades civil, sanitaria y eléctrica o electromecánica—. Si el proyecto cumple con todas las normas urbanísticas y edificatorias de la Ley y el RNE, y no hay ninguna observación, se obtiene el dictamen favorable que da paso a la licencia de edificación.

Una vez que le aprueban la licencia, el constructor notifica a la municipalidad del comienzo de la obra. Para ello, la ley exige al constructor obtener la Póliza “CAR” de todo riesgo para contratistas, con cobertura por daños materiales y personales ante terceros. Esta póliza se obtiene en una compañía de seguros privada y se presenta a la municipalidad, junto al formulario de inicio de obra (Anexo H) y al cronograma de visitas de inspección. En ese momento, el constructor debe realizar el pago correspondiente por cada una de las verificaciones técnicas o inspecciones a la municipalidad o al colegio profesional, según corresponda. Todas las verificaciones técnicas están a cargo de los inspectores municipales de obra, que pueden ser empleados de la municipalidad, arquitectos o ingenieros colegiados y habilitados, sin dependencia laboral de esta, y que inspeccionan que las obras sean ejecutadas en correspondencia con el proyecto aprobado y las normas de construcción vigentes. Solo 5 de las 12 municipalidades (Chachapoyas, Huancaayo, Huaraz, Lima y Trujillo) cuentan con inspectores de planta o personal que pueda realizar las inspecciones. En el resto, los inspectores son provistos por los colegios profesionales.

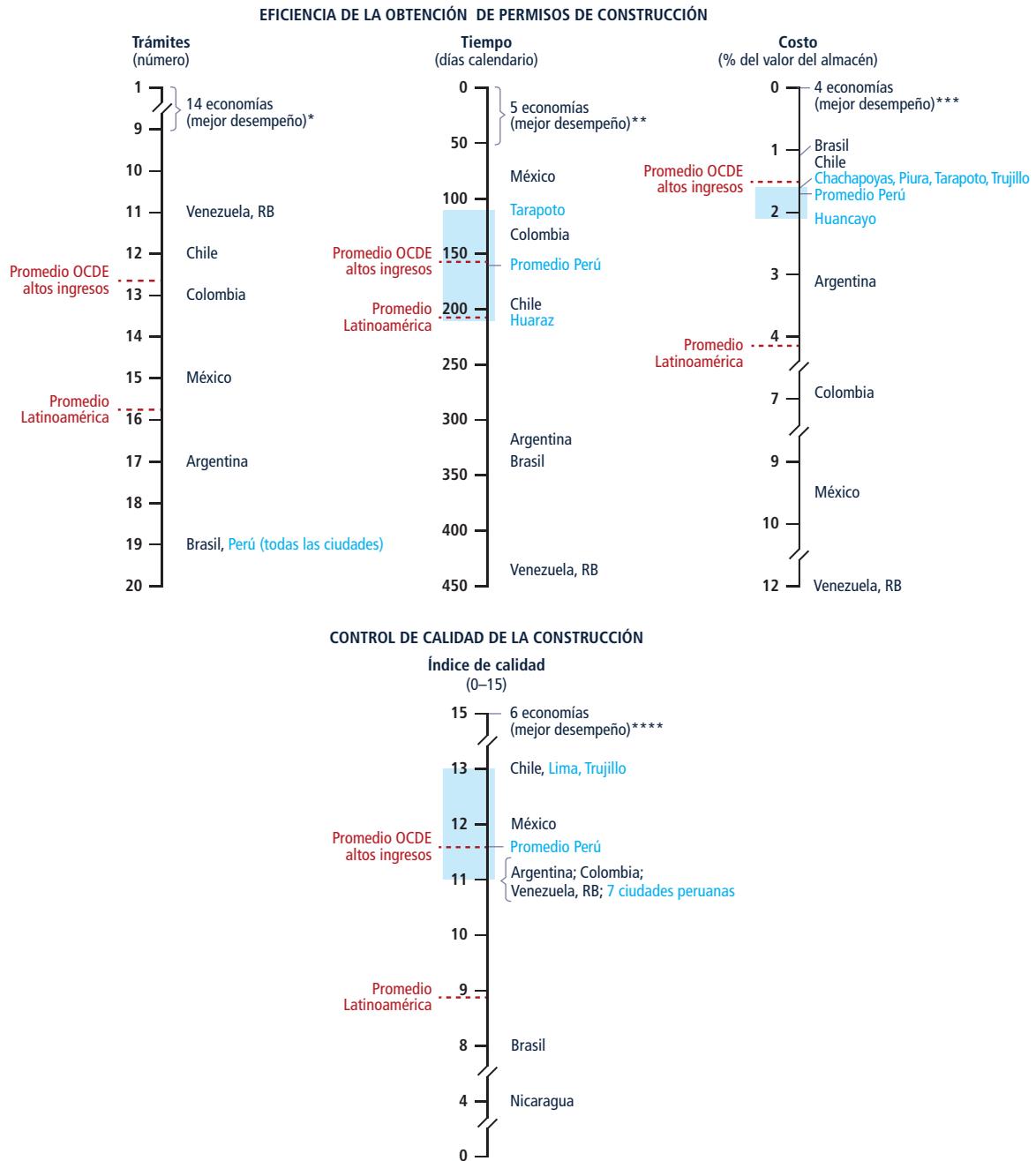
Durante la etapa de la construcción se realizan, al menos, 3 inspecciones, según lo definido en el cronograma de visitas de inspección; y en función del tipo, de la magnitud y de la complejidad de la obra. Para el estudio de caso de *Doing Business* se considera un mínimo de una visita de inspección en cada fase: una durante los trabajos de excavaciones y cimentación, otra durante los trabajos de armado y vaciado de columnas, y la última mientras se realizan los trabajos de armado y vaciado de techos. Durante esta última etapa, el constructor solicita también la conexión definitiva a los servicios de agua y alcantarillado ante la EPS local.

Una vez concluidas las obras de edificación, el constructor solicita el certificado de conformidad de obra y declaratoria de edificación ante la municipalidad, y recibe una inspección final para verificar que la obra se haya ejecutado de acuerdo con lo aprobado en la licencia de edificación. Por último, el constructor inscribe la nueva edificación ante la Sunarp (registro de la declaratoria de fábrica), donde se registran las características y condiciones técnicas de la obra. Este último trámite permite reconocer el carácter legal de la construcción y facilita su transferencia futura, además de valorizarla.

¿Cómo se compara el proceso?

En promedio, los 19 trámites en el Perú demoran 155.4 días y cuestan 1.7% del valor del almacén, que es de S/ 1,095,105 (US\$326,500). Este proceso es casi dos meses más corto y cuesta menos de la mitad que el promedio en las demás economías latinoamericanas (205.4 días y 4.1%, respectivamente). Sin embargo, es un proceso más complejo, pues los constructores deben realizar 6 trámites más que el promedio en los países OCDE de altos ingresos y 3 trámites más que el promedio latinoamericano (12.7 y 15.8 trámites, respectivamente). En el índice de control de calidad de la construcción (ICCC), el desempeño peruano obtuvo un promedio de 11.6 puntos de 15 posibles —en línea con los países OCDE de altos ingresos y dentro de los más altos en Latinoamérica— (figura 4.2).

FIGURA 4.2 Construir en el Perú requiere más trámites que en otras economías, pero el control de calidad de las construcciones es alto



* Alemania, Bahrein, Barbados, Chipre, Dinamarca, Francia, Hong Kong RAE China, Islas Marshall, Macedonia del Norte, Malasia, Montenegro, Reino Unido, Singapur y Suecia.

** Emiratos Árabes Unidos, Islas Marshall, Malasia, República de Corea y Singapur.

*** Mongolia, Qatar, San Vicente y las Granadinas, y Trinidad y Tobago.

**** China, Emiratos Árabes Unidos, Hong Kong RAE China, India (Delhi), Luxemburgo, Nueva Zelanda y Ruanda.

Nota: los promedios de los países OCDE de altos ingresos se basan en los datos de cada una de las 34 economías que pertenecen al grupo, incluyendo Chile. Los de Latinoamérica, se basan en los datos de 19 economías, excluyendo Chile y las islas del Caribe.

Fuente: base de datos de Doing Business.

Entre las 12 ciudades peruanas evaluadas, es más fácil obtener permisos de construcción en Trujillo y más complicado en Huaraz. Mientras que en Trujillo este proceso requiere de 19 trámites, 133 días y cuesta el 1.6% del valor del almacén; en Huaraz, el mismo número de trámites tarda 10 semanas más y es un 11% más caro. En el ICCC, Trujillo, junto con Lima, anota el puntaje máximo nacional, de 13 puntos y Huaraz el mínimo, de 11 puntos (tabla 4.1). El buen desempeño de Trujillo se debe principalmente a que resuelve los trámites en un tiempo menor al promedio; el costo, junto a otras 3 ciudades, es de los más bajos y es donde, junto con Lima, se realizan todas las inspecciones durante y después de la construcción.

¿Cómo varía el tiempo?

A pesar de que la obtención de permisos de construcción requiere del cumplimiento de múltiples trámites, las ciudades del Perú, en general, los resuelven en un tiempo similar al promedio global (154.1 días). Sin embargo, si se las considera individualmente, hay importantes diferencias en el tiempo en que resuelven los mismos trámites durante el proceso. El rango de tiempo varía entre los menos de 4 meses que tarda en Tarapoto y los casi 7 meses que demora en Huaraz. Las diferencias de tiempo entre ciudades se deben, principalmente, a lo que se tarda en obtener las aprobaciones del anteproyecto y del proyecto en la municipalidad y a la conexión de los servicios públicos (figura 4.3).

La Municipalidad en Tarapoto se destaca por su alto nivel de coordinación con la Comisión Técnica y la empresa de agua y alcantarillado EMAPA San Martín. El proceso de revisión y aprobación de los proyectos en la Municipalidad, y la conexión a los servicios públicos es casi

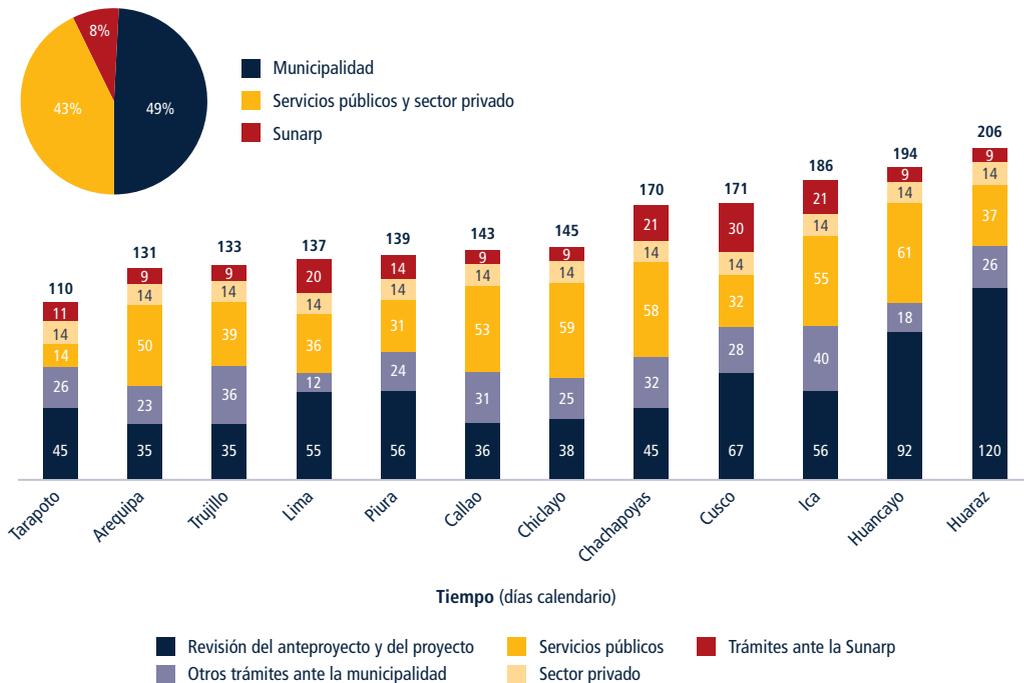
TABLA 4.1 ¿Dónde es más fácil obtener los permisos de construcción?

Municipalidad	Clasificación (1–12)	Puntaje <i>Doing Business</i> (0–100)	Trámites (número)	Tiempo (días calendario)	Costo (% del valor del almacén)	Índice de control de calidad de la construcción (0–15)
Promedio OCDE altos ingresos		75.60	12.7	152.3	1.5	11.6
Promedio Latinoamérica		61.20	15.8	205.4	4.1	8.9
Promedio Perú		68.85	19.0	155.4	1.7	11.6
Trujillo	1	72.98	19	133	1.6	13
Lima	2	72.53	19	137	1.7	13
Tarapoto	3	71.26	19	110	1.6	11
Arequipa	4	71.26	19	131	1.7	12
Piura	5	70.81	19	139	1.6	12
Callao	6	70.49	19	143	1.7	12
Chiclayo	7	68.68	19	145	1.7	11
Chachapoyas	8	66.98	19	170	1.6	11
Cusco	9	66.71	19	171	1.7	11
Ica	10	65.70	19	186	1.7	11
Huancayo	11	64.60	19	194	2.1	11
Huaraz	12	64.18	19	206	1.7	11

Nota: la clasificación se basa en el promedio de los puntajes obtenidos en los cuatro componentes del indicador de obtención de permisos de construcción: trámites, tiempo, costo e índice de control de calidad de la construcción. Se miden capitales provinciales. Por la ubicación del almacén de estudio, en Lima se considera la Municipalidad Distrital de Lurín. El puntaje de *Doing Business* (puntaje DB) en la facilidad para obtener permisos de construcción está normalizado dentro de un rango de 0 a 100, donde 100 representa el mejor desempeño (cuanto más alto es el puntaje, mejor es el desempeño). Para más información sobre la clasificación y el puntaje DB consulte la sección "Acerca de *Doing Business* y *Doing Business en el Perú 2020*". Los promedios de los países OCDE de altos ingresos se basan en los datos de cada una de las 34 economías que pertenecen al grupo, incluyendo Chile. Los de Latinoamérica, se basan en los datos de 19 economías, excluyendo Chile y las islas del Caribe.

Fuente: base de datos de *Doing Business*.

FIGURA 4.3 Las revisiones del anteproyecto y el proyecto ante las Comisiones Técnicas son los trámites que más demoran de todo el proceso: 57 días en promedio



Nota: otros trámites ante la municipalidad incluyen la obtención de certificados previos, la notificación de comienzo de obra, las inspecciones, y la solicitud y obtención de la conformidad de obra y declaratoria de edificación. Los servicios públicos incluyen las factibilidades y conexiones a los servicios de agua y alcantarillado y de energía eléctrica.

Fuente: base de datos de Doing Business.

un 60% más rápido en Tarapoto que el promedio del resto de las ciudades. A fin de revisar todos los expedientes que se reciben en el menor tiempo posible, la Comisión Técnica que opera en la Municipalidad se reúne como mínimo dos veces por semana; con el resto de las ciudades la Comisión lo hace, por lo general, una sola vez por semana.

Todas las municipalidades tienen falencias a la hora de realizar la revisión técnica en los plazos prescritos por ley, especialmente si hay observaciones por parte de la Comisión Técnica. Por ley, la municipalidad efectúa la revisión de los documentos presentados por el constructor y debe convocar a la Comisión Técnica en un plazo máximo de 3 días después de recibido un expediente de anteproyecto, y de una semana cuando recibe un expediente de proyecto. Cada especialidad de la Comisión dispone de una semana para emitir el dictamen correspondiente. En caso de que una especialidad de la Comisión Técnica haga observaciones, el plazo se suspende hasta que el constructor subsane las observaciones en un plazo no mayor a tres semanas. Sin embargo, en Chiclayo, Cusco, Huancayo, Huaraz y Lima, muy raras veces se cumplen los plazos establecidos, ni siquiera en los casos en que el dictamen de la Comisión está conforme. En el resto de las municipalidades se cumplen, pero solo con respecto a expedientes que no requieran observaciones por parte de la Comisión. Los datos estadísticos del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) sobre las licencias de edificación otorgadas¹¹, y los tiempos de revisión por parte de las Comisiones Técnicas obtenidos por el estudio *Doing Business*, indican que hay municipalidades más eficientes que otras, aun cuando manejen un mayor volumen de expedientes. Por ejemplo, las de Tarapoto y Trujillo, con un tiempo de revisión de más de 35 días, aprueban un número

Las ciudades peruanas resuelven los trámites para obtener los permisos de construcción casi dos meses más rápido que el promedio latinoamericano.

promedio de 16 licencias de edificación por semana. En Chachapoyas y el Callao, con el mismo tiempo de revisión de expedientes, aprueban un promedio significativamente menor: 3 licencias por semana.

La falta de profesionales técnicos, así como el ausentismo de miembros de las Comisiones Técnicas, se citan como algunos de los factores que retrasan las aprobaciones en Huancayo y en Huaraz. Profesionales de la construcción consultados en dichas localidades, así como algunos de sus empleados municipales atribuyen la demora en los tiempos a la falta de recursos para la contratación de personal técnico suficiente en la municipalidad para revisar los expedientes y convocar a los Delegados Municipales de las Comisiones Técnicas. Otro factor que afecta es la inasistencia de los delegados cuando se los convoca. En Huaraz, por ejemplo, se reciben alrededor de 13 expedientes por semana y solo hay un técnico municipal para revisarlos, y cumplir con este requisito para poder convocar a las Comisiones Técnicas. Además, en esta ciudad, la Comisión Técnica se reúne con muy poca frecuencia —en ocasiones solo una vez al mes—, por lo que el constructor demora más tiempo en obtener las aprobaciones o subsanar cualquier observación. La normativa vigente permite a las municipalidades conformar más de una Comisión Técnica para el cumplimiento de los plazos de los procedimientos establecidos en la Ley y el RNE, teniendo en cuenta la carga de expedientes. Sin embargo, la falta de recursos municipales para contar con personal que presida y organice las comisiones dificulta que en la práctica una municipalidad provincial pueda tener más de una Comisión.

Además de la carencia de personal técnico en las municipalidades, al personal existente le falta preparación. Según el informe de gestión municipal (INEI, 2018), un 54.7% de las municipalidades requiere capacitación del personal técnico en el manejo de los procedimientos administrativos. Profesionales de la construcción en Chiclayo, Huancayo, Huaraz, Ica y Piura, indican que muchas veces el personal que revisa los expedientes no conoce bien la normativa vigente o no cuenta con la experiencia suficiente para la revisión y gestión de los proyectos. Como resultado hacen observaciones innecesarias que retrasan el proceso; sumado a esto, tampoco hay uniformidad de criterios entre los funcionarios que revisan los expedientes, lo cual puede resultar en observaciones y retrasos adicionales.

Finalmente, las interacciones con las empresas de servicios públicos también inciden en el desempeño de las ciudades. El tiempo para obtener la factibilidad de los servicios, así como la conexión de agua y alcantarillado varía entre los 14 días que tarda en Tarapoto y los 61 días que demora en Huancayo. En ciudades como el Callao, Chiclayo, Ica y Lima, que cuentan con la información de cobertura de servicios de agua y alcantarillado para más de un 90% del territorio, los tiempos para la obtención de la factibilidad del servicio demoran, en promedio, 30 días. El personal técnico consultado de la empresa SEDAM Huancayo indica que esta tiene un déficit de, al menos, 7 a 9 personas en el área de conexiones al servicio. Esto podría explicar la demora en resolver las más de 180 solicitudes de conexión que se presentan al mes.

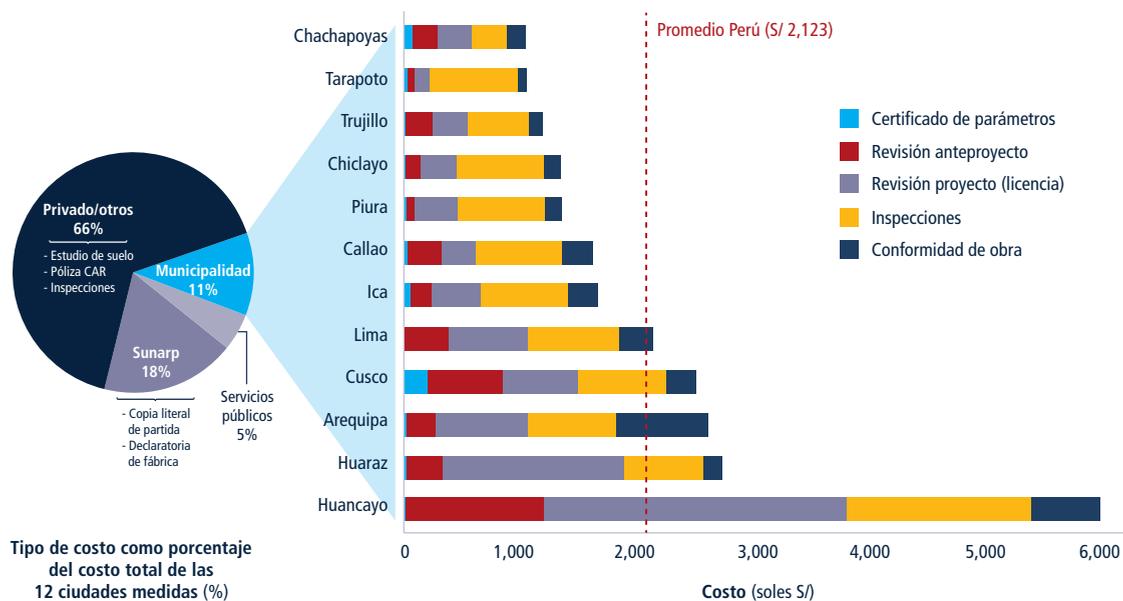
¿Cuáles son las variables que inciden en el costo?

El costo del proceso de construcción varía entre un 1.6% del valor de la construcción en cuatro ciudades —Chachapoyas, Piura, Tarapoto y Trujillo— a un 2.1% en Huancayo. El promedio del costo en el Perú (1.7%) está casi a la par con el promedio de las economías OCDE de altos ingresos (1.5%), y es mucho más bajo que el de otros países de la Alianza del Pacífico como México y Colombia, donde estos costos alcanzan el 9.5% y 6.9%, respectivamente.

La variación de los costos del proceso se debe, principalmente, a los valores municipales por derecho a trámites y a los de las empresas de servicios públicos para la obtención de factibilidad y la conexión del servicio (figura 4.4). El pago por concepto de estudios de mecánicas de suelo y las pólizas de seguro durante la construcción, son similares a lo largo del territorio peruano. Los

El número de trámites a realizar es el mismo en todas las ciudades; sin embargo, hay importantes diferencias en el tiempo en que resuelven principalmente, por lo que se tarda en obtener las aprobaciones del anteproyecto y del proyecto en la municipalidad y a la conexión de los servicios públicos.

FIGURA 4.4 La variación en los costos se debe a la diferencia en tasas municipales y las tasas que cobran las empresas de servicios públicos



Nota: los costos se basan en un almacén valorado en S/ 1,095,105 (US\$326,500), siguiendo los supuestos estudio de caso de *Doing Business*.

Fuente: base de datos de *Doing Business*.

costos de la Sunarp no presentan variación para obtener el certificado literal de partida registral ni para el registro de la declaratoria de fábrica porque están establecidos a nivel nacional.

Según la Ley Orgánica de Municipalidades¹², cada municipalidad puede establecer los montos de las tasas a cobrar por los trámites a su cargo a través del Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA)¹³. Sin embargo, la normativa vigente establece un límite máximo por los derechos de tramitación de las licencias de edificación¹⁴. Aunque todas las municipalidades se mantienen dentro de este límite, (equivalente a una UIT)¹⁵ las variaciones entre lo que cobra cada una son considerables. Por ejemplo, el promedio del costo para la revisión del proyecto (verificación administrativa) oscila entre S/ 132 (US\$39) en Tarapoto, y S/2,615 (US\$780) y S/ 1,556 (US\$464) en Huancayo y Huaraz —19 y 11 veces más caro, respectivamente—. Las municipalidades fijan este costo en función de los tiempos estimados y los recursos necesarios en términos de personal de trabajo y mobiliario.

Otros costos que presentan variación son los de conexión a los servicios de agua y alcantarillado. Estos costos varían de S/ 464 (US\$138) en Trujillo a S/ 1,108 (US\$330) en Huancayo. Si bien estos son aprobados por la Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento (SUNASS)¹⁶, su variación se debe principalmente a los costos de los materiales de obra y de personal en cada ciudad.

Calidad y control de la construcción

El índice de control de la calidad de la construcción (ICCC) mide la existencia de mecanismos de control de calidad y de seguridad de las construcciones, a través de 6 áreas que se califican con un máximo total de 15 puntos: la transparencia y calidad de los reglamentos (2 puntos); los controles de calidad en 3 etapas —antes de la construcción (1 punto), durante la construcción (3 puntos) y después de la construcción (3 puntos)—; los regímenes de responsabilidad legales y de seguros (2 puntos) y las certificaciones de los profesionales involucrados en el proceso (4 puntos).

En el Perú, las variaciones en el índice son pocas, y las que existen dependen del control de calidad a las construcciones mediante inspecciones, pero también del hecho de que estas se realicen o no en la práctica. Lima y Trujillo, con 13 puntos, alcanzan el mejor puntaje del país, seguidas por Arequipa, el Callao y Piura, con 12 puntos; el resto de las ciudades alcanzan 11 puntos.

En todas las ciudades peruanas, la transparencia y calidad de la regulación está a la par con los promedios de los países latinoamericanos y OCDE de altos ingresos. Las regulaciones tanto a nivel nacional como municipal son accesibles para el público sin ningún costo (1 punto). Adicionalmente, la lista de los requisitos para obtener la licencia de edificación, los costos a pagar y la lista de trámites previos están disponibles para su consulta en línea o, a solicitud del interesado, por correo electrónico, teléfono o en persona (1 punto).

Cuando las revisiones y aprobaciones de los diseños y planos de las edificaciones se realizan por personal calificado, se mitiga el riesgo de fallas estructurales a futuro. En las doce ciudades, profesionales en arquitectura e ingeniería forman parte de las comisiones técnicas que revisan y aprueban los proyectos (1 punto).

En el Perú, las inspecciones durante la construcción se requieren por ley (2 puntos). Estas se programan con el cronograma de visitas de inspección que se entrega a la municipalidad. Pero, en la práctica, solo en Lima y Trujillo siempre se inspeccionan las obras (1 punto). En el resto de las ciudades, la experiencia de los constructores indica que existen fallas en la vigilancia y control de las obras, porque no siempre se reciben visitas de inspección (0 puntos), muchas veces por falta de personal. Al finalizar la construcción, el 94% de las economías a nivel global requieren por ley de una inspección final por parte de un ingeniero supervisor interno, un ingeniero externo o una agencia del Gobierno. El Perú se encuentra dentro de esta mayoría (2 puntos). Sin embargo, entre estas economías, solo un 26% conduce las inspecciones finales en la práctica. En el Perú, solo cinco ciudades —Arequipa, el Callao, Lima, Piura y Trujillo— realizan el 100% de las inspecciones finales (1 punto).

Cuando se descubre un fallo estructural durante la construcción, este se puede corregir oportunamente. Pero algunos defectos ocurren o se descubren tiempo después de que la edificación ha sido terminada y ocupada, y pueden llegar a ocasionar daños a los ocupantes o a terceros. Para cubrir los potenciales riesgos de la construcción es importante que las partes responsables —ya sea del diseño, supervisión o construcción de la obra— adquieran una póliza de seguro. En el Perú, el RNE especifica de antemano que el arquitecto o ingeniero que diseñó los planos, el supervisor responsable y la compañía de construcción son responsables ante fallos estructurales (1 punto). Sin embargo, no existe un requerimiento legal para obtener una póliza de seguro de construcción para cubrir defectos estructurales una vez que la edificación esté en uso (0 puntos).

Es importante, de igual manera, que los profesionales del sector de la construcción tengan calificaciones técnicas de base. En el Perú, tanto los profesionales que revisan los planos como los que supervisan las obras deben contar con un título universitario en arquitectura o ingeniería y estar registrados ante un colegio profesional (2 puntos). Sin embargo, solo el profesional que supervisa las obras se le exige por ley un número mínimo de años de experiencia (1 punto). Economías como Chile o la República Dominicana, las cuales alcanzan un puntaje más alto en esta sección (4 puntos), exigen también un número mínimo de años de experiencia para el profesional que revisa los planos.

¿QUÉ MEJORAR?

Simplificar los trámites antes de la construcción

Simplificar y agilizar los trámites puede incentivar la obtención de los permisos de construcción, resultando en un mayor número de construcciones legales y seguras. A pesar de los

Simplificar y agilizar más los trámites puede incentivar la obtención de los permisos de construcción. El Perú ya ha dado pasos importantes en la búsqueda de una mejor coordinación y eficiencia del proceso con la aprobación, a nivel nacional, de formatos y formularios únicos.

En la actualidad, todas las solicitudes, así como los planos y diseños de permisos de construcción en el Perú se presentan ante las diferentes partes que intervienen en el proceso —municipalidad, arquitectos e ingenieros de las comisiones técnicas o revisores urbanos y empresas de servicios públicos—. Si bien Tarapoto, por ejemplo, ha logrado una buena coordinación entre la Comisión Técnica y la municipalidad, una actuación coordinada y coherente a través de ventanillas únicas, presenciales o virtuales, que faciliten no solo el ingreso del expediente, sino también su procesamiento podría contribuir a mejorar la eficiencia del proceso de revisiones y el control sistematizado de los expedientes (figura 4.5). En Ciudad de México, por ejemplo, la consolidación de procesos administrativos internos a través de una ventanilla única ha permitido reducir 4 trámites antes de la construcción y se ubica como la ciudad más rápida en Latinoamérica para la obtención de los permisos de construcción (76 días)¹⁹.

El Perú ya ha dado pasos importantes en la búsqueda de una mejor coordinación y eficiencia del proceso de obtención de permisos de construcción. En 2017, la aprobación de los formatos y formularios únicos a nivel nacional permitió homologar los trámites y requisitos para las licencias de edificación en todo el territorio nacional²⁰. En el corto y mediano plazo, las municipalidades peruanas podrían explorar

la coordinación con las diferentes instituciones que intervienen en el proceso. Por ejemplo, un convenio entre las municipalidades y la Sunarp podría permitir la consulta de la propiedad del constructor sobre el terreno (certificado literal de partida registral), sin trasladar la carga al constructor. De igual forma, las informaciones sobre las factibilidades de los servicios públicos —agua y alcantarillado, y energía eléctrica—, podrían ser conciliadas internamente entre la municipalidad y las EPS locales, reduciendo 4 trámites del proceso.

En el largo plazo, el Perú podría considerar la adopción de ventanillas electrónicas para un proceso más rápido y conveniente para los constructores. Un proceso electrónico permitiría interacciones más eficientes entre los distintos actores involucrados. Por ejemplo, los delegados de los colegios profesionales tendrían acceso al expediente al mismo tiempo para la revisión de sus especialidades, reduciendo en tres semanas el proceso actual.

FIGURA 4.5 Ventanilla única para procesos de permisos de construcción más eficientes



El certificado de conformidad de obra y declaratoria de edificación podría ser expedido en línea, ahorrándole tiempo y pasos al constructor. Sin embargo, la introducción de ventanillas electrónicas en el Perú puede ser una tarea compleja. Por lo general, estos procesos están vinculados a reformas regulatorias ambiciosas y programas de Gobiernos en línea. Los empleados de las municipalidades a cargo deben estar capacitados para operar y mantener los sistemas electrónicos. De igual forma, las ciudades deben contar con la infraestructura tecnológica adecuada y un alto nivel de penetración de internet para una adecuada implementación. Según el informe de gestión municipal (INEI, 2018), más de un 20% de las municipalidades en departamentos como Amazonas y Región de Lima²¹ no cuentan con servicios de internet. En un primer momento, el Perú podría probar un sistema electrónico más simple —notificaciones y presentación digital de informes de inspección— en algunas de las ciudades, con un incentivo a usar la opción electrónica (por ejemplo, una reducción en el costo de derecho a trámite). Posteriormente, podría añadir otras funcionalidades que permitan al constructor la aplicación y el seguimiento en línea, así como la revisión electrónica de las distintas dependencias involucradas en el proceso.

A nivel global, varios de los países que han introducido reformas graduales de ventanillas electrónicas han mejorado el proceso con la adición de más servicios. Serbia, por ejemplo, pasó de estar dentro de las 10 peores economías en el indicador de obtención de permisos de construcción de *Doing Business 2015*, a las 10 mejores en la edición de 2019²². En 2016, este país implementó una plataforma electrónica para mejorar el proceso antes de la construcción. Gradualmente, interconectó a las diferentes dependencias relevantes al sistema y, en tan solo 3 años, consiguió reducir el tiempo de obtención de un permiso de construcción de 11 meses en 2016 a solo 3 meses en 2019.

Actualizar y reforzar los instrumentos de gestión del territorio

La carencia de normas de planificación urbana genera incertidumbre entre los constructores y promueve la discrecionalidad por parte de las autoridades municipales a la hora de aprobar o denegar las licencias de edificación.

No existe todavía en el Perú una ley marco aprobada sobre ordenamiento territorial. Si bien el Congreso de la República ha elaborado diversos proyectos de ley sobre el desarrollo, planificación y usos del suelo²³, ninguno ha sido aprobado hasta la fecha. A nivel subnacional, es competencia de los Gobiernos Regionales y Municipales elaborar los planes de gestión territorial, pero en ausencia de una ley marco, su ejecución no tiene carácter obligatorio. Con solo un 16% de municipalidades en el Perú con Planes de Desarrollo Urbano (PDU) elaborados (INEI, 2018), los constructores no cuentan con reglas claras de zonificación y parámetros del territorio. Por ello, prefieren seguir solicitando y pagando los certificados de parámetros urbanísticos y edificatorios, aun cuando no son obligatorios, para estar al día con cualquier cambio en la zonificación y las definiciones de parámetros que pueda hacer la municipalidad, pero también por seguridad jurídica. La ciudad de Valledupar en Colombia, por ejemplo, en el 2015 dejó de solicitar el certificado de demarcación de los parámetros del predio, con lo que eliminó un trámite y 30 días gracias a la actualización del Plan de Ordenamiento Territorial (POT). En la provincia de Lima, por lo menos tres municipalidades distritales cuentan con Sistemas de Información Geográfica (SIG) actualizados²⁴, que permiten la descarga de la zonificación asignada al lote, así como el acceso a los parámetros urbanísticos del mismo. No es el caso de municipalidades en otras provincias.

Establecer una normativa clara de ordenamiento territorial, a nivel nacional, que pueda guiar y reforzar los instrumentos de gestión territorial local es uno de los principales retos para que el Perú pueda mejorar la eficiencia de los procesos de permisos de construcción.

Diseñar una normativa de ordenamiento territorial, a nivel nacional, que pueda guiar y reforzar los instrumentos de gestión territorial local es uno de los principales retos para que el Perú pueda no solo mejorar la eficiencia de los procesos de permisos de construcción, sino también, mitigar el impacto de los desastres naturales cuando se construye en zonas prohibidas o de alto

Diseñar una normativa de ordenamiento territorial, a nivel nacional, que pueda guiar y reforzar los instrumentos de gestión territorial local es uno de los principales retos para que el Perú pueda no solo mejorar la eficiencia de los procesos de permisos de construcción, sino también, mitigar el impacto de los desastres naturales cuando se construye en zonas prohibidas o de alto

riesgo. Asimismo, las reglas de zonificación deben ser transparentes y accesibles para todos. En economías con buenas prácticas en los instrumentos de gestión del territorio, los sistemas de zonificación se desarrollan a través de un proceso consultativo con las partes interesadas para asegurar que estos benefician a todos. En Nueva Zelanda, por ejemplo, todas las municipalidades tienen un plan de zonificación detallado y actualizado que ha sido aprobado a través de un proceso de participación pública, que permite a los constructores y residentes ofrecer sugerencias u objeciones. El resultado final es un sistema de zonificación confiable para que los constructores puedan diseñar un proyecto, y que permite a las autoridades municipales aprobar o denegar la licencia de edificación.

Introducir seguros obligatorios para defectos latentes

Si bien los constructores en el Perú deben por ley contratar una póliza de seguro que cubra riesgos durante el período de la construcción (Póliza CAR), ninguna de las partes —arquitecto, empresa constructora, ingeniero responsable de obra— está obligada a obtener una póliza de seguro de responsabilidad por defectos latentes para cubrir posibles fallas o problemas estructurales del edificio una vez que está en uso. Un régimen de responsabilidad funcional debe combinarse con un sistema de seguro obligatorio para las partes involucradas. En Colombia, por ejemplo, una nueva reforma en el 2016 dispuso la responsabilidad de los constructores de cubrir cualquier vicio en la construcción posterior a la finalización de obras²⁵. Esta garantía de cobertura dura 10 años (seguro decenal de construcción) tras la expedición del certificado de ocupación. En economías como Australia y Francia, la responsabilidad es compartida entre el constructor y el arquitecto que diseñó los planos. Ambas partes deben comprar el seguro decenal de construcción. Contar con seguros obligatorios no solo incentiva la construcción al crear un mecanismo de restitución eficiente, sino que, además, es importante para las pequeñas y medianas empresas ya que les ayuda a protegerse contra los altos costos de los daños estructurales.

Considerar una participación más activa de los Revisores Urbanos en el proceso de emisión de las licencias de edificación

El proceso de otorgar una licencia de edificación requiere que las entidades encargadas cuenten con el personal adecuado y que este sea técnicamente competente, con conocimientos profesionales para revisar y manejar los expedientes de proyectos. Los constructores en Huaraz y Huancayo mencionan la falta de personal técnico de la municipalidad y la ausencia de los delegados de las comisiones técnicas como las principales razones para las demoras en la emisión de las licencias de edificación. Una participación más activa de los revisores urbanos en el proceso de otorgamiento de las licencias de edificación podría contribuir a disminuir la carga de las municipalidades, mejorando así la eficiencia del proceso en las municipalidades más rezagadas.

En Colombia, la figura del curador urbano, además de ser una alternativa independiente a las municipalidades para el estudio y la expedición de licencias de construcción, puede también diligenciar trámites previos a la obtención de la licencia. En las ciudades colombianas de Armenia y Bucaramanga, el curador urbano facilita al constructor el detalle de los parámetros edificatorios, revisa y aprueba la licencia de edificación. El beneficio de tener una fuerza laboral altamente especializada que sea flexible para ajustarse a los cambios de demanda puede ser sustancial. Australia, Singapur y el Reino Unido se encuentran dentro de las economías que han adoptado un sistema de profesionales externos para la obtención de los permisos de construcción. La experiencia en estos países ha demostrado que los procesos de emitir una licencia de edificación son más eficientes cuando dependen, de alguna forma, de la participación del sector privado²⁶. Pero dicho sistema debe ir acompañado de salvaguardas adecuadas, como requisitos de calificación sólidos en materia de regulación urbanística y edificatoria para estos profesionales.

A pesar de los beneficios, una mayor participación de los Revisores Urbanos en el proceso de emisión de las licencias de edificación puede resultar más costoso para los constructores. Datos de *Doing Business* muestran que contratar a un profesional de la construcción externo para evaluar y aprobar los proyectos de construcción aumenta el costo del cumplimiento normativo

en un 1.3%, en promedio, en las economías de ingresos medios altos²⁷. Actualmente en el Perú, el constructor que opta por la evaluación previa de un Revisor Urbano debe acordar un costo con este y luego pagar el derecho a trámite ante la municipalidad por concepto de verificación administrativa. Estos costos pudieran estar regulados como en Colombia, donde los costos de las expensas de los curadores urbanos son regulados a nivel nacional. El incentivo, a pesar del costo, es que los tiempos de respuesta para cumplir los trámites son más rápidos que en las economías que no cuentan con el involucramiento del sector privado, según lo confirmó un estudio reciente del Banco Mundial²⁸.

Notas

1. Perspectivas de la urbanización mundial de la ONU, revisión de 2018.
2. Cálculos basados en datos estadísticos de la Población Urbana y de la Población Estimada al 30 de junio, por años calendario y sexo, según departamentos, 2001-2017, Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI).
3. Bertinelli, Luisito y Duncan Black. 2004. *Urbanization and growth*. *Journal of Urban Economics*. Elsevier 56(1), 80-96.
4. Véase en “Perú: Indicadores de Gestión Municipal 2018” publicado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) en 2018.
5. La normativa actual que modifica ciertos aspectos de la Ley No. 29090 comprende: Decreto Supremo No. 006-2017-VIVIENDA que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley No. 29090; Decreto Supremo No 011-2017-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación; Decreto Supremo No. 002-2017-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, así como las Resoluciones Ministeriales No. 018-2017-VIVIENDA y No. 305-2017-VIVIENDA sobre la verificación técnica y los formatos relativos a los procedimientos, respectivamente.
6. Para el estudio *Doing Business*, el constructor ya cuenta con la licencia de habilitación urbana pues asume que el predio está debidamente registrado en el catastro y en el registro de predios, los cuales solo son posibles al momento de obtención de la licencia de habilitación urbana.
7. El estudio mide 12 capitales provinciales, con excepción de Lima, donde se considera la Municipalidad Distrital de Lurín por ser la zona donde se ubica mayoritariamente el tipo de construcciones como las del caso de estudio.
8. En todas las ciudades, a excepción de Arequipa, este trámite se resuelve ante las municipalidades. En Arequipa, la Municipalidad Provincial de Arequipa transfirió esta responsabilidad en el 2016 al Instituto Municipal de Planeamiento (IMPLA). De acuerdo con los estatutos del IMPLA, este instituto se encuentra en la facultad para otorgar dicho certificado.
9. Las Comisiones Técnicas son órganos colegiados que emiten dictámenes de carácter vinculante para el otorgamiento o denegatoria de las licencias de edificación y/o habilitación urbana. Las Comisiones Técnicas están conformadas por los Delegados Municipales que incluyen, por lo general, un representante de la municipalidad, quien preside la Comisión, representantes del Colegio de Arquitectos del Perú para la revisión de la especialidad de arquitectura, y del Colegio de Ingenieros del Perú para la revisión de las especialidades de civil, sanitaria y eléctrica o electromecánica.
10. Existen en el Perú cuatro tipos de modalidades de licencias de edificación (A, B, C y D), según el tipo y tamaño de la construcción. Por las características y el tamaño de la construcción del almacén del caso de estudio de *Doing Business*, se consideran los requisitos para una edificación de obra nueva bajo la Modalidad C.
11. Estadísticas del Instituto Nacional de Estadísticas e Informática (INEI). Licencias para la construcción otorgadas por la municipalidad, por tipo, según departamento. Registro Nacional de Municipalidades, años 2018, 2017, 2016.
12. Ley No. 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
13. El TUPA es un documento de gestión de las municipalidades, que contiene los procedimientos administrativos y servicios exclusivos que brinda la municipalidad a los ciudadanos según lo establecido en la Ley No. 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
14. Decreto Supremo No. 011-2017-VIVIENDA.
15. El valor de la UIT aplicable al año 2019 es de S/ 4,200 (US\$1,252).
16. La Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento es el órgano regulador a nivel nacional y quien aprueba mediante resolución los procedimientos para la determinación de los precios que deben

cobrar los prestadores de los servicios. Dentro de los servicios colaterales de las EPS medidos por el estudio se encuentran los de la factibilidad de los servicios de agua y alcantarillado, así como los costos de conexión a los servicios.

17. La Presidencia del Consejo de Ministros (PCM), a través de la Secretaría de Gestión Pública ha realizado desde el año 2017 una revisión de los trámites y requisitos que las entidades públicas solicitaban al ciudadano y a las empresas al momento de realizar una gestión. A la fecha, más de 300 trámites y 1,300 requisitos han sido eliminados como parte del proceso de Análisis de Calidad Regulatoria (ACR). Para más información, consulte: <http://sgp.pcm.gob.pe/analisis-de-calidad-regulatoria/>.
18. INEI. 2016. Características de la actividad empresarial en el Perú. Encuesta Nacional de Empresas, 2015: principales resultados. Lima.
19. World Bank. 2019. *Doing Business 2020*. Washington, DC: World Bank.
20. Resolución Ministerial No. 305-2017-VIVIENDA.
21. Comprende las provincias de Cajatambo (2), Canta (2), Huaral (3), Huarochirí (8), Oyón (1) y Yauyos (14).
22. Base de datos de *Doing Business*.
23. Proyecto de Ley N°3953/2018-CR, Ley Marco de Desarrollo Urbano, promoción y creación de ciudades sostenibles para el buen vivir. Proyecto de Ley N°1797/2017-CR, Ley de Uso y Gestión del Suelo Urbano. Proyecto de Ley N°4022/2018-CR, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.
24. Estas son: Municipalidad Distrital de Miraflores, Municipalidad Distrital de San Borja y Municipalidad Distrital de San Isidro.
25. Promulgación de la Ley No. 1796 de 2016.
26. Base de datos de *Doing Business*; Moullier, Thomas. 2017. *Building Regulatory Capacity Assessment: Level 2—Detailed Exploration*. Washington, DC: World Bank.
27. Banco Mundial. 2018. *Dealing with construction permits: Private sector participation in construction regulation*. Washington, DC: World Bank Group.
28. Banco Mundial. 2018. *Dealing with construction permits: Private sector participation in construction regulation*. Washington, DC: World Bank Group.

CAPÍTULO 5

Registro de la propiedad

Principales hallazgos

- ◆ Transferir una propiedad en el Perú es más fácil en Lima, donde completar una compraventa tarda solo 9.5 días, y más difícil en Arequipa, donde el mismo proceso tarda casi un mes.
- ◆ En términos de eficiencia, los tiempos de respuesta de las oficinas registrales —que fluctúan entre los 5 y los 26 días—, y los costos por honorarios de abogados y notarios —que oscilan, en conjunto, entre los S/ 1,425 (US\$425) y los S/ 8,535 (US\$2,545)— explican las principales diferencias entre ciudades.
- ◆ Los esfuerzos de la Oficina Registral de Huaraz por cumplir con el plazo legal para la inscripción de compraventas la ubican como la segunda más rápida, después de Lima, en completar este trámite.
- ◆ Las oficinas de rentas del Callao, Cusco, Ica y Trujillo integran en un solo trámite el pago del impuesto de alcabala y la actualización del registro de contribuyentes, lo cual hace que la transferencia de propiedades sea más simple.
- ◆ Transferir una propiedad en el Perú es, en promedio, más rápido y menos costoso que en otros países de Latinoamérica y de la OCDE de altos ingresos. Sin embargo, aún queda mucho por avanzar en fortalecer la calidad del sistema de administración de bienes inmuebles, principalmente en la digitalización de la información registral y la conformación y conservación de los catastros.

Si una empresa local quiere comprar una propiedad en Lima, le tomará menos de 2 semanas culminar todos los trámites notariales y registrales requeridos. Fuera de Lima se enfrentará a una realidad muy distinta. Si se compara el desempeño de Lima con el de otras ciudades del Perú la diferencia es abismal, especialmente en cuanto a la calidad de la información territorial¹. Mientras que Lima cuenta con una infraestructura catastral y registral moderna, con información computarizada, en ninguna de las otras 11 ciudades medidas en este estudio existe un catastro oficial. Más aún, en Arequipa, la información catastral y registral de las propiedades se conserva todavía en formato papel.

Proporcionar un sistema de administración de bienes inmuebles eficiente y de calidad es crítico para fortalecer la competitividad, porque estimula la inversión, la productividad y el crecimiento económico². Cuando falta seguridad jurídica, persisten las barreras burocráticas y los costos para acceder al sistema registral son prohibitivos para la población más vulnerable, se desestimula la inscripción de los bienes inmuebles y se abren espacios a la informalidad. Derechos de propiedad ciertos y seguros generan incentivos para invertir en lo propio y, además, facilitan el acceso al crédito, de manera que las personas pueden aprovechar al máximo los usos productivos de la tierra³. También sirven como herramienta de salvaguardia y ahorro, brindando protección a las familias en tiempos difíciles. Además, la eficiencia en las transacciones dinamiza el mercado inmobiliario y permite a los emprendedores comenzar a operar con rapidez en sus negocios.

Quando falta seguridad jurídica, persisten las barreras burocráticas y los costos para acceder al sistema registral son prohibitivos para la población más vulnerable, se desestimula la inscripción de los bienes inmuebles y se abren espacios a la informalidad.

¿Qué mide el indicador de registro de la propiedad?

Doing Business registra la totalidad de trámites, tiempo y costos necesarios para que una empresa pueda adquirir la propiedad inmueble de otra empresa y transferir el título de propiedad a su nombre. El proceso se inicia con la obtención de los documentos necesarios para verificar el estado de la propiedad, la identidad de las partes, y los derechos y el título del vendedor. La transacción se considera completa cuando el comprador puede oponer su titularidad frente a terceros, usar la propiedad, emplearla como garantía para un préstamo bancario o venderla, si así lo desea. Se incluyen todos los trámites exigidos por ley y también aquellos que se llevan a cabo en la práctica, ya sean responsabilidad del vendedor o del comprador, o que deban ser completados por un tercero en representación de alguno de los dos. Los datos recolectados se concentran exclusivamente en el análisis del área urbana, sin reflejar la realidad de las propiedades rurales. Se entiende que la propiedad a transferir está formalmente inscrita, y libre de cargas y disputas por la titularidad. Además, el indicador incluye un índice que evalúa la calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (ver figura) a través de 5 dimensiones: fiabilidad de la infraestructura, transparencia de la información, cobertura geográfica, resolución de disputas sobre propiedades e igualdad en el acceso a los derechos de propiedad.

La clasificación se basa en los puntajes de los 4 componentes del indicador



Pero los beneficios van más allá del sector privado. Para los gobiernos, contar con un sistema de información territorial —tanto registral como catastral— completo, integrado y actualizado no solo es fundamental para fortalecer la gestión tributaria; también les permite planificar estratégicamente la provisión de servicios e infraestructura en sus ciudades. Esto es particularmente importante en países con una rápida dinámica de transformación urbana y expuestos a desastres naturales, como lo es el Perú.

¿Cómo funciona el registro de la propiedad en el Perú?

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos supervisa las 14 zonas registrales que descentralizan la prestación de los servicios registrales y los hacen accesibles en todo el territorio nacional⁴. El Consejo del Notariado supervisa la función de los 22 colegios de notarios que agremian a todos los notarios del país⁵. Ambos son organismos del Gobierno Nacional. Por su parte, las municipalidades distritales y provinciales —gobiernos subnacionales—, están a cargo de los catastros urbanos dentro de su jurisdicción⁶.

Las mismas leyes en materia registral, notarial y catastral aplican en todo el país⁷. Por lo tanto, el proceso de transferencia de propiedades sigue un mismo esquema básico en el que intervienen oficinas registrales, notarías, municipalidades y abogados (figura 5.1). El sistema registral de inscripción de la propiedad inmueble en el Perú es facultativo, es decir, la inscripción de las compraventas en el registro no es requisito para perfeccionar la validez de las transferencias. Sin embargo, con la inscripción registral se reconoce públicamente al titular como propietario, otorgándole prioridad a sus derechos y haciéndolos oponibles frente a terceros⁸. El registro también facilita el acceso a financiamiento, para que la propiedad pueda ser usada como garantía de créditos.

El comprador inicia el proceso al obtener los certificados registrales necesarios para verificar la situación jurídica de la propiedad, el título y la existencia del vendedor, y las facultades del representante legal. Aunque la participación del abogado no es obligatoria por ley es una práctica común que, para transacciones con las características del estudio de caso de *Doing Business*, el comprador contrate a un abogado que elabore un estudio de títulos para verificar la situación tributaria y legal del inmueble; redacte la minuta de compraventa que firman las partes y la envíe a la notaría. El comprador paga el impuesto municipal a la transferencia (alcabala) en la oficina de rentas de la municipalidad y lleva el comprobante de pago a la notaría para que el notario prepare la escritura pública. Luego, el parte notarial de la escritura pública de compraventa es enviado por la notaría o el abogado de las partes a la oficina registral para su calificación e inscripción. Desde marzo de 2016 en Lima, y desde enero de 2019 en el resto del país, todas las notarías pueden enviar electrónicamente el parte notarial a la oficina de registro a través del Sistema de Intermediación Digital de la Sunarp⁹. Sin embargo, el uso del sistema es bajo entre los notarios¹⁰. Finalmente, después de la inscripción, el comprador debe regresar a la oficina de rentas para actualizar el registro municipal de contribuyentes.

FIGURA 5.1 Transferir una propiedad en el Perú requiere de 5 a 6 trámites



* En el Callao, Cusco, Ica y Trujillo no se necesita un trámite adicional para actualizar el registro municipal de contribuyentes porque se hace simultáneamente al pagar el impuesto de alcabala.

Nota: para información detallada de los trámites en las ciudades véase la sección "Perfiles de ciudades".

Fuente: base de datos de *Doing Business*.

¿Cómo se compara el proceso?

Registrar la transferencia de una propiedad inmueble en las 12 ciudades requiere, en promedio, 6 trámites, tarda 20 días y cuesta un 3.6% del valor de la propiedad, que es de S/ 1,095,105 (US\$326,500) (figura 5.2). En términos de eficiencia, este desempeño es mejor que el promedio de los demás países de Latinoamérica (7.5 trámites, 40 días y 4.7% del valor de la propiedad). Aunque en el Perú se requiere de un trámite más, el proceso sigue siendo más rápido y menos costoso, en promedio, que en los países OCDE de altos ingresos (5 trámites, 24 días y 4.2% del valor la propiedad).

En el índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles, el puntaje promedio es de 14 puntos, de un máximo de 30 posibles. Esto es más alto que el promedio latinoamericano (13.2), pero todavía está lejos de otros países de la Región como Uruguay (22.5 puntos), Costa Rica (17.5), Colombia y Ecuador (ambos con 16.5 puntos), y aún más de los 23.2 puntos promedio de los países OCDE de altos ingresos.

Mientras que Lima cuenta con una infraestructura catastral y registral moderna, con información computarizada, en ninguna de las otras 11 ciudades medidas en este estudio existe un catastro oficial.

El tiempo de respuesta de las oficinas registrales, el costo que representan los honorarios de abogados y notarios, y las diferencias en la calidad del sistema de administración de bienes inmuebles determinan la variación de desempeños

entre las 12 ciudades medidas. Registrar la transferencia de una propiedad es más fácil en Lima, donde un empresario debe completar 6 trámites que, en total, tardan 9.5 días y cuestan 3.9% del valor de la propiedad. Lima es la ciudad con el menor tiempo para transferir una propiedad, principalmente porque su oficina registral es la más rápida en la inscripción de compraventas. Además, obtiene el mayor puntaje en el índice de calidad (18 puntos de 30 posibles), gracias a un mayor nivel de modernización de su infraestructura registral y catastral. En contraste, este proceso es más difícil en Arequipa donde los mismos 6 trámites, aunque a un costo ligeramente menor (3.5%), tardan casi 20 días más. En el índice de calidad, Arequipa obtiene el menor puntaje del país, 11 puntos (tabla 5.1).

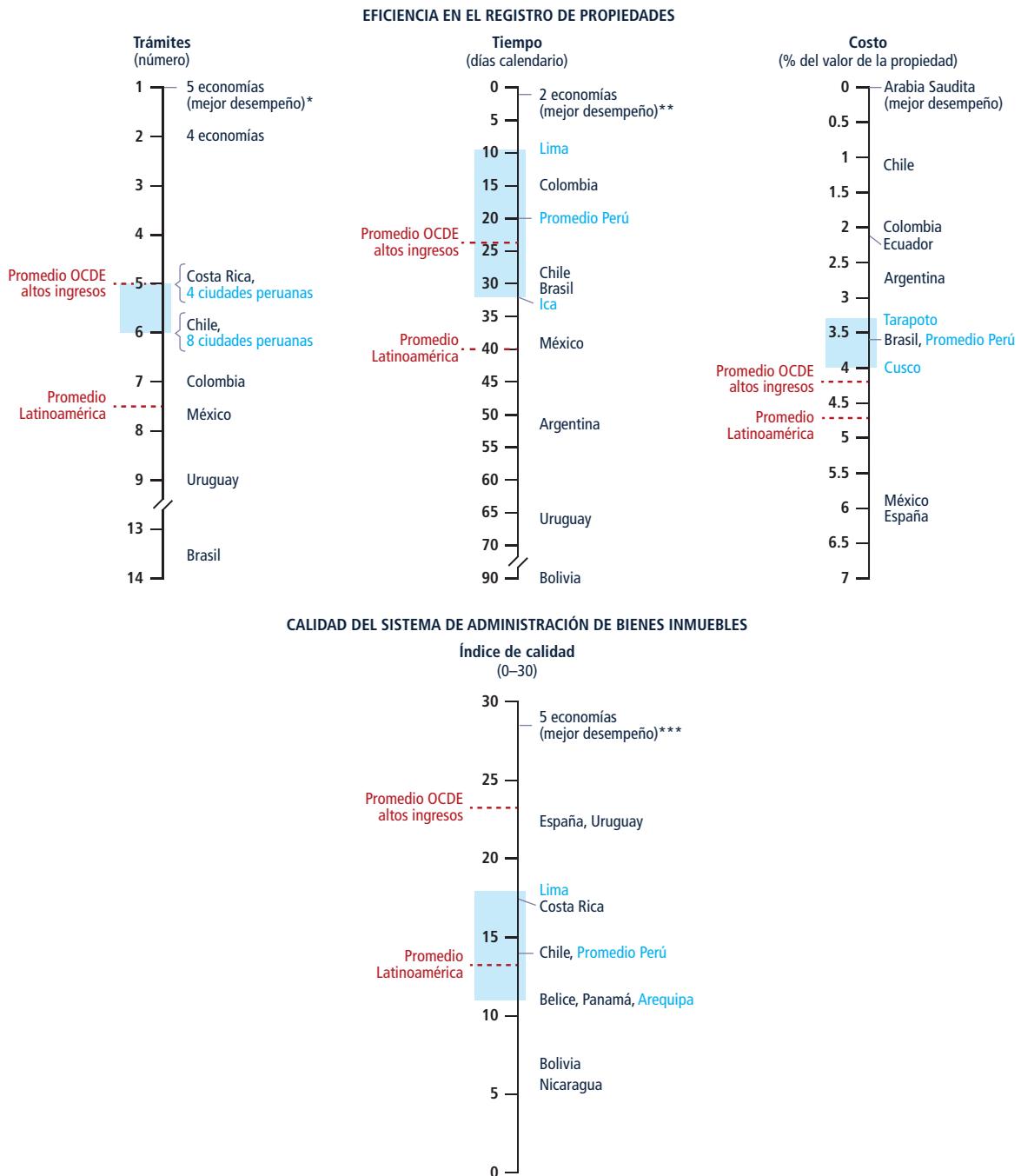
En el Callao, Cusco, Ica y Trujillo se requieren 5 trámites para completar la transferencia de una propiedad —uno menos que en las demás ciudades—. Como en el Perú se da validez legal a la compraventa con la firma de un contrato privado entre las partes, las oficinas de rentas municipales de Cusco, Ica y Trujillo actualizan su registro municipal al momento en que se les presenta la minuta de la compraventa para solicitar la liquidación del impuesto de alcabala¹¹. En Chachapoyas, Chiclayo, Huancayo, Huaraz, Lima y Tarapoto, por el contrario, la oficina de rentas solo hace la actualización después de que el título de propiedad del comprador se inscribe en la oficina de registro. Por último, el Callao, Arequipa y Piura son las únicas ciudades donde el comprador tiene la opción de hacerlo antes o después de la inscripción registral. En el Callao, la mayoría de los compradores prefiere realizarla antes, mientras que, en Arequipa y Piura, en la práctica, esto sucede después. Independientemente del esquema adoptado, ninguna oficina de rentas municipales intercambia bases de datos con las oficinas registrales como parte de su gestión.

¿Cómo varía el tiempo?

En Lima se requieren 9.5 días para registrar la transferencia de una propiedad —el tiempo más bajo entre los países de Latinoamérica y comparable a los 10 días de Portugal—. En contraste, en Arequipa e Ica se demora alrededor de un mes —29 y 32 días, respectivamente—. Los trámites hechos en las oficinas registrales —obtención de certificados registrales e inscripción de la escritura pública— ocupan en promedio el 62% del tiempo total, convirtiéndose en la principal fuente de demoras en la mayoría de las ciudades (figura 5.3).

Todas las oficinas registrales cumplen con el plazo máximo reglamentario de 3 días hábiles para la expedición de certificados¹²; más aún, las de Chiclayo, Cusco, Ica, Piura, Tarapoto y Trujillo los entregan el mismo día que reciben la solicitud. Arequipa, Chachapoyas y Huancayo, al día

FIGURA 5.2 En comparación con otras economías, el Perú sobresale por la eficiencia con que se transfieren propiedades, pero está rezagado en la calidad del sistema de administración de bienes inmuebles



* Georgia, Noruega, Portugal, Qatar y Suecia.

** Georgia y Qatar.

*** Lituania, Países Bajos, Ruanda, Singapur y Taiwán (China).

Nota: los promedios de los países OCDE de altos ingresos se basan en los datos de cada una de las 34 economías que pertenecen al grupo, incluyendo Chile. Los de Latinoamérica, se basan en los datos de 19 economías, excluyendo Chile y las islas del Caribe.

Fuente: base de datos de Doing Business.

TABLA 5.1 ¿Dónde es más fácil registrar una propiedad?

Municipalidad	Clasificación (1–12)	Puntaje Doing Business (0–100)	Trámites (número)	Tiempo (días calendario)	Costo (% del valor de la propiedad)	Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)
Promedio OCDE altos ingresos		77.01	5	24	4.2	23.2
Promedio Latinoamérica		60.01	7.5	40	4.7	13.2
Promedio Perú		68.91	6	20	3.6	14
Lima	1	72.11	6	9.5	3.9	18
Callao	2	71.36	5	19	3.6	15.5
Trujillo	3	70.74	5	14	3.6	14
Cusco	4	70.25	5	20	4.0	15
Chiclayo	5	68.54	6	25	3.4	15
Chachapoyas	6	68.46	6	19	3.4	14
Tarapoto	7	68.30	6	21	3.3	14
Ica	8	68.26	5	32	3.6	13.5
Huaraz	9	68.15	6	14	3.4	13
Piura	10	68.09	6	19	3.6	14
Huancayo	11	68.05	6	15	3.4	13
Arequipa	12	64.65	6	29	3.5	11

Nota: la clasificación se basa en el promedio de los puntajes obtenidos en los cuatro componentes del indicador de registro de la propiedad: trámites, tiempo, costo y calidad del sistema de administración de bienes inmuebles. Se miden capitales provinciales. El puntaje de *Doing Business* (puntaje DB) en facilidad para el registro de la propiedad está normalizado dentro de un rango de 0 a 100, donde 100 representa el mejor desempeño (cuanto más alto es el puntaje, mejor es el desempeño). Para más información sobre la clasificación y el puntaje DB consulte la sección "Acerca de *Doing Business* y *Doing Business en el Perú 2020*". Los promedios de los países OCDE de altos ingresos se basan en los datos de cada una de las 34 economías que pertenecen al grupo, incluyendo Chile. Los de Latinoamérica, se basan en los datos de 19 economías, excluyendo Chile y las islas del Caribe.

Fuente: base de datos de *Doing Business*.

siguiente. No obstante, el estándar de desempeño no es el mismo para la inscripción del título de propiedad.

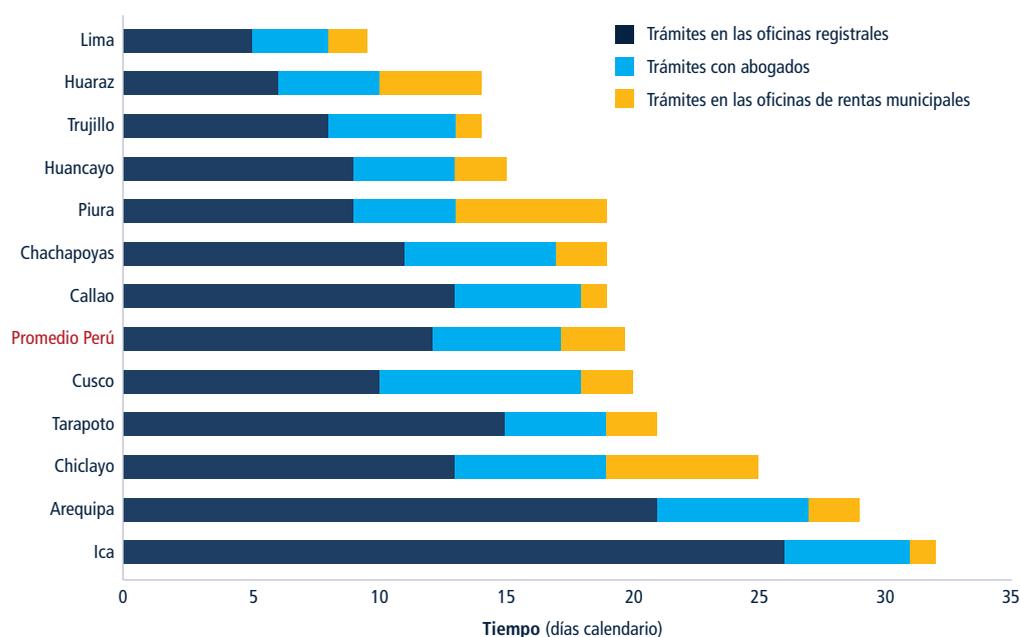
En un esfuerzo por optimizar sus servicios, la Sunarp estableció, desde 2010, un plazo de 2 días para la inscripción de compraventas simples¹³. A la fecha, este plazo se cumple solo en la Oficina Registral de Lima. La segunda más rápida es la Oficina Registral de Huaraz, que inscribe las escrituras en 3 días. Un sistema propio de monitoreo interno notifica diariamente a los registradores de Huaraz sobre su productividad y el cumplimiento de los estándares de desempeño. En las demás oficinas registrales el plazo no se cumple y el tiempo promedio nacional de inscripción es de 10 días. Las oficinas de Huancayo y Trujillo tardan 7 días, pero las de Arequipa e Ica toman 19 y 25 días, respectivamente. Cada zona registral tiene autonomía administrativa sobre la gestión de las oficinas registrales a su cargo, dependiendo de su capacidad financiera y del volumen de transacciones que manejen¹⁴. Esto podría explicar las diferencias entre sus desempeños en cuanto al monitoreo y cumplimiento de los plazos. Los expertos consultados agregan que la falta de unificación de criterios registrales entre los mismos registradores tiene efectos

en la cantidad y calidad de observaciones durante la revisión y calificación de los títulos, dificultando la inscripción en tiempo oportuno.

Los trámites con abogados y notarios ocupan, en promedio, el 25% del tiempo total para transferir una propiedad. El

Todas las oficinas registrales cumplen con el plazo máximo reglamentario para la expedición de certificados. No obstante, el estándar de desempeño no es el mismo para la inscripción del título de propiedad.

FIGURA 5.3 Los trámites en las oficinas registrales son la principal fuente de demoras, especialmente por la inscripción de la escritura pública



Fuente: base de datos de *Doing Business*.

estudio de títulos, con la elaboración de la minuta de compraventa, toma, en la mayoría de las ciudades, de 2 a 3 días —alcanzando un máximo de 4 días en Arequipa, Chiclayo y Cusco—. La preparación de la escritura pública en la notaría tarda, usualmente, entre 2 y 3 días. En Huaraz y Lima, donde las notarías son más eficientes, el trámite toma solamente 1 día. En el otro extremo está Cusco, donde se tardan 4.

La última fuente de variación del tiempo son los trámites ante las oficinas de rentas municipales, que ocupan de 1 a 6 días —en promedio, un 13% del tiempo total—. Las oficinas de rentas más rápidas son las del Callao, Ica y Trujillo, donde la liquidación del impuesto de alcabala y la actualización del registro municipal de contribuyentes se realizan de manera simultánea y se completan el mismo día de la solicitud. La oficina de Cusco opera igual, pero la actualización se completa al día siguiente. En el resto de las municipalidades, donde los trámites de liquidación del impuesto y la actualización del registro municipal de contribuyentes se realizan por separado, las oficinas de rentas responden con diferentes niveles de eficiencia. En las de Arequipa, Chachapoyas, Huancayo, Lima y Tarapoto cada trámite se resuelve el mismo día que se presenta su respectiva solicitud. En las oficinas de rentas de Huaraz, Chiclayo y Piura, la liquidación del impuesto se tramita el mismo día; pero la actualización del registro municipal de contribuyentes tarda otros 3 días en Huaraz, y 5 días en Chiclayo y Piura. La falta de personal y de sistematización de procesos, sumada a volúmenes de solicitudes cada vez mayores, son comúnmente citados por funcionarios y usuarios como algunos de los factores que retrasan dicha actualización en Huaraz, Chiclayo y Piura. Por otro lado, la oficina de rentas de Lima es la única que, desde 2005, celebra convenios con las notarías para que estas puedan directamente recaudar y pagar en línea el impuesto de alcabala —a través de la plataforma electrónica “NotarioSAT”—, al momento de preparar la escritura.

¿Cuáles son las variables que inciden en el costo?

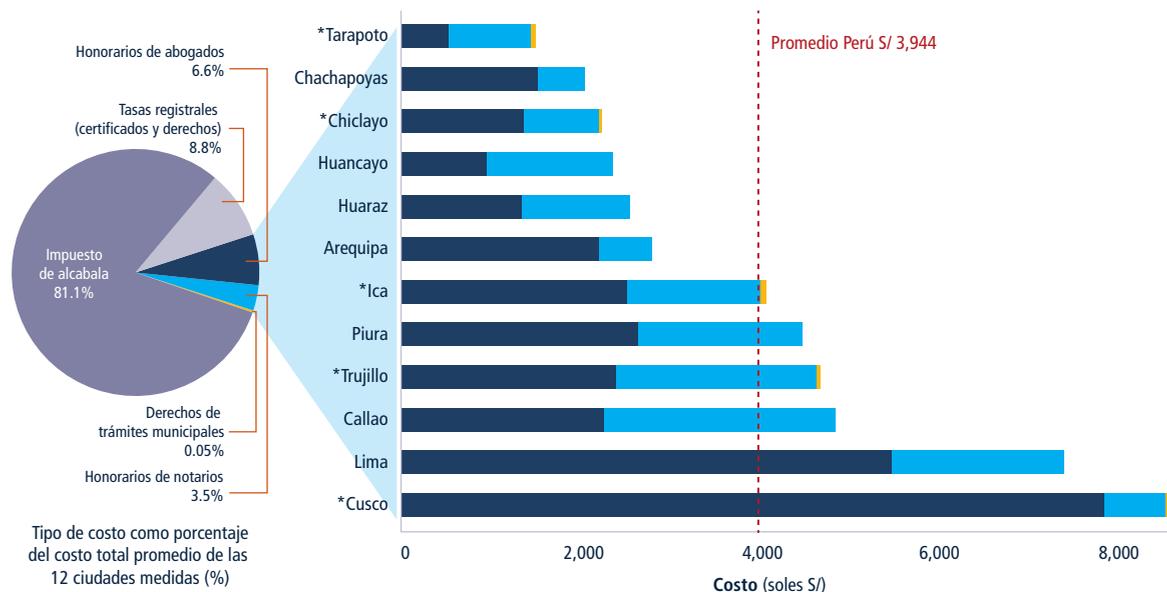
Los menores costos los exhiben Tarapoto, con un 3.3% del valor de la propiedad, y Chachapoyas, Chiclayo, Huancayo y Huaraz, con un 3.4%. En Cusco, en contraste, es más oneroso; aquí las

partes deben pagar un 4% del valor de la propiedad. Los elementos que componen el costo total en las 12 ciudades medidas son: (1) el impuesto de alcabala, (2) las tasas registrales (certificados registrales y derechos de registro), (3) los honorarios de abogados, (4) los honorarios notariales y (5) los derechos de trámites municipales.

Tanto las tasas del impuesto de alcabala como las registrales por certificados y derechos de registro son fijas y están reguladas a nivel nacional¹⁵. Ambas constituyen el 90% del costo total. Solo en Chiclayo, Cusco, Ica, Tarapoto y Trujillo, los trámites municipales de liquidación del impuesto de alcabala y actualización del registro de contribuyentes están afectos al cobro de tasas administrativas (derechos de trámite) que le añaden un recargo bajo, pero adicional, a los empresarios —entre S/ 14.80 (US\$4) en Chiclayo y S/ 70.14 (US\$21) en Cusco—. Por lo tanto, las diferencias de costos entre las ciudades están asociadas, principalmente, a los honorarios que cobran los abogados y los notarios, porque pueden ser negociados libremente entre las partes (figura 5.4).

Los honorarios profesionales de los abogados por la elaboración del estudio de títulos y la minuta de compraventa oscilan entre los S/ 500 (US\$149) en Tarapoto y los S/ 7,845 (US\$2,339) en Cusco. En términos generales, el tamaño de la población, las dinámicas del mercado inmobiliario, y la disponibilidad y especialización de los profesionales son los factores que más inciden en la negociación de este rubro. En Cusco, donde los honorarios de los abogados son tres veces más altos que el promedio nacional, la escasez de profesionales con experiencia en este tipo de transacciones inmobiliarias es parte del problema. Lo acentúa también la complejidad jurídica que revisten las transacciones en un área con alta demanda de propiedades para la compra, por su atractivo turístico, pero donde la mayoría de estas necesitan saneamiento registral y catastral para poder ser transadas en el mercado inmobiliario. Según expertos consultados en Cusco, esto se debe a que los títulos de propiedad han pasado a través de generaciones sin inscribirse en la Sunarp y sin documentos oficiales que certifiquen los límites de la propiedad. Lima es la segunda ciudad más costosa (3.9% del valor de la propiedad). Allí, los honorarios de los

FIGURA 5.4 Tres rubros del costo varían entre las ciudades, pero los honorarios de abogados y notarios determinan las principales diferencias



* Ciudades donde se pagan derechos por trámites municipales.

Nota: los costos se basan en una propiedad valorada en S/ 1,095,105 (US\$326,500), siguiendo los supuestos del estudio de caso de *Doing Business*.

Fuente: base de datos de *Doing Business*.

abogados duplican el promedio nacional, sobre todo debido a la especialización y perfil de los despachos que prestan los servicios en la capital.

Los honorarios notariales también varían sustancialmente, no solo entre ciudades sino entre notarías dentro de la misma ciudad. La preparación de la escritura pública de compraventa es más barata en Chachapoyas y Arequipa, donde los empresarios pagan en promedio S/ 525 (US\$157) y S/ 575 (US\$171), respectivamente. El mismo servicio es casi 5 veces más caro en Trujillo y el Callao. Las notarías toman como principal determinante del costo el precio de venta de la propiedad, pero la decisión final queda a completa discrecionalidad del notario¹⁶.

Calidad del sistema de administración de bienes inmuebles

Un buen sistema de administración de bienes inmuebles no solo debe ser eficiente, sino que también debe proveer seguridad jurídica a los propietarios de predios y la plena identificación de las propiedades¹⁷. Es así como *Doing Business* evalúa la calidad del sistema de administración de bienes inmuebles en 5 dimensiones: fiabilidad de la infraestructura (0 a 8 puntos), transparencia de la información (0 a 6 puntos), cobertura geográfica (0 a 8 puntos), resolución de disputas sobre propiedades (0 a 8 puntos), e igualdad en el acceso a los derechos de propiedad (-2 a 0). Los resultados de cada dimensión se suman para obtener el puntaje total del índice, que va de 0 a 30 puntos, donde los valores más altos sugieren un sistema de mejor calidad.

Los resultados del índice de calidad en el Perú revelan un amplio margen para avanzar hacia las mejores prácticas internacionales; también una brecha considerable entre las ciudades con mejor y peor desempeño. Mientras que Lima alcanza 18 puntos, Arequipa, con el desempeño más bajo, solo llega a 11. Las diferencias se deben, principalmente, al grado de modernización de la infraestructura del registro público y del catastro y a la facilidad para acceder a la información catastral. Ninguna de las ciudades medidas logra tener una cobertura geográfica registral y catastral completa de sus predios urbanos (figura 5.5).

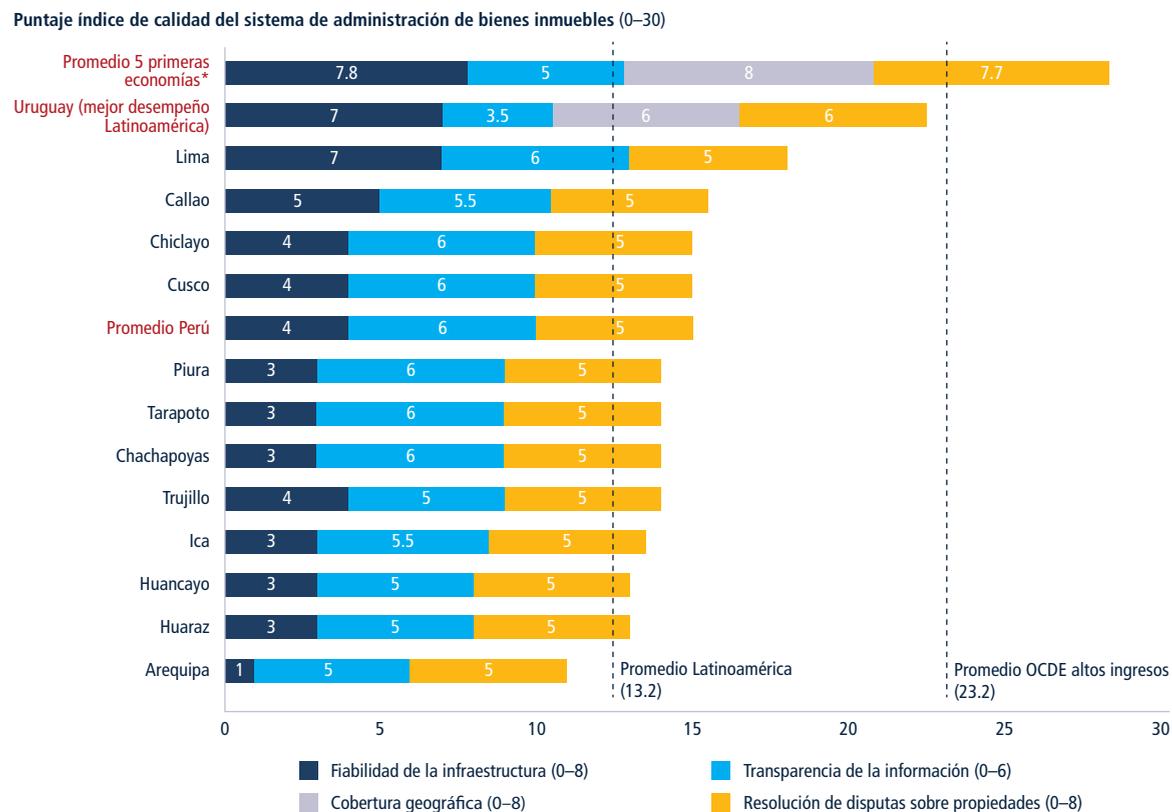
La dimensión de fiabilidad de la infraestructura mide qué tan estructurada, interconectada y segura es la infraestructura de los sistemas registral y de catastro sobre los planos de los predios. La mayoría de los títulos de propiedad en el Perú se almacenan en formato papel (0 puntos), con excepción de los que pertenecen a la zona registral del Callao y Lima, que están escaneados y almacenados en formato electrónico (1 punto)¹⁸. Las oficinas de esa zona registral han sido pioneras en el escaneo y almacenamiento electrónico de los títulos archivados. En 2017 se escanearon los títulos correspondientes al periodo 2012-2015; también se incorporan al mismo repositorio los que ingresan electrónicamente desde abril de 2016 a través del SID Sunarp (1,691 hasta mayo de 2019, según estadísticas publicadas por la Sunarp). A nivel nacional, la Sunarp puso en marcha, en enero de 2018, un proyecto de inventario y depuración de los títulos archivados de mayor consulta —correspondientes al periodo 2014-2017—, para su posterior escaneo y almacenamiento electrónico. El proyecto se encuentra actualmente en desarrollo¹⁹.

Los resultados del índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles en el Perú revelan un amplio margen para avanzar hacia las mejores prácticas internacionales; también una brecha considerable entre las ciudades con mejor y peor desempeño.

Por su parte, la Sunarp cuenta con una base de datos electrónica a partir de la cual se generan los certificados registrales que permiten verificar la existencia de gravámenes sobre las propiedades —como el certificado registral inmobiliario (CRI), el certificado literal de partida registral de la propiedad o el de cargas y gravámenes— (1 punto en todas las municipalidades).

En cuanto a la información sobre los predios en el catastro, Lima (Cercado) es el único distrito que cuenta, desde noviembre de 2018, con un catastro reconocido por el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (SNCP)²⁰ (cuadro 5.1). Por esta razón, tiene asignados números únicos de identificación para los predios (Código Único Catastral, CUC) (1 punto) que permiten que las bases de datos catastrales y registrales se conecten (1 punto). El Instituto

FIGURA 5.5 Para avanzar hacia las mejores prácticas internacionales se requiere primero lograr una mayor convergencia de desempeños entre ciudades



* Lituania, Países Bajos, Ruanda, Singapur y Taiwán (China).

Fuente: base de datos de *Doing Business*.

Catastral de Lima (ICL) administra y gestiona toda esa información catastral y la almacena en formato digital (2 puntos) en un Sistema de Información Geográfico (SIG) público que permite a los usuarios consultar información catastral de los predios, junto con imágenes satelitales de los mismos (1 punto más). Ninguna de las 11 localidades restantes cuenta con un catastro oficial reconocido bajo los estándares del SNCP.

Exceptuando a Lima, la información sobre los planos de los predios en el resto de las localidades medidas se encuentra en bases de datos independientes, que no están conectadas con la Sunarp (0 puntos). Los predios tampoco se identifican con un único número ni se les asigna el CUC (0 puntos). En todas ellas, los planos disponibles están digitalizados (2 puntos). En el Callao, Cusco, Chiclayo y Trujillo se almacenan en un SIG (1 punto); mientras que en las otras se conservan en *softwares* de visualización y diseño de mapas (AutoCAD) (0 puntos). La única excepción es Arequipa, donde los planos disponibles de predios se conservan todavía en papel (0 puntos).

La dimensión de transparencia mide la facilidad con la que el público general puede acceder a la información registral y catastral. La información de la Sunarp está disponible para consulta del público mediante el pago de una tarifa (1 punto). Todas las entidades públicas en el Perú publican en su sitio web los Textos Únicos de Procedimientos Administrativos, que contienen información sobre los trámites de su competencia y sus estándares de servicio. A través del TUPA de la Sunarp, cualquier persona puede obtener información en línea sobre la lista de documentos y requisitos que se deben presentar para solicitar la inscripción de la

CUADRO 5.1 El levantamiento del catastro en el Perú: retos e iniciativas

Como parte del proceso de descentralización política y fiscal, la Ley Orgánica de Municipalidades del Perú les transfirió a las municipalidades, en 2003, la función de generar y administrar el catastro rural y urbano en sus respectivas jurisdicciones. Luego, con el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (SNCP), creado en 2004^a, se estableció el marco legal de los estándares técnicos para uniformar la información catastral del país y su vinculación con los registros públicos. El fin último del SNCP es impulsar el desarrollo de los catastros locales y construir el primer catastro nacional “multipropósito”.

Sin embargo, la asignación de la competencia municipal sobre el catastro no estuvo acompañada de recursos (materiales, humanos y económicos) y capacidades técnicas^b. Por ello, actualmente la rectoría sobre el catastro rural está a cargo del Ministerio de Agricultura y Riego (MINAGRI); y la del catastro urbano se comparte entre las municipalidades y el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS)^c. Además, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) levanta información catastral como parte de sus procesos de formalización de predios urbanos informales y construye catastros urbanos por medio de la firma de convenios con las municipalidades^d.

Las altas exigencias del SNCP, la multiplicidad de entidades que generan catastros^e, y la capacidad y recursos limitados de las municipalidades, han sido las principales razones de que en 15 años solo se hayan producido avances discretos —a nivel nacional solo el 1.5% de las municipalidades urbanas cuenta con catastros completos y actualizados^f—.

El Distrito del Callao levantó, entre 2014 y 2018, su propio catastro urbano, que se encuentra actualmente en proceso de evaluación por COFOPRI, como órgano de Secretaría Técnica del SNCP. El levantamiento catastral le ha permitido identificar, entre otros, que más de la mitad de los predios están subvaluados y que una cuarta parte evade el pago del impuesto predial; también que el 28% de los comercios opera sin licencia de funcionamiento^g. En Trujillo existen planes para comenzar, en 2019, un primer piloto de levantamiento catastral, bajo los estándares del SNCP.

Para apoyar a las municipalidades y agilizar el avance de los catastros urbanos en el país, el Gobierno Nacional, a través del MVCS, ha diseñado un proyecto para mejorar la cobertura del catastro urbano en una selección de distritos de las provincias de Lima, Lambayeque, Chiclayo y Piura^h. El fin último es fortalecer sus catastros urbanos para que los gobiernos locales mejoren sus capacidades de generación de ingresos fiscales y de gestión urbana —entendida como gobernanza urbana y gestión de riesgo de desastres—. En el marco del proyecto se simplifican los estándares catastrales actuales del SNCP, a fin de que un número mayor de municipalidades pueda estar en condiciones de mantener y actualizar periódicamente su catastro. Se espera que, con el aumento de la recaudación del impuesto predial, las mismas municipalidades puedan darle sostenibilidad a su catastro en el tiempo.

a. Con la promulgación de la Ley No. 28294 de 2004, posteriormente reglamentada por el Decreto Supremo No. 005-2006-JUS.

b. Endo, Víctor. 2013. *Marco de Evaluación de la Gobernanza de la Tierra en el Perú. Documento para discusión*.

c. La Ley de Organización y Funciones del MVCS (Ley No. 30156 de 2014) le asigna a este Ministerio una serie de funciones relacionadas a la elaboración de lineamientos y directivas en materia de catastro urbano, pero no le asigna expresamente la calidad de ente rector.

d. Según lo dispuesto por el Decreto Legislativo No. 1365 de 2018. En octubre de 2018, COFOPRI puso en funcionamiento la plataforma GEO LLAQTA (aún en construcción), en un esfuerzo por consolidar y sistematizar la información catastral urbana disponible.

e. El Ministerio de Cultura, el Instituto Geográfico Nacional, el Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y el Servicio Nacional de Áreas Protegidas, entre otros, administran catastros temáticos especializados construidos con procesos técnicos y sistemas cartográficos e informáticos heterogéneos, no necesariamente compatibles. Ver Portillo, Angélica. 2007. “El catastro en el Perú, avances y nuevas estrategias”. *CT: Catastro*, 59, pp. 39-50; Rosas, Alfredo, Gladys Rojas y Engie Herrera. 2018. *Modernización del catastro en el Perú: creación del Organismo Técnico Especializado – Ente rector del sistema nacional catastral*. Lima: Universidad del Pacífico.

f. Según el diagnóstico de la iniciativa de apoyo del Banco Mundial para la construcción de catastros urbanos en el Perú.

g. Proyecto de Inversión Pública: Fortalecimiento de Capacidades para la Implementación del Sistema de Información Catastral Municipal del Distrito del Callao – Código SNIP 100741.

h. El proyecto, que se desarrollaría con apoyo del Banco Mundial, se encuentra actualmente en proceso de evaluación.

transferencia de una propiedad (0.5 puntos), las tasas registrales aplicables (0.5 puntos) y los plazos para la resolución de solicitudes (0.5 puntos). Más aun, la Sunarp ha desarrollado el servicio de “Calculadora Registral” para estimar el costo a pagar por derechos registrales y “SIGUELO” para hacer seguimiento al estado de los trámites de inscripción. El sitio web de la Sunarp también dispone de acceso público y gratuito a las estadísticas mensuales y anuales de las transacciones sobre bienes inmuebles por departamento (0.5 puntos). Ante errores o fallas en la prestación de servicios registrales, cualquier persona puede presentar sus quejas o reclamos en el libro de reclamaciones de la Sunarp —disponible físicamente en cada oficina registral y de forma virtual en su sitio web—, que es supervisado de manera independiente por el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (Indecopi) (1 punto).

Los planos de los predios se pueden consultar en cualquier municipalidad, pagando la tasa correspondiente (0.5 puntos). En la mayoría de las municipalidades, los TUPA contienen información sobre las tasas aplicables (0.5 puntos) y los plazos para la entrega de los planos (0.5). En el Callao e Ica se publican las tasas (0.5 puntos), pero no los plazos de respuesta (0 puntos). En Arequipa, Huancayo, Huaraz y Trujillo, por el contrario, no hay información pública disponible y los interesados deben consultarla personalmente en las oficinas de catastro (0 puntos).

En la dimensión de cobertura geográfica, el Perú no obtiene puntos porque la cobertura geográfica del registro y del catastro no es completa. En la dimensión de resolución de disputas sobre propiedades, se evalúa el marco jurídico del registro de la propiedad y la resolución de disputas. Aunque la inscripción de las propiedades en la Sunarp no es obligatoria, el Código Civil hace oponible la inscripción (1.5 puntos). El Estado es garante del Sistema Nacional de los Registros Públicos (0.5 puntos), pero no dispone de mecanismos de compensación específicos para cubrir pérdidas por potenciales errores del registro (0 puntos). A nivel nacional, los registradores y notarios son responsables de verificar la validez legal de los documentos que sustentan las transacciones sobre propiedades (0.5 puntos). Los notarios, además, verifican la identidad de las partes (0.5 puntos), a través de la base de datos nacional dispuesta por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC) (1 punto). Cuando surgen disputas sobre las propiedades, las partes pueden presentar sus reclamaciones ante los Juzgados Civiles, donde los casos se resuelven en promedio entre 2 y 3 años (1 punto), aunque no se publican estadísticas al respecto (0 puntos). Por último, en el país no hay tratamientos distintos entre hombres y mujeres para acceder a los derechos de propiedad.

¿Qué mejorar?

Mejorar y fomentar el uso de los servicios en línea que presta la Sunarp

La Sunarp ha implementado sistemas para facilitar la expedición de certificados y la inscripción de títulos por medios electrónicos. Sin embargo, sus sistemas operan con limitaciones y su uso sigue siendo bajo. El Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL), que se inauguró desde octubre de 2003, funciona para certificados que se expiden con firma electrónica²¹. En marzo de 2019 se habilitó oficialmente la expedición del certificado de vigencia de poder de personas jurídicas en formato electrónico, pero quedó restringida a los poderes inscritos en las oficinas registrales del Callao y Lima²². Los demás certificados registrales típicamente necesarios para un proceso de compraventa, como el certificado registral inmobiliario y el certificado literal de la partida registral de las personas jurídicas se pueden solicitar en línea a través del SPRL, pero se expiden físicamente por falta de firmas electrónicas habilitadas por la Sunarp. Por su parte, el SID Sunarp funciona para tramitar en línea la inscripción de compraventas simples. Desde marzo de 2016 funciona para Lima y desde enero de 2019 para el resto del país. Sin embargo, las estadísticas de 2019 muestran que aun en Lima, donde se concentra el mayor volumen de inscripciones de compraventas, el uso del sistema sigue siendo bajo entre los notarios.

Mejorar la funcionalidad del SPRL y fomentar el uso del SID Sunarp por parte de los notarios, ahorraría a los empresarios el tener que acudir en persona a las oficinas registrales y los tiempos innecesarios de espera que esto conlleva y, por otra parte, liberaría el tiempo que los funcionarios de las oficinas registrales dedican a la recepción de documentos y atención al público. El uso del SID Sunarp también facilitaría la labor de digitalización y consolidación de la base de datos de los títulos de propiedad, si las oficinas registrales los recibieran desde el inicio por vía electrónica.

A pesar de las campañas educativas e informativas que realiza la Sunarp en todo el país, si los sistemas electrónicos no suplen por completo la interacción personal o no satisfacen las necesidades de los usuarios, no hay incentivos suficientes que justifiquen su uso. La Sunarp podría beneficiarse haciendo que el uso de los sistemas electrónicos sea más atractivo, por ejemplo, ofreciendo tarifas reducidas por solicitudes de certificados a través del SPRL —como lo ha hecho la Superintendencia de Notariado y Registro de Colombia— u otorgando descuentos al pago de derechos registrales cuando los notarios envían solicitudes electrónicas de inscripción de títulos a través del SID Sunarp. Sin embargo, ante el desconocimiento que expresan los notarios sobre la operatividad del SID Sunarp y el poco uso que se le da para las compraventas simples en Lima desde su lanzamiento en 2016, la Sunarp podría fortalecer —e incluso reestructurar— sus estrategias de capacitación y comunicación con los notarios de todo el país, y considerar los recursos e incentivos que estos tienen para adoptar masivamente, o no, el sistema. También podría hacer obligatoria a nivel nacional la solicitud electrónica de inscripciones en el Registro de Predios, como se hizo, en coordinación con las notarías, para el registro de Mandatos y Poderes en las zonas registrales del Callao y Lima, Chiclayo, Huancayo, y Piura²³.

Mejorar la eficiencia interna de las oficinas registrales para que su desempeño coincida con las de mejor desempeño

Desde 2010, la Sunarp estableció plazos para la inscripción de compraventas simples, que no se cumplen en la práctica en la mayoría de las oficinas registrales. La única que los cumple es la Oficina Registral de Lima, que posiblemente cuenta con mayores recursos humanos, económicos y de infraestructura física y tecnológica para atender el mayor volumen transacciones a nivel nacional.

Un mapeo de procesos en las oficinas registrales y el seguimiento periódico de los estándares de prestación del servicio, como el que aplica la Oficina Registral de Huaraz, serviría para identificar los cuellos de botella y la necesidad de recursos adicionales o reestructuraciones internas. En Chachapoyas, por ejemplo, donde se exceden los plazos, hay un único registrador que califica e inscribe los actos y derechos tanto del registro de personas como de bienes; él mismo es responsable también de la administración de la oficina registral.

Mejorar la coordinación y el intercambio de información entre dependencias municipales, Sunarp y notarías

En 8 de las 12 municipalidades medidas, el comprador debe acudir a la oficina local de rentas para actualizar el registro municipal de contribuyentes. Podrían promoverse convenios de cooperación interinstitucional entre las oficinas de rentas de las municipalidades y las zonas registrales de la Sunarp, con el fin de coordinar sus respectivas bases de datos o de intercambiar periódicamente información sobre los nuevos registros y transacciones que afecten la titularidad de las propiedades. Esto eliminaría la necesidad de que los empresarios actúen como emisarios entre ambas entidades y mejoraría la calidad de la información que estas manejan; pudiendo detectar y alertar rápidamente a los titulares sobre inconsistencias que necesiten ser saneadas e, incluso, fortaleciendo la administración tributaria.

Las oficinas de rentas de las municipalidades también podrían beneficiarse de convenios con las notarías para que el comprador pueda pagar electrónicamente el impuesto de alcabala desde la misma notaría al momento de solicitar la preparación de la escritura pública. A pesar de los retos que aún persisten para ampliar la cobertura de las notarías afiliadas y el número de

transacciones electrónicas, la tecnología desarrollada por la oficina de rentas de Lima para el funcionamiento de la plataforma NotarioSAT podría servir como referencia para que en otras municipalidades se puedan desarrollar plataformas similares.

Finalmente, aunque la mayoría de las municipalidades no cuenta con catastros oficiales, completos y actualizados, sí cuenta con planos digitalizados de los predios; los que podrían complementarse con los planos digitalizados de los predios inscritos que elabora la Sunarp²⁴. Actualmente hay iniciativas en esta dirección. La Sunarp está cerca de firmar un convenio de colaboración con la Fundación Centro de Educación a Distancia para el Desarrollo Económico y Tecnológico (CEDDET) de España, para recibir asistencia técnica especializada y acompañamiento para interconectar sus bases de datos registrales con información catastral de algunas municipalidades. El proyecto se pondrá en marcha inicialmente, como piloto, en los distritos de Miraflores y Cusco.

Avanzar hacia la digitalización de los títulos archivados

En 2018, la Sunarp puso en marcha un proyecto nacional de inventario y depuración de los títulos archivados, que tiene previsto completarse en 2019. Sin embargo, el progreso de las zonas registrales ha sido lento y heterogéneo. Las zonas registrales de Chiclayo (que comprende las oficinas registrales de Chachapoyas y Chiclayo) y de Cusco han logrado el mayor progreso gracias a que han contratado personal de dedicación exclusiva para esta labor. Sin embargo, en el resto de las zonas registrales, debido a la falta de personal y recursos para emprender la labor de inventario y depuración, será difícil que sus respectivas oficinas registrales —que en su mayoría ya operan por fuera de los plazos reglamentarios para la prestación de sus servicios— puedan, al mismo tiempo, asumir las tareas de inventario y depuración de los títulos, y procesar las solicitudes diarias que se les presentan para inscribir los nuevos. La Sunarp podría evaluar las capacidades y necesidades de apoyo de las zonas registrales para acometer la tarea, de manera que se pueda completar con éxito el primer inventario nacional de títulos archivados para proceder luego con su escaneo electrónico, como se tiene previsto. En una etapa posterior, se debería considerar avanzar hacia la digitalización de dichos títulos, de manera que cada uno de los campos que lo integran pueda buscarse y extraerse digitalmente.

Los países que han logrado digitalizar los títulos de propiedad lo han hecho progresivamente. Dinamarca, por ejemplo, inició el escaneo electrónico de alrededor de 80 millones de archivos registrales en 1993 y le tomó 7 años completarlo. Sin embargo, no fue hasta 2006 que se tornó digital e indexable. La modernización del registro en ese país estuvo acompañada de continuas capacitaciones a los empleados y de la actualización de la infraestructura tecnológica y de comunicaciones, lo que finalmente permitió que hoy en día la transferencia de propiedades se complete en 4 días, en comparación con los 42 que se tardaba en 2005.

Evaluar los costos de los servicios notariales y facilitar al público su acceso

Existen variaciones sustanciales en los costos de los servicios notariales entre ciudades y las notarías de una misma ciudad. Actualmente, los empresarios deben negociar directamente en las notarías los costos de los servicios antes de cada transacción, e incluso cotizar en varias antes de tomar una decisión. Reducir la discrecionalidad sobre los costos de los servicios notariales, armonizarlos de acuerdo con los servicios prestados y facilitar su acceso al público brindaría mayor transparencia y equidad a las transacciones inmobiliarias, creando condiciones favorables para la mayor atracción de inversiones.

El Gobierno del Perú también podría estudiar la posibilidad de que las compraventas simples puedan celebrarse con minutas estandarizadas, aprobadas por la Sunarp, que faciliten y permitan que las mismas partes hagan la inscripción registral, dejando que la intervención de los notarios sea opcional o esté reservada para transacciones más complejas. Así funciona desde 2007 en Portugal, una de las economías a nivel global con mejor desempeño en este indicador, donde se logró una reducción drástica del tiempo para transferir una propiedad de 81 a 10 días.

Ampliar la cobertura geográfica del registro y del catastro

La utilidad de los sistemas de administración de bienes inmuebles más eficientes y transparentes se ve menoscabada si solo se cubre una parte del territorio. Ninguna de las localidades medidas en este estudio tiene cobertura completa de los predios urbanos (menos aún de las áreas rurales). Uruguay es la economía latinoamericana más avanzada en esta área, al contar con cobertura completa del catastro y cobertura parcial del registro (solo en Montevideo).

Aumentar la cobertura geográfica del registro y del catastro es uno de los mayores desafíos que tiene el Perú para mejorar la calidad de su sistema de administración de bienes inmuebles. A nivel subnacional, el Callao y Lima son los distritos más avanzados en términos de cobertura catastral, pero expertos aseguran que su actualización no avanza al ritmo del dinamismo y crecimiento del área urbana. Asimismo, se reconoce que la cobertura nacional del registro es deficiente, pero ante la ausencia de un sistema catastral que lo respalde, se desconoce la magnitud del déficit actual. La ausencia de catastro también afecta al Registro de Predios y su capacidad de brindar seguridad jurídica sobre los títulos de propiedad. El desconocimiento de la realidad física de los predios genera varios problemas como la delimitación y plena localización, la duplicidad de registros, la inscripción de bienes inexistentes o la superposición de linderos²⁵. Según expertos consultados, la poca apropiación de una cultura registral en el país se refuerza por el carácter facultativo del sistema registral de inscripción de la propiedad inmueble.

Los esfuerzos por consolidar un catastro nacional en el Perú aún son insuficientes. Así como Perú, Colombia espera progresar hacia la consolidación del catastro nacional remediando problemas de coordinación y articulación interinstitucional y la falta de recursos financieros. En marzo de 2019 el Gobierno de Colombia lanzó la política pública de catastro multipropósito²⁶, que comenzó a implementarse en julio²⁷. La política seguirá un detallado plan de acción por los próximos 7 años, con el que se espera pasar del actual 5.7% del área del territorio nacional con información catastral actualizada al 60% en 2022, y alcanzar la cobertura completa en 2025.

Aumentar la cobertura geográfica del registro y del catastro es uno de los mayores desafíos que tiene el Perú para mejorar la calidad de su sistema de administración de bienes inmuebles.

Notas

1. Por el término “ciudades” entiéndase los “distritos que constituyen capitales de provincia (cercados)”. El tiempo para registrar la transferencia de una propiedad puede variar de un distrito a otro al interior de una misma provincia. Por ejemplo, el Distrito (Cercado) de Lima es el más antiguo de la Provincia de Lima y, por lo tanto, no presenta necesariamente los asentamientos informales que caracterizan a muchos de los 43 distritos que componen la Provincia de Lima; sobre todo a aquellos de creación más reciente. Esta informalidad puede complicar significativamente la transferencia y la inscripción registral y catastral de la titularidad sobre un bien inmueble.
2. Deininger, Klaus. 2003. Land Policies for Growth and Poverty Reduction. World Bank Policy Research Report. New York: Oxford University Press.
3. UN-Habitat. 2013. Tools to Support Transparency in the Land Administration. Nairobi: UN-Habitat.
4. Las zonas registrales son órganos desconcentrados de la Sunarp que gozan de autonomía registral, administrativa y económica, dentro del ámbito de su competencia territorial. Cada una cuenta con una o más oficinas registrales y oficinas receptoras (Resolución Suprema No. 135-2002-JUS, Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos).
5. Las notarías operan de manera independiente, pero la colegiación (por distrito notarial) es requisito indispensable para el ejercicio de sus funciones (Artículo 5 del Decreto Supremo No. 009-97-JUS, Estatuto Único de los Colegios de Notarios del Perú).
6. Según estipula la Ley No. 27972 de 2003 (Ley Orgánica de Municipalidades). El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) apoya a las municipalidades en la construcción de sus catastros urbanos, previa suscripción de convenios.
7. La función registral se rige por la Resolución No. 126-2012-SUNARP-SN (Texto Único Ordenado-TUO del Reglamento General de Registros Públicos). El Registro de Predios (que es un registro jurídico

- integrante del Registro de Propiedad Inmueble) está particularmente reglamentado por la Resolución No. 097-2013-SUNARP/SN (Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios). La función notarial se rige por el Decreto Supremo No. 010-2010-JUS (Texto Único Ordenado-TUO del Reglamento del Decreto Legislativo No. 1049, Decreto Legislativo del Notariado). Los lineamientos y estándares técnicos del catastro están regulados por el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (SNCP).
8. En concordancia con los Artículos No. 2016 y No. 2022 del Código Civil del Perú.
 9. El servicio se habilitó para la Oficina Registral de Lima con la promulgación de la Resolución No. 068-2016-SUNARP/SN. Posteriormente, la Resolución No. 306-2018-SUNARP/SN extendió el alcance al resto de las oficinas registrales del país e incorporó nuevos actos inscribibles electrónicamente en el Registro de Predios.
 10. Según estadísticas consultadas en el sitio web de la Sunarp, de un total de 82,195 compraventas inscritas entre enero y mayo de 2019 en todo el país, solo el 1.5% se presentó a través del SID Sunarp y, de ellas, la mayoría correspondía al Departamento de Lima (28.2%), seguido de Piura (15.3%) y La Libertad (12.2%). La Sunarp publica las cifras del Departamento de Lima y las de la Provincia Constitucional del Callao consolidadas.
 11. La minuta de compraventa es requisito para obtener la liquidación del impuesto de alcabala en todas las oficinas de rentas.
 12. Se toma como referencia el tiempo máximo establecido en el Decreto Supremo No. 008-2004-JUS (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la Sunarp) para la expedición del certificado registral inmobiliario (CRI). Entre los certificados registrales requeridos para la compraventa, el CRI es el que más demora en expedirse porque es un resumen de la partida registral de la propiedad y requiere una revisión más detallada. Los demás certificados —certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora y de vigencia de poder— se expiden generalmente el mismo día.
 13. La Resolución No. 032-2010-SUNARP/SN estableció el plazo inicialmente para la Zona Registral IX - Sede Lima, y posteriormente la Resolución No. 320-2010-SUNARP/SN le dio alcance nacional.
 14. Los recursos económicos de las zonas registrales provienen de las tasas que recaudan por los servicios prestados.
 15. La tasa del impuesto de alcabala tiene sustento en el Decreto Supremo No. 156-2004-EF (Texto Único Ordenado-TUO de la Ley de Tributación Municipal). La tasa de los certificados registrales y los derechos de registro, en el Decreto Supremo No. 008-2004-JUS (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la Sunarp).
 16. Así lo establece el Artículo 7 de la Ley No. 26741 de 1997.
 17. UN-Habitat. 2013. *Tools to Support Transparency in Land Administration*. Nairobi: UN-Habitat.
 18. El escaneo como imagen es diferente a la digitalización (mejor práctica) porque no permite que el contenido del documento se pueda utilizar en búsquedas y extraer digitalmente.
 19. El proyecto se formalizó con la promulgación de la Resolución No. 005-2018-SUNARP/DTR.
 20. Con la promulgación del Acuerdo de Concejo No. 486 de 2018. Por Lima se entiende que es el Distrito (Cercado) de Lima; y la misma equivalencia aplica para el resto de las localidades medidas.
 21. También para la visualización e impresión de copias simples de partidas registrales, sin validez legal.
 22. Resolución No. 024-2019-SUNARP/SN.
 23. La décimo tercera disposición complementaria, transitoria y final del Decreto Legislativo No. 1049 (Decreto Legislativo del Notariado) faculta al Superintendente Nacional de los Registros Públicos para determinar la obligación, mediante resolución, de presentar partes notariales utilizando firma electrónica, para actos inscribibles en cualquier tipo de registro y zona registral.
 24. La Sunarp no es una entidad generadora de catastro, pero ante la ausencia de este, ha creado una Base Gráfica Registral (BGR) a partir de la digitalización de los planos de los predios inscritos; que no constituye catastro.
 25. Beltrán, Jorge. 2002. "Verdades y ambigüedades del registro inmobiliario en el Perú: ¿obligatorio o potestativo? Un misterio por resolver". *Derecho y Sociedad*, 18, 119-127; Portillo, Angélica. 2018. *Sunarp y la institución catastral*. Washington D.C.: Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad. Conversatorio y seminario de Registro de la Propiedad.
 26. Con la aprobación del Documento CONPES 3958 (Estrategia para la implementación de la política pública de catastro multipropósito).
 27. Con el financiamiento del Banco Mundial y del Banco Interamericano de Desarrollo.

CAPÍTULO 6

Cumplimiento de contratos

Principales hallazgos

- ◆ Hacer cumplir un contrato es más fácil en los juzgados de Huancayo y más difícil en los del Callao. Mientras en Huancayo los casos tardan alrededor de 22 meses en el Callao duran hasta 2.5 años, principalmente por la demora en la notificación de las demandas y la ejecución de sentencias.
- ◆ A pesar de tener una carga procesal alta, que es relativamente pareja, el desempeño de los juzgados varía. Mientras los de Cusco resuelven los casos en 18 meses, los de Chiclayo lo hacen en 27. Una mirada más cercana a la gestión de los casos y la necesidad de recursos será clave para nivelar desempeños y efectuar mejoras donde corresponda.
- ◆ Desde 2018, las Cortes Superiores de Arequipa, Lima, el Callao y La Libertad han comenzado a implementar un nuevo modelo de gestión para agilizar los procesos y facilitar la labor de los jueces. En Arequipa se realizaron, en 2018, los primeros juicios orales en materia civil.
- ◆ En promedio, el cumplimiento de contratos en el Perú es 4 meses más rápido y es menos costoso que en los demás países de Latinoamérica. En el índice de calidad de los procesos judiciales, el Perú, con 8.4 puntos está casi a la par del promedio global de economías (8.6 puntos sobre 18).
- ◆ Las futuras reformas están enfocadas en la expansión de los juicios orales civiles y la implementación de expedientes electrónicos.

Hacer negocios conlleva, necesariamente, celebrar contratos con otras empresas. Si algo sale mal y alguna de las partes no cumple, las consecuencias serán más graves si, además, llevar la disputa ante los jueces es un proceso lento y costoso. Un emprendedor de Lima, donde forzar el cumplimiento de un contrato tarda 16 meses, tendrá la tarea más fácil que uno del Callao, donde el mismo caso tarda casi el doble en resolverse. La tardanza judicial impacta negativamente en las empresas, sobre todo en las pequeñas y medianas, que tienen menos recursos para operar e invertir mientras esperan un fallo favorable. Por el contrario, el buen funcionamiento de los tribunales fortalece la confianza de los empresarios, estimula el flujo de crédito y desincentiva el desconocimiento de las obligaciones contractuales¹. Un estudio realizado en 38 países europeos confirma que la eficiencia en la administración de justicia está relacionada con un ambiente institucional más propicio para estimular el emprendimiento, porque modera los factores de incertidumbre que inciden en la toma de decisiones por parte de los empresarios².

En 2018, el Gobierno Nacional del Perú creó una comisión consultiva de reforma a la justicia que formuló propuestas para robustecer la credibilidad de las instituciones del Poder Judicial, y para mejorar la eficiencia y calidad de los servicios judiciales³. Conscientes de la incidencia de los jueces, y sus decisiones en el fomento a la inversión y el dinamismo de la economía, los objetivos del Plan Nacional de Competitividad y Productividad 2019-30 incluyen la reforma y modernización de la administración de justicia⁴. En el marco de este Plan, el Poder Judicial avanza con la implementación de un expediente judicial electrónico y la compilación de la jurisprudencia para facilitar su acceso al público; a la par está la oralidad de los juicios civiles, que ya ha comenzado a implementarse en algunas jurisdicciones.

¿Cómo funciona el cumplimiento litigioso de contratos en el Perú?

Tanto la materia como la cuantía de las pretensiones que se reclaman determinan la competencia de los jueces y el tipo de proceso que deben seguir para resolver las controversias. Así, los asuntos —como el que plantea el estudio de caso de *Doing Business*—, cuya cuantía

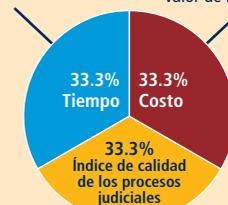
¿Qué mide el indicador de cumplimiento de contratos?

Doing Business mide el tiempo y el costo de resolver una disputa comercial entre 2 sociedades y la calidad de los procesos judiciales (ver figura). El estudio de caso consiste en el incumplimiento de un contrato de compraventa mercantil, cuyo valor representa el que resulte mayor entre el 200% del ingreso per cápita del país o US\$5,000. Se asume que la resolución del juez se apoya en un dictamen pericial sobre la calidad de los bienes comprados, permitiendo diferenciar el caso de un simple incumplimiento de pago. El indicador mide también la calidad de los procesos judiciales para evaluar la existencia de buenas prácticas en el sistema judicial en cuatro áreas: estructura de los tribunales y procedimientos judiciales; administración de causas; nivel de automatización de los tribunales y mecanismos alternativos de resolución de las disputas. En el caso del Perú, se analiza el cumplimiento de contratos en los juzgados de los distritos de Arequipa, el Callao, Chachapoyas, Chiclayo, Cusco, Huancayo, Huaraz, Ica, Lima, Piura, Tarapoto y Trujillo.

La clasificación se basa en los puntajes de los 3 componentes del indicador

Días para resolver una disputa comercial en los juzgados locales

Costos del abogado, el juicio y la ejecución de la sentencia como % del valor de la demanda



Uso de buenas prácticas que mejoren la calidad y la eficiencia del proceso

está entre las 50 y 100 Unidades de Referencia Procesal (URP)⁵, les corresponden a los Juzgados de Paz Letrados y se resuelven siguiendo las reglas del proceso sumarísimo que establece el Código Procesal Civil peruano⁶. Este proceso está diseñado para ser tramitado con pocas formalidades y en una única audiencia. En 2004 el Poder Judicial estableció la subespecialidad comercial dentro de la jurisdicción civil; sin embargo, sus juzgados no operan todavía en todas las jurisdicciones y tienen competencia reservada sobre materias no cubiertas por el estudio de caso⁷.

El Poder Judicial avanza con la implementación de un expediente judicial electrónico y la compilación de la jurisprudencia para facilitar su acceso al público; a la par está la oralidad de los juicios civiles, que ya ha comenzado a implementarse en algunas jurisdicciones.

¿Cómo se compara el proceso?

Para analizar la eficiencia a la hora de hacer cumplir un contrato en los juzgados locales, *Doing Business* mide el tiempo y el costo asociados a tres etapas de un litigio: la presentación y notificación de la demanda —incluyendo el requerimiento extrajudicial de pago al deudor y la preparación de la demanda—; el juicio, que concluye con la sentencia firme de primera instancia en favor del demandante; y la ejecución de la sentencia, mediante el remate de bienes muebles de propiedad del demandado, vencido en el juicio. Para evaluar las buenas prácticas en los sistemas judiciales se ha establecido un rango de calificación de entre 0 y 18 puntos.

Forzar el cumplimiento de un contrato en los Juzgados de Paz Letrados de las 12 ciudades del Perú es, en promedio, 4 meses más rápido (693 días) y menos costoso que en las demás economías de Latinoamérica —22.1% del valor del litigio estimado en S/ 41,160 (US\$11,940) — (figura 6.1). En comparación con los países OCDE de altos ingresos el costo promedio es

FIGURA 6.1 El Perú puede lograr una resolución de contratos tan eficiente como la de México y una mejora en la calidad de sus procesos al nivel de la de Brasil



Nota: los promedios de los países OCDE de altos ingresos se basan en los datos de cada una de las 34 economías que pertenecen al grupo, incluyendo Chile. Los de Latinoamérica, se basan en los datos de 19 economías, excluyendo Chile y las islas del Caribe.
Fuente: base de datos de *Doing Business*.

Entre ciudades, hay variaciones respecto al tiempo de duración de los litigios, el costo de afrontarlos y las buenas prácticas judiciales.

mediante un procedimiento oral que tarda 341 días. En el índice de calidad de los procesos judiciales, el desempeño promedio de 8.4 puntos del país es similar al promedio global de 8.6 sobre 18, pero lejano al de Brasil (13.1 puntos) o Argentina (12.5), los dos países latinoamericanos con mejor desempeño en el índice.

Entre ciudades, hay variaciones respecto al tiempo de duración de los litigios, el costo de afrontarlos y las buenas prácticas judiciales. Los resultados muestran que hacer cumplir un contrato es más fácil en Huancayo y más difícil en el Callao (tabla 6.1). En Huancayo, los Juzgados de Paz Letrados resuelven la controversia en un tiempo menor al promedio nacional; el costo es el tercero más bajo (17.4% del valor de la demanda) y, junto con Chiclayo y Lima, obtiene la calificación más alta en el índice de calidad de los procesos judiciales (9.5 puntos de 18 posibles), porque cuenta con juzgados mercantiles especializados. En contraste, en el Callao es más difícil porque la notificación de las demandas y la ejecución de sentencias tarda más que en el resto de las ciudades, a pesar de que el costo (21.4% del valor de la demanda) se asimile al promedio nacional y en el índice de calidad obtenga, como la mayoría, la calificación menor (8 puntos).

¿Cómo varía el tiempo?

El tiempo total en que transcurren las tres etapas del proceso varía entre los 16 meses que se tarda en Lima y los 30 meses que toma en el Callao. Aparte del Callao, otras ciudades populosas como Arequipa y Trujillo también presentan demoras en el cumplimiento de contratos

TABLA 6.1 ¿Dónde es más fácil hacer cumplir un contrato?

Municipalidad	Clasificación (1-12)	Puntaje <i>Doing Business</i> (0-100)	Tiempo (días calendario)	Costo (% del valor de la demanda)	Índice de calidad de los procesos judiciales (0-18)
Promedio OCDE altos ingresos		67.78	590	21.5	11.7
Promedio Latinoamérica		51.95	817	30.9	8.2
Promedio Perú		58.25	693	22.1	8.4
Huancayo	1	63.23	652	17.4	9.5
Huaraz	2	63.11	537	18.7	8.0
Ica	3	61.52	599	18.4	8.0
Tarapoto	4	60.45	660	16.9	8.0
Chachapoyas	5	60.00	700	15.2	8.0
Cusco	6	59.91	541	27.0	8.0
Lima	7	59.07	478	41.2	9.5
Chiclayo	8	57.46	817	20.8	9.5
Piura	9	55.75	730	24.3	8.0
Arequipa	10	53.33	821	24.1	8.0
Trujillo	11	53.27	876	20.3	8.0
Callao	12	51.84	913	21.4	8.0

Nota: la clasificación se basa en el promedio de los puntajes obtenidos en los tres componentes del indicador de cumplimiento de contratos: tiempo, costo y calidad de los procesos judiciales. Se miden capitales provinciales. El puntaje de *Doing Business* (puntaje DB) en facilidad para el cumplimiento de contratos está normalizado dentro de un rango de 0 a 100, donde 100 representa el mejor desempeño (cuanto más alto es el puntaje, mejor es el desempeño). Para más información sobre la clasificación y el puntaje DB consulte la sección "Acerca de *Doing Business* y *Doing Business en el Perú 2020*". Los promedios de los países OCDE de altos ingresos se basan en los datos de cada una de las 34 economías que pertenecen al grupo, incluyendo Chile. Los de Latinoamérica, se basan en los datos de 19 economías, excluyendo Chile y las islas del Caribe.

Fuente: base de datos de *Doing Business*.

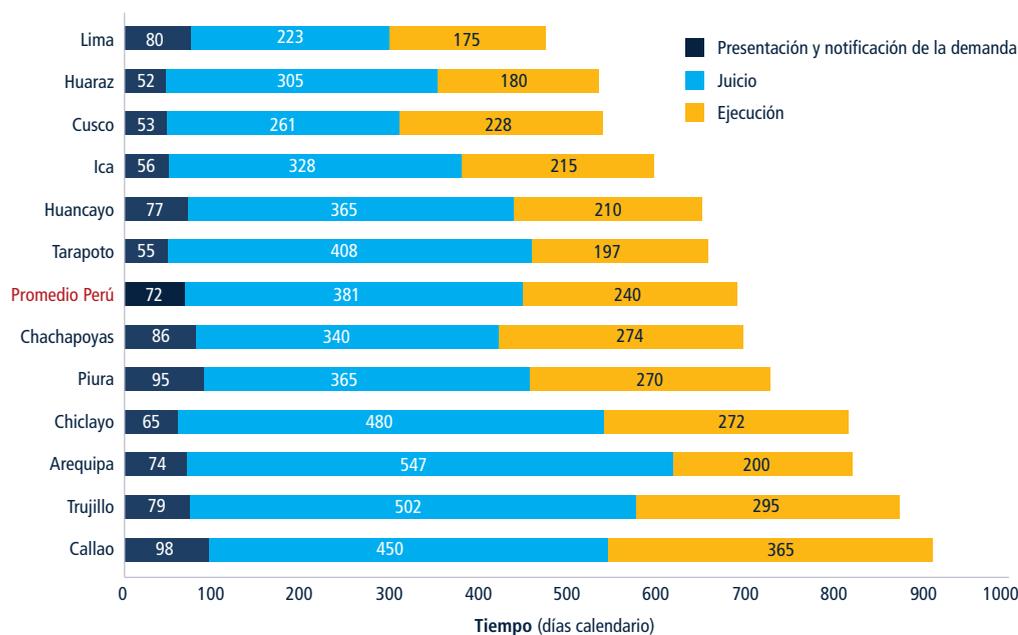
(figura 6.2). Aunque podría pensarse que la única causa es la alta demanda de servicios judiciales en esas ciudades, según la información estadística del Poder Judicial para el año 2018⁸, no se puede establecer que exista una relación directa entre el tiempo para hacer cumplir los contratos y la carga procesal de los juzgados⁹. Por ejemplo, en 2018, la carga procesal promedio de los Juzgados de Paz Letrados de Huaraz —que es la segunda más rápida— era de aproximadamente 3,900 expedientes. Es decir, un 40% más que la carga procesal promedio de los del Callao, la ciudad con el proceso más largo¹⁰. Esto indica que existen otros factores que pueden incidir en la eficiencia de los juzgados, como el déficit de personal, la acumulación de expedientes, la atención prioritaria de ciertos casos (procesos de alimentos o procesos que involucren a una parte que, por edad u otros elementos, sea vulnerable), la atención personal que se le brinda al público¹¹ e, incluso, la gestión propia del trabajo al interior de los juzgados.

Ciudades populosas como Arequipa, el Callao y Trujillo presentan demoras en el cumplimiento de contratos. En Lima y Huaraz las controversias se resuelven en el menor tiempo.

Presentación de la demanda y notificación

En el Perú, antes de acudir a los juzgados es obligatorio que las partes intenten una conciliación extrajudicial¹². Cuando la conciliación falla —lo cual ocurre, según los expertos consultados, en el 50% de los casos¹³, por inasistencia o porque no hay voluntad de las partes para conciliar—, además de afrontar el costo del litigio, los demandantes deben asumir el costo que se les paga a los centros de conciliación y esperar las 3 semanas que dura, en promedio, este trámite para poder demandar a sus contrapartes. El tiempo de la fase de presentación y notificación de la demanda, —que engloba la conciliación extrajudicial— suma, en total, 52 días en Huaraz, que es similar al tiempo de la fase de notificación en España (50 días). Sin embargo, en Piura y el Callao, esta misma fase toma respectivamente 95 y 98 días, que es más del doble del promedio global de 41 días.

FIGURA 6.2 No hay una correlación entre el tamaño de la ciudad y la eficiencia de los juzgados; Lima y Huaraz son las más rápidas



Fuente: base de datos de Doing Business.

Pasada la conciliación, la presentación de la demanda se hace presencialmente; la mesa de partes que la recibe la reparte aleatoriamente entre los jueces¹⁴, mediante un sistema computarizado. El juez correspondiente califica la demanda, la admite y ordena el emplazamiento al demandado, a través del funcionario de la central local de notificaciones, que notifica personalmente al demandado en su domicilio. Sin embargo, en la práctica, a pesar de que el plazo legal que se les concede a los jueces para que estudien la demanda es de cinco días hábiles¹⁵, este generalmente no se cumple. Además, el tiempo que tardan las centrales en recibir la cédula de notificación del juzgado, hacer la notificación y reportar que la misma se realizó efectivamente constituye la principal diferencia en esta etapa y, también, la mayor dilación del proceso. En Huaraz, la presentación de la demanda, su admisión por el juzgado y la notificación se realizan en 30 días; en Chachapoyas tarda 60 y en Piura hasta 75 días, debido a que en ambas ciudades hay retraso tanto en los juzgados para expedir las cédulas de notificación como en las respectivas centrales de notificación para prestar el servicio.

Juicio y sentencia

A pesar de que el proceso sumarísimo que se debe aplicar a la etapa del juicio se concibió con pocas formalidades para que fuera resuelto en una única audiencia, en la práctica, en ninguna ciudad un juicio concluye en menos de 7 meses (casi tres meses más de lo que tarda uno en México) y puede, incluso, tardar hasta 18 meses, como sucede en Arequipa. Según las reglas que se aplican a este tipo de proceso, después de la contestación de la demanda, el juez debe citar a las partes a la audiencia única, que debe realizarse en un plazo de 10 días¹⁶; si el caso requiere de una prueba pericial, la audiencia única se puede suspender y continuarse en una fecha posterior. En procesos de baja cuantía, lo más común es que sea el juez quien nombre a los peritos —uno o dos según el caso, como se suele hacer en los juzgados de Arequipa, Cusco, Huancayo, Huaraz, Ica, Piura y Trujillo— y determine sus honorarios.

A pesar de que el proceso sumarísimo que se debe aplicar a la etapa del juicio se concibió con pocas formalidades para que fuera resuelto en una única audiencia, en la práctica, en ninguna ciudad un juicio concluye en menos de 7 meses (casi tres meses más de lo que tarda uno en México).

En esta etapa los retrasos ocurren en todas las actuaciones principales: la realización de las audiencias del juicio —especialmente si se suspenden y retoman en una fecha posterior—, la etapa probatoria, la conclusión del expediente y la sentencia. En el caso de las audiencias, es frecuente que el juez las programe con retraso debido a la alta congestión de expedientes en los juzgados. En Piura, por ejemplo, transcurren 2.5

meses desde la contestación de la demanda hasta que se realiza la audiencia y en Chiclayo pueden llegar a pasar entre 3 y 4 meses. Las dificultades de la etapa probatoria consisten en lograr la notificación del nombramiento a los peritos y que estos acepten, tanto su designación como sus honorarios. Incluso en Lima la prueba pericial toma alrededor de 2 meses. Aunque en el Perú existe un registro oficial de peritos (Registro de Peritos Judiciales, REPEJ), los expertos consultados manifiestan que el número de peritos disponibles o sus mismas calificaciones son, en ocasiones, insuficientes. Por último, debido a la acumulación de expedientes, a los jueces les toma dictar la sentencia desde los 75 días que se tardan en Huaraz, hasta los poco más de 3 meses que tardan en Trujillo y Arequipa.

Los juzgados han adoptado diversos tipos de iniciativas para reducir la congestión y mejorar la eficiencia. Para atender el problema de congestión, en algunos Juzgados de Paz Letrados de Huancayo y de Ica se han establecido, por iniciativa de los jueces, jornadas adicionales de trabajo dedicadas exclusivamente a desahogar las audiencias. También, desde las Cortes Superiores —que presiden cada uno de los distritos judiciales— se han impulsado iniciativas con la expectativa de resolver de manera más eficiente los procesos civiles. Con el fin de equilibrar la carga procesal, los Juzgados de Paz Letrados de Arequipa dejaron de tener competencia mixta y se especializaron en materias civiles o de familia¹⁷. La misma Corte Superior de Arequipa, junto con las de Lima, el Callao y La Libertad, están siendo pioneras en la implementación del modelo “corporativo” de trabajo en los juzgados civiles¹⁸. Bajo este modelo, que se concibió inicialmente

en la justicia laboral¹⁹, se busca modernizar y estandarizar las labores del personal judicial separando las funciones administrativas de los juzgados de la labor jurisdiccional que les corresponde ejercer exclusivamente a los jueces. En el Callao, por ejemplo, como resultado de un plan de gestión integral que comenzó a gestarse en 2016, el Poder Judicial le otorgó, en diciembre de 2018, a la Corte Superior del Callao y los cinco Juzgados de Paz Letrados, un reconocimiento por buenas prácticas bajo la certificación ISO en la categoría de atención al usuario. El plan incluyó la creación de una ventanilla única de atención para los usuarios de los juzgados, un archivo único de expedientes y mejores instalaciones y recursos físicos para su operación²⁰. Aunque no se refleje todavía en bajas de tiempo, este tipo de iniciativas parecen ser promisorias y podrían considerarse también en otras jurisdicciones.

Además de la reorganización administrativa de los juzgados, las expectativas de mejorar la impartición de justicia están puestas, principalmente, en la transición de la jurisdicción civil basada en escritos hacia un esquema de litigación y juicio oral, que resalte al juez como principal rector del proceso (cuadro 6.1).

CUADRO 6.1 La oralidad de los juicios civiles pretende agilizar y mejorar la impartición de justicia en esa jurisdicción

En abril de 2018, el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial aprobó un plan de trabajo para desarrollar un proyecto piloto de juzgados civiles de oralidad. La propuesta y el modelo de implementación se puso en marcha, por iniciativa de los jueces, en 2017 y contó con el apoyo del Centro de Estudios de Justicia de las Américas, CEJA^a. Dentro del mismo Poder Judicial se creó una comisión de seguimiento y supervisión, y se evaluaron las normas procesales vigentes para darle cabida al proceso oral, sin necesidad de esperar por la aprobación de la reforma al Código Procesal (en trámite de revisión). Tres Juzgados Civiles Especializados en Arequipa comenzaron a realizar los primeros juicios orales, en diciembre de 2018, y desarrollaron un protocolo para orientarlos^b. En mayo de 2019, la comisión aprobó la incorporación de algunos juzgados del Distrito Judicial de La Libertad al modelo de oralidad^c; posteriormente, el modelo se inauguró en la Corte Superior de Justicia de Lima y a esta le siguieron, entre otras, las del Callao, Junín y Lambayeque, presentando sus respectivas solicitudes^d.

En un corto tiempo, ya se han producido intercambios de conocimiento entre jueces de la iniciativa piloto de Arequipa y jueces de Chiclayo y Trujillo para compartir su experiencia y se están publicitando cursos de capacitación en oralidad con apoyo de la CEJA. La oralidad, aunque es incipiente, comienza a mostrar algunos resultados. Según lo reporta el Poder Judicial, el tiempo de resolución de casos bajo un proceso sumarísimo, por ejemplo, se está logrando en 3 meses^e. Cuando se implementa con recursos físicos y capacitación suficientes, la oralidad llega a ser una reforma efectiva. Una medición de *Doing Business* subnacional en México en 2015 encontró que la implementación de los juicios orales mercantiles redujo, en promedio, en un tercio el tiempo de resolución de las controversias en sus 32 estados; en 8 de ellos, se redujo en más de la mitad^f.

a. Resolución Administrativa No. 124-2018-CE-PJ y No.312 -2018-CE-PJ con que se aprueba el plan de trabajo propuesto por la CEJA para proveer asistencia técnica para el desarrollo del proyecto piloto de oralidad bajo el modelo de gestión corporativo. Más información sobre la CEJA y sus programas se encuentra disponible en el sitio web de la institución <https://www.cejamericas.org/>.

b. Polanco Gutiérrez, Carlos E. 2019. "¿Es posible la litigación en materia civil?". Disponible en https://www.academia.edu/38769631/Doctrina._pr%C3%A1ctica_Es_posible_la_litigaci%C3%B3n_oral_en_materia_civil.

c. Resolución Administrativa No. 214-2019-CE-PJ.

d. Ver Resolución Administrativa No. 310-2019-CE-PJ.

e. Poder Judicial del Perú. "Síntesis Informativa". Publicación del 12 de septiembre de 2019. Esta información no incide en el estudio de caso de *Doing Business* ni en los resultados con fecha a 1 de mayo de 2019, que se presentan en este capítulo para el indicador de cumplimiento de contratos.

f. Banco Mundial. 2016. *Doing Business en México 2016*. Washington, D.C.

Ejecución de la sentencia

La ejecución de la sentencia se tramita ante el mismo juez que conoce el proceso y se inicia cuando este confirma que la sentencia quedó consentida (no hubo apelación). El tiempo de duración de esta etapa fluctúa entre los cerca de 6 meses que tarda en Lima, Huaraz y Tarapoto y los 9 a 12 meses que demora en Chachapoyas, Trujillo y el Callao. En la ejecución judicial participan diversos actores, cada uno de los cuales le agrega una variante a la eficiencia de la etapa. En juzgados de competencia mixta, la ejecución en los procesos de familia puede retardar los casos civiles. Algunos jueces consultados coinciden en que hay una recarga de trabajo, debido a las ejecuciones por demandas de pensiones de alimentos, por la cantidad y por la dificultad de realizarlas²¹.

Al demandante le corresponde identificar los bienes del demandado que se van a embargar; cuando logra identificar bienes embargables, el secretario del juzgado practica la diligencia de secuestro fuera del juzgado junto con la policía. Ambas diligencias pueden tomar en promedio entre 2 y 3 meses. En esta etapa el juez debe nombrar peritos tasadores que valoren los bienes; sin embargo, lograr su notificación y que acepten los honorarios presenta algunas dificultades, como ocurre en la etapa de juicio; además tiene que identificar al martillero que se encargará de organizar el remate. Al tiempo de ambos nombramientos se añade el tiempo que tarda el martillero en impulsar las diligencias del remate y el que transcurre para convocarlos. Esto, porque en la práctica se requiere de más de un remate (2 o 3) para adjudicar los bienes. En Huaraz, Lima y Tarapoto transcurre menos de un mes entre las convocatorias, mientras que, en el Callao, Cusco y Trujillo, por ejemplo, pueden pasar entre 1.5 y 2 meses. En Chachapoyas, aunque el tiempo entre convocatorias es menor, tanto abogados como funcionarios judiciales indican que faltan postores y por eso no se concretan los remates.

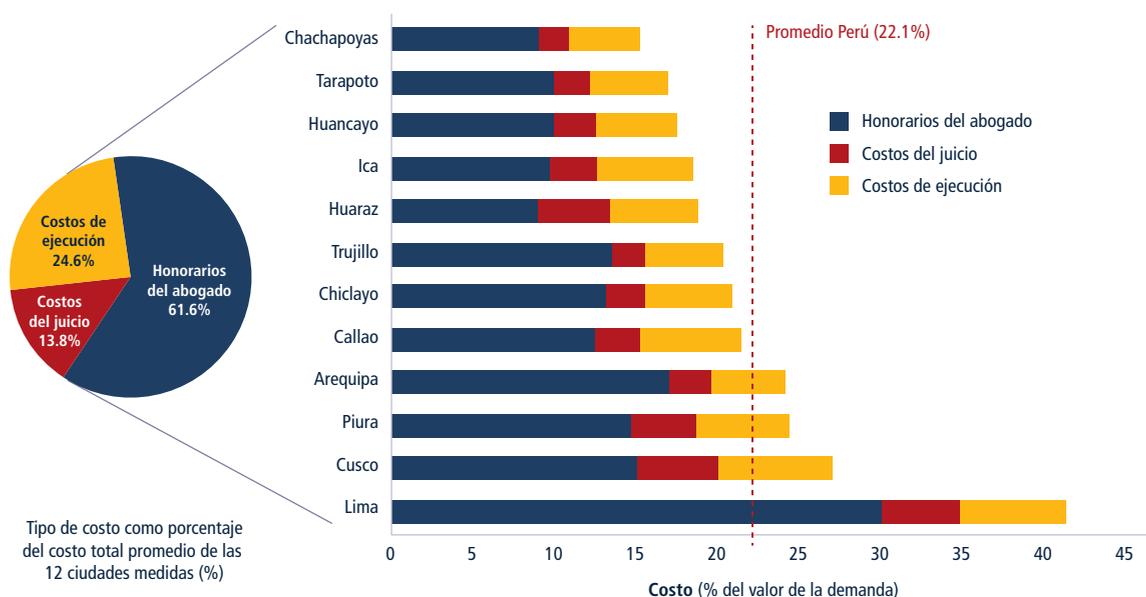
Una vez que se registran y quedan habilitados por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp) para ejercer sus funciones, los martilleros pueden inscribirse en la nómina de una o varias Cortes Superiores. La ventaja de este sistema es que los martilleros de otras ciudades pueden suplir la escasez o falta de martilleros locales, como sucede en Chachapoyas, donde acuden los de Chiclayo²²; la desventaja es que como la selección de martilleros es aleatoria, pueden ser designados martilleros que residen en otras localidades, a pesar de haber martilleros disponibles para trabajar en la jurisdicción competente. Esto incrementa el costo de desplazamiento, la logística y la oportunidad en la programación de los remates, con la consiguiente y potencial dilación de las diligencias.

¿Cuáles son las variables que inciden en el costo?

El costo de hacer cumplir un contrato considera tres elementos: los honorarios del abogado que representa al demandante en las tres etapas del proceso; los costos asociados a la etapa del juicio, incluyendo los aranceles judiciales y honorarios de los peritos; y los que el demandante adelanta para ejecución de la sentencia. En el Perú, el costo varía entre el 15.2% del valor de la demanda en Chachapoyas, que equivale a S/ 6,244 (US\$1,811) y el 41.2% en Lima, S/ 16,958 (US\$4,919). Los honorarios de los abogados equivalen a más de la mitad del costo y es el ítem que más varía, típicamente en función del tamaño de la ciudad y la estructura del mercado²³, desde un 9% del valor de la demanda en Chachapoyas y Huaraz, hasta un 30% en Lima (figura 6.3).

El costo de impulsar la conciliación extrajudicial es menor, aunque también varía —entre S/ 168 (US\$49) en Trujillo y S/ 400 (US\$116) en Cusco y Lima— e incluye los costos del centro de conciliación, así como las invitaciones a dos audiencias. En menor proporción, varían también los honorarios que el juez determina para los peritos que intervienen en la etapa de juicio y los tasadores que avalúan los bienes durante la ejecución. En Cusco, por ejemplo, los honorarios de los peritos son el doble que en Arequipa. Por su parte, los aranceles judiciales no varían a lo largo del país. La tabla de aranceles judiciales que rige a nivel nacional reglamenta el costo de ciertas actuaciones procesales²⁴ y cubre los rubros que deben pagarse en las etapas de juicio y de ejecución por el ofrecimiento de pruebas, el pago de derechos de notificación,

FIGURA 6.3 Los honorarios de los abogados representan el 60% del costo y, junto con los de los peritos, son los que más inciden en las diferencias entre ciudades



Nota: los costos se basan en una demanda por valor de S/ 41,160 (US\$11,940), siguiendo los supuestos del estudio de caso de *Doing Business*.

Fuente: base de datos de *Doing Business*.

la solicitud de medidas cautelares y los remates judiciales. Los honorarios del martillero no los tiene que adelantar el acreedor, ya que se regulan como un porcentaje del valor de adjudicación de los bienes²⁵.

Calidad de los procesos judiciales

Los resultados del índice de calidad de los procesos judiciales no varían mucho entre las ciudades. No obstante, tres de ellas, Chiclayo, Huancayo y Lima, con 9.5 puntos, logran un puntaje ligeramente mayor que las demás, que logran 8 puntos (figura 6.4), gracias a la existencia de juzgados especializados mercantiles.

El índice de la estructura de los tribunales y procedimientos judiciales (entre -1 y 5 puntos) evalúa la manera en que se distribuyen las cargas de trabajo entre los juzgados y se les asignan competencias de acuerdo con la materia o la cuantía. Tres ciudades; Chiclayo, Huancayo y Lima obtienen 1.5 puntos más, porque cuentan con juzgados civiles especializados en materias mercantiles²⁶; donde no los hay el puntaje es 0. En el Perú, los Juzgados de Paz Letrados aplican procesos simplificados (los sumarísimos) para atender casos de baja cuantía (1 punto). Los Juzgados de Paz, que atienden las causas menores sin necesidad de la representación de un abogado, generalmente se encuentran en zonas rurales o centros poblados, pero no los hay en las localidades que se miden (0 puntos). Por ley, existe la posibilidad de trabar embargos preventivos (1 punto más), y el sistema de asignación de casos entre los jueces es completamente aleatorio y automatizado (1 punto). No hay tratamientos distintos para las actuaciones procesales por razones de género (no se resta ningún punto).

En relación con la administración de causas (0-6 puntos), se considera la existencia de herramientas legales y sistemas electrónicos de gestión de expedientes que apoyen la labor de los juzgados. Las normas del procedimiento civil peruano establecen plazos de cumplimiento para las principales actuaciones procesales (0.5). Aunque no determinan el número máximo de suspensiones o aplazamientos de las audiencias o actuaciones, sí los limita a causas graves

FIGURA 6.4 En el índice de calidad de los procesos judiciales hay poca variación subnacional y quedan espacios para mejorar en todas las áreas

		Perú			
		China (mejor desempeño mundial)	Brasil (mejor desempeño Latinoamérica)	Chiclayo, Huancayo, Lima	Arequipa, Callao, Chachapoyas, Cusco, Huaraz, Ica, Piura, Tarapoto, Trujillo
Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18 puntos)		16.5	13.1	9.5	8
Estructura de los tribunales y procedimientos judiciales (-1–5 puntos)	Tribunal comercial o sección especializada	●	●	●	●
	Tribunal o juzgado para casos de menor cuantía o procedimiento expedito	●	●	◐	◐
	Embargo preventivo	●	●	●	●
	Asignación aleatoria de nuevos casos	●	●	●	●
Administración de causas (0–6 puntos)	Estándares legales de tiempo para eventos clave	●		◐	◐
	Límites legales sobre aplazamientos	◐			
	Informes de rendimiento	●	●		
	Audiencia previa al juicio	●			
	Herramientas electrónicas de gestión de casos para uso de los jueces	●	●	●	●
	Herramientas electrónicas de gestión de casos para uso de los abogados	●	●	●	●
Automatización de los tribunales (0–4 puntos)	Presentación de la demanda inicial electrónicamente		●		
	Emplazamiento de la demanda inicial electrónicamente	●			
	Pago electrónico de los costos del juicio	●	●		
	Publicación electrónica de sentencias	●	●		
Resolución alternativa de disputas (0–3 puntos)	Ley consolidada de arbitraje comercial	●	●	●	●
	Limitaciones en materia de arbitraje	●	●	●	●
	Ejecución de cláusulas de arbitraje válidas	●	●	●	●
	Mediación voluntaria	●	●	●	●
	Regulación de la mediación voluntaria	●	●	●	●
	Incentivos financieros para la mediación	●	●		

Fuente: base de datos de Doing Business.

e imprevisibles. Sin embargo, en la práctica, los plazos y criterios de aplazamiento, en la mayoría de los casos, no se cumplen (0 puntos). Aunque el Área de Estadística del Centro de Investigaciones Judiciales del Poder Judicial publica en su sitio web informes de gestión²⁷ y se publica información relacionada con la carga procesal de los juzgados, no hay informes de causas disponibles por juzgado (0 puntos). En cambio, sí existen varios sistemas como el Sistema Peruano de Información Jurídica (SPIJ) para consulta de la legislación y el Sistema Integrado de Justicia (SIJ) para gestionar los casos que, con todas sus funcionalidades, apoyan las tareas de los jueces (1 punto). El Sistema de Consulta de Expedientes Judiciales (CEJ) facilita la gestión de los abogados (1 punto más).

La automatización de los tribunales (0-4 puntos) mide la posibilidad de realizar ciertos procesos por medios electrónicos. En ninguna de las jurisdicciones del Perú se puede presentar una demanda, notificarla o pagar las costas judiciales de manera electrónica²⁸. No obstante, el

Poder Judicial ha logrado sistematizar otros procesos como la notificación de resoluciones distintas a las relacionadas con la demanda inicial y las diligencias de remate de bienes inmuebles. También existe, desde 2017, un piloto de expediente judicial electrónico en los juzgados de la Corte Superior de Lima y un proyecto para expandir su uso en otras cortes (cuadro 6.2).

Por último, el índice de resolución alternativa de disputas (0-3 puntos) evalúa la disponibilidad de medios alternativos de resolución de controversias, los incentivos para acudir a ellas y la validez que se les otorga a los acuerdos que se resuelven por esta vía. En el Perú existe una legislación completa que regula el arbitraje y la conciliación (2.5 puntos), pero no existen incentivos económicos por acudir a la mediación o la conciliación para solucionar las controversias.

CUADRO 6.2 El Poder Judicial del Perú aspira a llegar a tener un expediente judicial completamente electrónico y capitalizar sus avances en tecnología

Para facilitar el flujo de información entre juzgados y partes, y disminuir el riesgo de pérdida o confusión de documentos físicos, el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial aprobó, desde 2008, el “Sistema de Notificaciones Electrónicas (SINOE)”. El uso del sistema para notificar todas las resoluciones judiciales —exceptuando el emplazamiento de la demanda y las sentencias— se volvió obligatorio por ley en 2014^a, pero quedó sujeto a un cronograma de implementación paulatina. El funcionamiento del SINOE requirió del concurso del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC) para certificar digitalmente la identidad de las partes, del mismo Poder Judicial que habilita para los usuarios una dirección de notificación o “casilla” electrónica y de las entidades que certifican firmas electrónicas^b. El sistema, no obstante, es optativo y solo funciona para los abogados que decidan habilitar la casilla. En Cusco, por ejemplo, la mesa de partes y el colegio de abogados promueven el uso de las casillas electrónicas entre los abogados. Las notificaciones por este medio llegaron al 65% para casos no laborales^c, mientras que a nivel país el porcentaje a junio de 2018 era de menos de la mitad del total de notificaciones (48%)^d.

La misma ley de 2014 creó también un sistema de remates virtuales, el “REM@JU”, para los bienes inmuebles. El uso del sistema se aprobó en 2016 para los Juzgados Civiles de la Subespecialidad Comercial de Lima y su funcionamiento sigue mejorando.

Ahora, el Poder Judicial espera capitalizar los avances en sistematización y las plataformas existentes como el SIJ y el SINOE para lograr la completa sistematización de los expedientes. Para ello, en 2017 creó la Comisión de Trabajo del Expediente Judicial Electrónico (EJE) y la Mesa de Partes Electrónica (MPE), con desarrollos de protocolos posteriores, en 2018, para habilitar la presentación por medios remotos de los escritos judiciales, incluyendo los escritos de la demanda^e. Por ahora, el uso de la MPE es bajo (6% del total de escritos que se presentaron en los juzgados pilotos del EJE)^f; sin embargo, no es inusual que estos procesos tomen tiempo. En Chile se introdujo por ley, en 2015, la tramitación digital de los procedimientos judiciales y la obligatoriedad de la presentación electrónica de la demanda. Dos años después, a finales de 2017, se pudo prescindir de la demanda física.

Además del ahorro de papel y la mejora del espacio físico en los juzgados, se espera que el EJE facilite la generación de informes de desempeño y flujo de expedientes, y la compilación de la jurisprudencia.

a. Ley No. 30229 de 2014.

b. A través de los tutoriales del Aula Virtual del Poder Judicial, se puede obtener información sobre los antecedentes y las instrucciones de funcionamiento del SINOE.

c. Información proporcionada por funcionarios de la Corte Superior de Cusco durante las reuniones del período de réplica del estudio.

d. Proyecto de Presupuesto-2019, Sector 04 Poder Judicial, Pliego: Poder judicial, Pliego: Academia de la Magistratura. http://www.congreso.gob.pe/Docs/comisiones2018/Presupuesto/files/poder_judicial_2019.pdf.

e. Resolución Administrativa 328-218 CE-PJ expedida en diciembre de 2018 por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial.

f. Documento “Memoria Institucional del Poder Judicial” para el periodo de junio-diciembre de 2018.

¿Qué mejorar?²⁹

Mapear los procesos internos de los juzgados para identificar y corregir las causas de los retrasos

En las tres etapas del proceso hay causales de retraso y no todas son atribuibles a los juzgados. El mapeo del curso de los expedientes desde que ingresan al juzgado, tomando muestras que incluyan demandas ordinarias, ejecuciones y casos de mayor antigüedad, permitirá detectar y corregir los cuellos de botella. Las funcionalidades del Sistema Integrado de Justicia (SIJ) puede apoyar el proceso, teniendo en cuenta que este les permite a los jueces hacer seguimiento de las etapas procesales de las causas.

El mapeo permitirá comparar los procedimientos y plazos legales con lo que ocurre en la práctica, desde la presentación de la demanda hasta la ejecución de la sentencia. También facilitará estandarizar la gestión de los casos entre el personal judicial y mejorar la distribución de sus funciones. El plan de descongestión y mejoramiento de gestión que fue aprobado para los Juzgados de Paz Letrados del Callao se fundamentó en un diagnóstico con el que se detectaron necesidades de recursos, ineficiencias y procesos susceptibles de mejora.

Revisar la conciliación extrajudicial en favor de reducir la carga judicial

El Perú estableció, en el año 2000, la obligatoriedad de la conciliación extrajudicial con el objetivo de resolver las controversias por esta vía alternativa y evitar la congestión en los juzgados³⁰. Sin embargo, según los expertos consultados, se la considera más como requisito que como solución. El actual Proyecto de Reforma del Código Procesal Civil pretende eliminarla como paso obligatorio, y restablecer su carácter voluntario. Además de que la conciliación deje de ser vista como un mero requisito, se deben revisar otros factores que inciden en su éxito, como la actitud e incentivos de las partes, la habilidad y preparación de los conciliadores, y la aptitud del entorno físico en que se desarrollan³¹.

Mejorar la capacidad técnica de los mediadores es un primer paso para elevar la calidad del servicio que prestan los centros de conciliación autorizados por el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos y los conciliadores que son acreditados por la Secretaría Técnica de Conciliación³². Según la regulación peruana no se requiere de educación superior para ejercer de conciliador. Los postulantes deben aprobar un curso de 120 horas y una fase práctica con 3 audiencias de mínimo 1 hora por alumno. En comparación, en España, los mediadores³³ deben tener un título universitario o de formación profesional superior y hacer un curso de formación mínima de 100 horas, con mayor énfasis en la práctica (35 horas). En el caso de Argentina, los mediadores deben ser abogados con experiencia profesional mínima de tres años.

Además de revisar que los estándares de operación de los centros de conciliación y las calificaciones de los conciliadores sean adecuados, es recomendable concientizar al público sobre la disponibilidad y beneficios de la conciliación, y considerar incentivos económicos para estimular su uso³⁴. En Italia se les otorga a las partes beneficios tributarios —como exención de los impuestos de timbre y registro de las actas, o descuentos tributarios para costear gastos incurridos por acudir a la mediación—. Otras 37 economías medidas por *Doing Business* han establecido en sus leyes incentivos de este tipo.

Incrementar la transparencia y disponibilidad de información para monitorear el desempeño de los juzgados

En el Perú, a diferencia de otros países de Latinoamérica, no se publican informes de desempeño por juzgado ni se publican todas las sentencias. Esta información es crítica para incrementar la transparencia del sistema judicial y medir su desempeño —en términos cuantitativos y cualitativos—, e identificar aquellas áreas que requieren recursos o asistencia.

En cuanto a los informes de desempeño, cada juzgado debe reportar periódicamente datos estadísticos a sus respectivas Cortes Superiores. Los boletines periódicos y anuarios estadísticos que

publica el Poder Judicial permiten conocer la carga de trabajo de los juzgados con la información del número de casos que ingresan, los que se han resuelto y los que siguen pendientes. Sin embargo, no hay información disponible sobre el tiempo de resolución de casos, su antigüedad o el progreso individual de cada uno, lo que impide detectar dónde están los rezagos para aplicar correctivos. La Corte Superior de Junín, por ejemplo, publica en su sitio web sus propias estadísticas. Aunque no publica información de todos los casos en los Juzgados de Paz Letrados, como principio de avance, sí publica un resumen por juzgado y funcionario del número de escritos pendientes junto con los días de los tres expedientes más antiguos³⁵. En Latinoamérica, Brasil, Colombia, México y Paraguay publican al menos dos tipos de informe que permiten conocer el desempeño de sus tribunales competentes.

Con la experiencia y futuros resultados de los modelos corporativos en los juzgados y los juicios orales se abren oportunidades de intercambio y aprendizaje entre los jueces de diferentes instancias y jurisdicciones.

En relación al acceso del público a la Jurisprudencia, en abril de 2019 se aprobó la ley³⁶ que establece obligaciones de transparencia específicas que aplican al Poder Judicial; entre ellas, la obligación de publicar toda la jurisprudencia para que esta sea comprensible y de fácil acceso. La ley debe todavía reglamentarse y, por ahora, la jurisprudencia de la Corte Suprema y las Cortes Superiores se limita a una selección de casos y, en algunos de ellos, requiere el número de expediente para su consulta. Los poderes judiciales en Argentina, Chile y Brasil publican las sentencias de todas las instancias, conservando la protección de datos personales e información reservada. Tanto la publicación de las sentencias de todas las instancias como de los informes de desempeño son herramientas importantes para controlar la calidad y consistencia de las decisiones judiciales, así como la celeridad con que se producen; y serán aún más importantes al momento de evaluar y armonizar los criterios con que los jueces aplicarán la justicia oral a las materias civiles.

Afianzar la preparación de los jueces y sus auxiliares y dotar a los juzgados de condiciones aptas para su funcionamiento

La capacitación de los jueces y funcionarios judiciales es indispensable para el buen funcionamiento de la justicia³⁷. A través de la Academia de la Magistratura del Perú se imparten cursos de formación presencial para jueces y auxiliares de la justicia, y charlas audiovisuales a través de su “aula virtual”³⁸. Sin embargo, varios jueces coincidieron en manifestar que se priorizan las capacitaciones sobre materias penales y laborales. Algunos funcionarios de Cortes Superiores también indicaron que operan con presupuestos limitados, lo que les deja pocos recursos para invertir en capacitaciones en su jurisdicción.

Los resultados de este estudio, en cuanto al tiempo que tardan los procesos y la manera como transcurren, sugieren también que no solo es necesario reforzar la preparación académica de los funcionarios, sino también su capacidad para gestionar las causas. En el caso de los jueces, para instruir a los abogados y dirigir el curso del proceso hasta la sentencia para evitar dilaciones³⁹; y en el caso de los auxiliares, para despachar con celeridad los oficios y diligencias. La necesidad de formación especializada para los jueces y su personal es todavía mayor en los juzgados de competencia mixta, donde se tramitan alternativamente materias civiles y de familia. Con la experiencia y futuros resultados de los modelos corporativos en los juzgados y los juicios orales también se abren oportunidades de intercambio y aprendizaje entre los jueces de diferentes instancias y jurisdicciones. Los poderes judiciales de los estados mexicanos han acudido a este recurso para incorporar las buenas prácticas y realizar reformas.

Además de la preparación, los juzgados deben contar con personal y recursos físicos suficientes para afrontar la alta carga procesal que manejan. En Chachapoyas, por ejemplo, hay un único Juzgado de Paz Letrado que conoce de todas las materias. Algunos juzgados se ubican en sedes que no son aptas para atender al público ni celebrar audiencias; el mobiliario y equipos de cómputo son vetustos, y la limitación de espacio por la acumulación de expedientes en las oficinas deterioran las condiciones de trabajo.

Hacer un sondeo sobre cómo incrementar el uso de casillas electrónicas para las notificaciones y considerar que las notificaciones electrónicas incluyan el emplazamiento de la demanda

Además de los retrasos en los juzgados para calificar las demandas y generar las cédulas de notificación, las centrales que las practican se convierten en un cuello de botella si no son eficientes. En este sentido, las notificaciones electrónicas agilizan las interacciones entre las partes y los juzgados, y minimizan los riesgos de falsedad o extravío. La creación y puesta en funcionamiento del SINOE respondió a ambas necesidades. Pero lo ideal sería que todos los litigantes —al menos en zonas con buena infraestructura tecnológica y acceso a internet— recibieran la totalidad de notificaciones por vía electrónica. La expansión del SINOE será un buen indicador de las posibilidades de ampliar el EJE más allá de las jurisdicciones para las que se ha aprobado como piloto.

En cuanto a la notificación de las demandas, el Poder Judicial podría considerar la experiencia de países vecinos como Colombia, donde la ley procesal civil habilitó el emplazamiento de las demandas por medios electrónicos⁴⁰. La norma permitió que las secretarías de los juzgados o la parte interesada informen al demandado, por correo electrónico, sobre la demanda. En el caso de las personas jurídicas y los comerciantes, esto se facilita si han inscrito un domicilio electrónico en el registro mercantil. En Italia, donde la presentación, la notificación y el pago de aranceles judiciales está completamente sistematizado, se obligó, desde 2012, a todas las empresas a registrar una dirección de correo electrónico donde recibir las notificaciones. En el Perú, por ahora, ni el Código Procesal Civil ni el proyecto que lo modifica contemplan esta posibilidad.

Notas

1. Marciano Alain, Alesandro Melcarne y Giovanni B. Ramello. 2019. "The economic importance of judicial institutions, their performance and the proper way to measure them". *Journal of Institutional Economics* (2019), 15: 1, 81–98.
2. Ippoliti Roberto, Alesandro Melcarne y Giovanni B. Ramello. 2015. "Judicial efficiency and entrepreneurs' expectation on the reliability of European legal systems". *Eur J Law Econ* (2015) 40:75–94.
3. Comisión Consultiva para la Reforma de la Justicia creada mediante la Resolución Suprema No. 142-2018-PCM.
4. Decreto Supremo No. 237-2019-EF.
5. La disposición complementaria única del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial estableció la Unidad de Referencia Procesal (URP) para fijar el valor de las cuantías procesales, las tasas, aranceles y multas. Por resolución administrativa, el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial fijó el valor de la URP para 2019 en S/ 420, equivalente al 10% del valor de la Unidad Impositiva Tributaria para el mismo año: S/ 4,200 (US\$1,218).
6. Artículos No. 546-607 del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil. Resolución Ministerial No. 010-93-JUS.
7. La subespecialidad comercial se creó mediante la Resolución Administrativa 006-2004-SP-CS expedida por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial el 13 de septiembre de 2004. Su artículo primero define las materias que deben conocer los jueces comerciales especializados, entre ellas, las acciones derivadas de los títulos valores, las relacionadas con el derecho societario, financiero y de seguros y contratos mercantiles como la agencia, el corretaje, el *leasing* y la prenda.
8. La información sobre carga procesal se tomó del informe del Poder Judicial "Estadísticas de la Función Jurisdiccional a Nivel Nacional" del periodo enero-diciembre de 2018. Se sumaron los datos de carga procesal en 38 juzgados de paz letrados ubicados en las 12 ciudades (distritos) que mide el estudio. Para Lima se consideró la carga procesal de los 7 juzgados del Cercado de Lima.
9. Se entiende como carga procesal el número total de causas en trámite y ejecución pendientes a 1° de enero de 2018, más las que ingresaron en el transcurso del mismo año.
10. Según el mismo informe estadístico, 11,905 procesos en los 3 juzgados de paz letrados de Huaraz y 11,813 en los 5 del Callao.

11. Un estudio de la Defensoría del Pueblo del Perú sobre los procesos de alimentos, publicado en julio de 2018, para el cual se entrevistaron 1,668 usuarios de los juzgados, encontró que, de ellos, un 77% acude personalmente a los juzgados para informarse del estado de sus casos, a pesar de que existan medios remotos que les permiten hacerlo. Este hallazgo es relevante sobre todo en el Callao, Chachapoyas, Cusco, Huancayo, Huaraz, Lima y Tarapoto donde los Juzgados de Paz Letrados tienen competencia mixta y conocen tanto casos civiles como de familia.
12. En el Artículo 9 de la Ley de Conciliación (No. 26872) se prevén los casos para los cuales la conciliación extrajudicial es facultativa y no es un requisito de calificación de la demanda. No aplica para el tipo de litigio del caso hipotético de *Doing Business*.
13. Las estadísticas publicadas en el Anuario Estadístico 2017 por la Oficina General de Tecnologías de Información del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, indican que las conciliaciones concluidas sin acuerdo total o parcial fueron del 47.1% en los centros de conciliación públicos y del 56.51% en los centros de conciliación privados.
14. Con excepción de Chachapoyas donde solo hay un Juzgado de Paz Letrado.
15. Artículo No. 124 del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil.
16. Artículo No. 554 del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil.
17. Resolución Administrativa No.259-2017-CE-PJ, expedida por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial.
18. A partir de la Resolución Administrativa No.124-2018-CE-PJ, expedida por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial.
19. La Resolución Administrativa No. 127-2012-CE-JP estableció en 2012 el modelo de despacho corporativo para facilitar la aplicación de la Ley Procesal del Trabajo.
20. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/declaran-ganadores-del-concurso-premio-certificacion-iso-a-resolucion-administrativa-no-303-2018-ce-pj-1720694-2/>.
21. El mismo estudio de la Defensoría del Pueblo sobre los procesos de alimentos encontró que casi el 90% de las sentencias de primera instancia no se apelan. También, del total de casos analizados que culminaron por sentencia, el 39% lograron ejecutarse. La mitad de las ejecuciones tardaron más de 6 meses y solo un 27.3% demoraron menos de 5 meses.
22. Información del Poder Judicial de Chachapoyas durante las reuniones del período de réplica que tuvieron lugar en esa ciudad en agosto de 2019.
23. Existen correlaciones significativas entre el costo de los abogados y la población de las provincias según datos de las Estadísticas INEI 2015, y con la población de los departamentos según datos de las Estadísticas INEI 2017.
24. Los aranceles judiciales del año gravable 2019 fueron aprobados por medio de la Resolución Administrativa No. 030-2019-CE-PJ. El costo de las actuaciones se establece en función de la unidad de referencia procesal y según los rangos de cuantía de los procesos.
25. Reglamento de la Ley del Martillero Público, Decreto Supremo No. 008-2005-JUS.
26. Octavo Juzgado Especializado Civil con subespecialidad Comercial de Chiclayo, Distrito Judicial de Lambayeque, creado mediante Resolución Administrativa No. 207-2005-CE-PJ. Cuarto Juzgado Especializado Civil con subespecialidad Comercial de Huancayo, Distrito Judicial de Junín, creado mediante Resolución Administrativa No. 207-2005-CE-PJ y Juzgados Civil Comerciales de Lima. Competencia establecida en la Resolución Administrativa No. 006-2004-SP-CS expedida por la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia de la República.
27. Disponibles en el sitio web https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/estadisticas/s_estadistica/as_estadisticas/as_documentos/as_informes.
28. Se califica que el pago sea completamente electrónico sin que se requieran recibos o comprobantes de pago impresos para el juzgado.
29. Varias de las mejoras que se sugieren en esta sección se relacionan con el alcance del programa que financia el Banco Mundial para mejorar los servicios de justicia no penales a través de la implementación del Expediente Judicial Electrónico (EJE). El acuerdo con el Gobierno del Perú para adelantar el proyecto se firmó el 27 de noviembre de 2019. LEGKL. 2019. Official Documents- Loan Agreement for Loan 8975-PE (Closing Package) (English). Washington, DC: World Bank.
30. Artículo 6 de la Ley de Conciliación No. 26872.
31. Shinde, Ujwala. 2012. "Conciliation as an Effective Mode of Alternative Dispute Resolving System". *IOSR Journal of Humanities and Social Science (JHSS)* (2012), 4: 3, 01-07.
32. Artículo 31 del Decreto Supremo No. 004-2005-JUS por el que se aprueba el Reglamento de la Ley No. 26872 de la Ley de Conciliación. Artículo 6 de la Ley de Conciliación No. 26872.
33. Aunque mediación y conciliación no son términos equivalentes, se los asimila para comparar las diferencias entre los requisitos de formación que se exigen a quienes administran estos medios.
34. Rozdeicz, Lukasz y Alejandro Álvarez de la Campa. 2006. "*Alternative Dispute Resolution Manual: Implementing Commercial Mediation*". Washington, DC: World Bank.
35. Véase en: <http://csjjunin.gob.pe/web/estadistica>.

36. Ley No. 30934, que modifica la Ley No. 27806, Ley de transparencia y acceso a la información pública, respecto a la transparencia en el poder judicial, el Ministerio Público, la Junta Nacional de Justicia, el Tribunal Constitucional y la Academia de la Magistratura.
37. International Organization for Judicial Training. 2017. "Declaration of Judicial Training Principles". p. 3.
38. La Academia de la Magistratura ofrece cursos de formación en 3 pilares: formación de jueces, ascensos y promociones y actualización y perfeccionamiento de competencias. Más recientemente, el Poder Judicial creó, en 2017, una comisión de capacitación y aprobó en 2018 un Plan Nacional de Capacitación.
39. Ver al respecto, Polanco Gutiérrez, Carlos E. 2019. "¿Es posible la litigación en materia civil?". Disponible en https://www.academia.edu/38769631/Doctrina_pr%C3%A1ctica_Es_posible_la_litigaci%C3%B3n_oral_en_materia_civil.
40. Artículo No. 291 del Código General del Proceso Colombiano.



CAPÍTULO 7
Notas de los datos

Los indicadores de *Doing Business* miden la regulación empresarial, la calidad y solidez de los marcos legales y la protección de los derechos de propiedad; también cómo estos inciden en las empresas, en particular las pequeñas y medianas. Los indicadores muestran, en primer lugar, la complejidad de la regulación, que, por ejemplo, se observa en el número de trámites necesarios para abrir una empresa o para registrar la transferencia de una propiedad; también captan el tiempo y el costo necesarios para cumplir con la normativa y sus fines. Por último, los indicadores evalúan el alcance de las protecciones legales como, por ejemplo, los regímenes de responsabilidad y seguros que aplican a la actividad constructora y los mecanismos disponibles de resolución de disputas sobre derechos de propiedad.

En este estudio se presentan indicadores de *Doing Business* para 12 localidades peruanas. Los datos para todos los 4 indicadores de *Doing Business en el Perú 2020* están actualizados al 1 de mayo de 2019.

Metodología

Los datos de *Doing Business* y de *Doing Business en el Perú 2020* se recopilan de manera estandarizada. Como punto de partida, el equipo de *Doing Business* junto con expertos asesores diseña un cuestionario. El cuestionario hace alusión a un modelo de empresa sencillo, para asegurar que se puedan establecer comparaciones entre los países y a través del tiempo. Se precisan supuestos acerca de la forma legal de la empresa, su tamaño, ubicación y la naturaleza de sus operaciones. Los cuestionarios se distribuyen entre los expertos locales, incluyendo abogados, notarios, contadores, arquitectos, ingenieros, empresas de la construcción, asociaciones profesionales, funcionarios del gobierno y otros profesionales que habitualmente gestionan o asesoran sobre requerimientos legales y regulatorios. Aparte de los cuestionarios, el equipo del estudio tiene varias rondas de interacción con los expertos locales; se hacen entrevistas telefónicas y se intercambia correspondencia escrita. Como en todos los estudios subnacionales de *Doing Business*, para el estudio en el Perú se realizaron entre julio y agosto de 2019 las reuniones del periodo de consulta “réplica” en las 12 localidades medidas; las reuniones tuvieron como objetivo intercambiar, aclarar y ampliar la información con representantes de las municipalidades, superintendencias y funcionarios del poder judicial. Pasado el periodo de consulta se consultó nuevamente a los expertos del sector privado para el cierre de los datos.

La metodología de *Doing Business* ofrece varias ventajas. Es transparente puesto que emplea información real sobre el contenido de las leyes y regulaciones, permitiendo múltiples interacciones

Características de la economía

Ingreso Nacional Bruto (INB) per cápita

Doing Business en el Perú 2020 utiliza el ingreso per cápita de 2018 que se publica en el informe *World Development Indicators 2019* del Banco Mundial. El ingreso se calcula usando el método Atlas (US\$ corrientes). Para los indicadores de costo expresados como un porcentaje del ingreso per cápita, se usa como denominador el Ingreso Nacional Bruto de 2017, que es de US\$6,530 (S/ 21,902).

Grupo regional

Doing Business utiliza las clasificaciones regionales y de ingreso del Banco Mundial, disponibles en <https://datahelpdesk.worldbank.org/knowledgebase/articles/906519>.

Tipo de cambio

El tipo de cambio usado en este informe es: US\$1 = S/ 3.35407.

con quienes responden localmente los cuestionarios y minimizando la cantidad de errores al momento de interpretar las preguntas. Obtener muestras representativas de entrevistados no representa un problema, ya que *Doing Business* no es una encuesta de opinión. Además, las respuestas son comparadas con las leyes vigentes y las opiniones de otros expertos para confirmar su precisión. La metodología se puede reproducir fácilmente, lo que permite la recopilación de datos en múltiples economías. Debido a que los supuestos utilizados han sido estandarizados para la recopilación de datos, las comparaciones y los puntos de referencia resultan válidos para las diferentes economías y localidades. Por otro lado, los datos no destacan únicamente la magnitud de los obstáculos para hacer negocios, sino que también ayudan a identificar su origen y señalar los aspectos susceptibles de mejora.

Limitaciones de la metodología

La metodología de *Doing Business* aplicada a *Doing Business en el Perú 2020* tiene limitaciones que deben tomarse en consideración cuando se interpretan los datos. Primero, los datos a menudo se centran en un tipo específico de empresa —una sociedad de responsabilidad limitada (o su equivalente legal) de un tamaño determinado— que puede o no ser representativa de la regulación sobre otros tipos de empresas (por ejemplo, sociedades unipersonales). Segundo, las transacciones descritas en un caso de estudio estandarizado se refieren a un grupo específico de circunstancias y pueden no representar al grupo completo de dificultades que una determinada empresa puede afrontar. En tercer lugar, la medición del tiempo incluye juicios subjetivos por parte de los expertos consultados. Cuando las fuentes indican diferentes estimaciones del tiempo empleado, los indicadores de tiempo en *Doing Business* representan la mediana de las respuestas obtenidas, bajo los supuestos del caso de estudio estandarizado.

Finalmente, la metodología presupone que la empresa tiene información completa sobre lo que se requiere y no pierde tiempo en completar los trámites. En la práctica, completar un trámite puede tomar más tiempo si la empresa que lo solicita no tiene la información correcta o completa. De forma alternativa, la empresa puede decidir ignorar algunos trámites gravosos. Por esto, los tiempos incluidos en *Doing Business en el Perú 2020* pueden diferir de las opiniones reportadas por los empresarios en las Encuestas de Empresas del Banco Mundial u otras encuestas de percepción.

Dudas sobre los datos y las revisiones

Muchas de las leyes y regulaciones que sustentan los datos de *Doing Business* se encuentran disponibles en la página web de *Doing Business*: <https://www.doingbusiness.org>. Los modelos de cuestionarios y los detalles de los indicadores también se encuentran disponibles en la página web.

Para los indicadores de *Doing Business en el Perú 2020*, se recopilaron datos sobre el número de trámites, tiempo, costo y calidad regulatoria para cada uno de los indicadores. Estos datos están disponibles en la página web de *Doing Business* subnacional: <https://www.doingbusiness.org/en/reports/subnational-reports>.

Apertura de una empresa

Doing Business en el Perú 2020 registra todos los trámites requeridos oficialmente —o necesarios en la práctica— para que un empresario pueda abrir y operar formalmente una empresa industrial o comercial, además del tiempo y el costo para completar los trámites; cuando aplica, el indicador registra también si hay un capital mínimo pagado que sea requerido. Estos incluyen la obtención ante las autoridades competentes de todas las licencias o permisos, inscripciones, verificaciones, inspecciones y notificaciones requeridas para una empresa recién establecida, así como para sus empleados. La clasificación de la facilidad para abrir una empresa se determina al ordenar las economías por su puntaje en este indicador. Este puntaje se obtiene a través del promedio simple de los puntajes para cada uno de los 4 componentes del indicador (figura 7.1).

Tras estudiar las leyes, los reglamentos y los datos públicos disponibles sobre la puesta en marcha de una empresa, se desarrolla una lista detallada de los trámites, con el tiempo y el costo para cumplir con cada uno, bajo circunstancias normales. Esta lista se complementa y verifica con las consultas a los abogados y notarios expertos en constitución de empresas y con funcionarios públicos.

También se recopila la información acerca de la secuencia en que se deben cumplir los trámites y si estos se pueden realizar de manera simultánea. Se establece el supuesto de que toda la información necesaria está disponible y de que todas las autoridades involucradas en el proceso de apertura operan sin corrupción. Si las respuestas de los expertos locales difieren, continúan las consultas hasta que se resuelven las diferencias.

Para poder comparar los datos entre las diferentes economías, se utilizan varios supuestos referidos a la empresa y a los trámites.

Supuestos acerca de la empresa

- Es una Sociedad Anónima Cerrada (S.A.C). La información acerca del tipo de sociedad más común se obtiene de los abogados expertos en constitución de negocios o de los registros mercantiles.
- Opera en el distrito (capital de provincia) que se mide.
- Es 100% de titularidad nacional y tiene 5 propietarios, ninguno de los cuales es una persona jurídica.
- Tiene un capital inicial equivalente a 10 veces el ingreso per cápita del Perú.
- Realiza actividades industriales o comerciales generales, como la producción, venta de productos o la prestación de servicios al público. No desempeña operaciones de comercio internacional y no comercia con productos sujetos a un régimen tributario especial, por ejemplo, licores o tabaco. La empresa no utiliza procesos de producción altamente contaminantes.
- Alquila un local comercial y unas oficinas y no es propietaria de bienes raíces. El tamaño del local es de aproximadamente 929 metros cuadrados.
- No reúne los requisitos para recibir incentivos a la inversión, ni para cualquier beneficio especial.
- Al mes de comenzar las operaciones tiene entre 10 y 50 empleados. Todos ellos son ciudadanos del país.
- Tiene una facturación de al menos 100 veces el ingreso per cápita del Perú.
- Su acta constitutiva es de 10 páginas.

Trámites

Un trámite se define como cualquier interacción de los socios de la empresa con terceras partes externas (por ejemplo, organismos de gobierno, abogados, contadores o notarios). Las interacciones desarrolladas internamente entre los socios o ejecutivos y los empleados no se contabilizan como trámites. Los trámites que deben realizarse en el mismo edificio, pero en diferentes oficinas, se cuentan como trámites separados. De igual modo, si los socios tienen que visitar el mismo organismo varias veces para realizar trámites diferentes pero consecutivos uno del otro,

FIGURA 7.1 Apertura de una empresa: puesta en funcionamiento de una sociedad mercantil

La clasificación se basa en los puntajes de los 4 componentes del indicador



Nota: en el Perú se mide el tipo societario de la Sociedad Anónima Cerrada (S.A.C). No hay diferencias en el Perú entre el número de trámites, el tiempo y el costo para hombres y mujeres como sí las hay en otras economías analizadas por *Doing Business*. Tampoco se exigen requisitos de capital mínimo.

estos se consideran trámites distintos. Se supone que los socios completan todos los trámites por sí mismos, sin intermediarios, mediadores, gestores, contadores o abogados, a menos que el empleo de una tercera persona sea exigido por ley o utilizado en la práctica de forma generalizada, en cuyo caso dichos trámites se consideran aparte. Cada trámite electrónico es contado de manera separada. Si dos trámites pueden ser completados a través de la misma página web, pero requieren ingresar a dicha página más de una vez, serán contados como trámites separados.

Se cuentan todos los trámites previos y posteriores al registro que son oficialmente requeridos para que el empresario pueda operar la empresa de manera formal (tabla 7.1).

También se incluyen los trámites requeridos para realizar transacciones con organismos públicos. Por ejemplo, si una compañía necesita un sello o una estampilla en documentos oficiales, como en una declaración de impuestos, obtener el sello o la estampilla, se cuenta como un trámite. De forma similar, si una empresa debe abrir una cuenta bancaria antes de registrarse ante la autoridad competente para cobrar el impuesto sobre las ventas o sobre el valor agregado, esta operación se incluye como un trámite separado. Alternativas más rápidas solo se contabilizan si cumplen con los siguientes 4 criterios: que sean legales, que estén disponibles para el público en general, que se empleen por la mayoría de las empresas y que si se evitaran resultarían en grandes retrasos.

Solamente se toman en cuenta los trámites aplicables a todas las empresas. Los trámites para un sector industrial específico están excluidos. Por ejemplo, los trámites necesarios para cumplir con reglamentos medioambientales se incluyen solo si se aplican a todas las empresas que realicen actividades comerciales o industriales en general. No se incluyen aquellos trámites que la empresa necesita para obtener servicios de electricidad, agua, gas y tratamiento de desechos.

Tiempo

El tiempo se registra en días calendario. La medición captura la duración media que los abogados y notarios expertos en constitución de sociedades estiman para completar los trámites requeridos, con el mínimo seguimiento ante los organismos públicos y sin la necesidad de pagos extraoficiales. Se asume que el tiempo mínimo requerido para cada trámite es de 1 día, excepto para aquellos trámites que puedan completarse por internet en pocas horas, para los que se registra una duración de medio día. Aunque existan trámites que puedan realizarse simultáneamente, estos no pueden comenzar el mismo día (es decir, los trámites simultáneos comienzan en días consecutivos), con excepción de aquellos que pueden ser completados en línea.

TABLA 7.1 ¿Qué miden los componentes del indicador de apertura de una empresa?

Trámites para abrir y operar formalmente una empresa (número)

Prerregistro (por ejemplo, consulta de razón social o trámites notariales)

Registro en la entidad seleccionada

Posregistro (por ejemplo, registro en el sistema de seguridad social)

Tiempo necesario para completar cada trámite (días calendario)

No incluye el tiempo que toma recopilar la información

Cada trámite comienza en días diferentes

El trámite termina cuando se obtiene el documento o inscripción final

No hay contacto previo con funcionarios

Costo necesario para completar cada trámite (% del ingreso per cápita)

Solo se tienen en cuenta las tarifas oficiales, no sobornos

Se incluyen los honorarios por servicios profesionales cuando la ley los exige

Capital mínimo pagado (% del ingreso per cápita)

Fondos depositados en un banco o ante notario antes del registro (y hasta 3 meses después de la constitución)

Se considera que un trámite se ha completado una vez que la empresa ha recibido el documento final. Si se puede acelerar un trámite por un costo adicional, se elige el trámite más rápido, siempre y cuando esta opción sea legal y esté disponible para todos los usuarios. Se presume igualmente que el empresario no pierde tiempo y se dedica a completar cada trámite restante sin demora. No se toma en cuenta el tiempo que el empresario emplea en recopilar la información, puesto que se presume que el empresario conoce todas las regulaciones para la apertura de una empresa y el orden de ejecución desde el principio. También se asume que el empresario no ha tenido contacto previo con ninguno de los funcionarios que realizarán los trámites.

Costo

El costo se registra como porcentaje del ingreso per cápita de las economías. Solo se consideran las tarifas oficiales. Por otro lado, solo se incluyen los honorarios por servicios legales o profesionales siempre que sean requeridos. Se incluyen las tarifas para la adquisición y legalización de los libros de la compañía si dichas operaciones son exigidas por la ley. Para el cómputo de los costos se emplean como fuentes el texto de la ley de sociedades mercantiles o de los registros, el código de comercio y las regulaciones específicas, así como las tablas de tarifas oficiales. En ausencia de una tabla de tarifas, se toma como fuente oficial el valor que estimen los funcionarios del gobierno y, en ausencia de este, se emplean las estimaciones de los abogados y notarios expertos en constitución de sociedades. En caso de que haya diferentes estimaciones entre varios expertos, se calcula la mediana de dichos datos. En todos los casos, el costo excluye pagos extraoficiales.

Capital mínimo pagado

El requisito del capital mínimo pagado refleja el monto que el empresario necesita depositar en un banco o ante un notario antes del registro y hasta 3 meses después de la constitución de la empresa, y es registrado como el porcentaje de la renta per cápita en la economía. El monto es generalmente establecido en códigos de comercio o leyes de sociedades. En muchos países se requiere un capital mínimo para el registro de la empresa, pero estos permiten pagar una parte antes del registro y la parte restante después del primer año de operación.

*Los detalles de los datos sobre apertura de una empresa se pueden consultar en <https://www.doingbusiness.org>. Esta metodología se desarrolló en Djankov, Simeon, Rafael La Porta, Florencio López de Silanes y Andrei Schleifer. 2002. "The Regulation of Entry." *Quarterly Journal of Economics* 117 (1):1-37; y se ha adoptado aquí con algunas modificaciones.*

Obtención de permisos de construcción

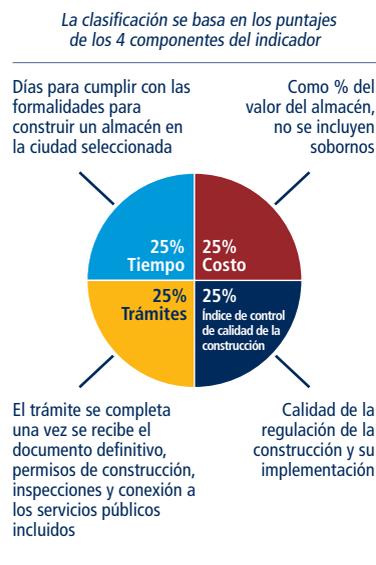
Doing Business en el Perú 2020 registra todos los trámites que una empresa del sector de la construcción debe completar para construir un almacén comercial y conectarlo a los servicios de agua y alcantarillado, así como el tiempo y costo asociado a cada uno de estos. Adicionalmente, *Doing Business* mide el índice de control de calidad de la construcción, que evalúa la calidad de los reglamentos de construcción, la fortaleza del control de calidad y mecanismos de seguridad, los regímenes de responsabilidad legal y seguros, y los requisitos de certificación profesional. La información se obtiene a través de un cuestionario que se envía a los expertos en la gestión de licencias de construcción, incluyendo arquitectos, ingenieros civiles, abogados especializados en temas de construcción, empresas de construcción, empresas de servicios públicos y funcionarios públicos que se ocupan de las normas de construcción, incluyendo las aprobaciones, la expedición de permisos y las inspecciones.

La clasificación de la facilidad para la obtención de permisos de construcción se determina al ordenar las economías por su puntaje en este indicador. Este puntaje se obtiene a través del promedio simple de los puntajes para cada uno de los 4 componentes del indicador (figura 7.2).

Eficiencia de la obtención de permisos de construcción

Para *Doing Business en el Perú 2020* se divide el proceso de construcción en distintos trámites y se calcula el tiempo y el costo para completar cada uno en circunstancias normales. Estos trámites incluyen obtener todos los planos y formularios requeridos por el arquitecto y el ingeniero para dar inicio al diseño de los planos de construcción (por ejemplo, levantamientos topográficos, mapas de ubicación o pruebas de suelo); la recopilación y presentación ante las autoridades de todos los documentos específicos del proyecto de obra (por ejemplo, planos de construcción, mapas del lote y certificados urbanísticos); la contratación de supervisores externos, ingenieros o inspectores (si es necesario); la obtención de todas las autorizaciones, disponibilidades, licencias, permisos y certificados; la presentación de todas las notificaciones necesarias; y la solicitud y recepción de todas las visitas de inspección exigidas (excepto si éstas las hace un inspector externo privado). También se registran los trámites para la obtención de servicios de agua y alcantarillado. Los trámites necesarios para actualizar en el registro la información sobre la propiedad, de modo que se pueda emplear como garantía o transmitir su titularidad, también se tienen en cuenta.

FIGURA 7.2 Obtención de permisos de construcción: cumplimiento de los requisitos para construir un almacén



Para poder comparar los datos entre las diferentes economías, se presumen ciertos aspectos de la empresa, el proyecto de obra del almacén comercial y las instalaciones de servicios públicos.

Supuestos acerca de la empresa constructora

- Es una sociedad de responsabilidad limitada (o su equivalente legal).
- Opera en el distrito (capital de provincia) que se mide.
- Es 100% propiedad privada y sus dueños son empresarios locales.
- Tiene cinco propietarios, ninguno de los cuales es una persona jurídica.
- Dispone de todas las licencias y seguros para llevar a cabo proyectos de construcción, como la construcción del almacén.
- Cuenta con 60 constructores y otros empleados, todos ellos nacionales y con la pericia técnica y experiencia profesional necesarias para tramitar permisos y licencias de construcción.
- Tiene al menos un empleado que es arquitecto o ingeniero licenciado e inscrito en el colegio o asociación profesional de arquitectos o ingenieros. No se asume que la constructora tenga otro tipo de empleados con conocimientos técnicos o licencias tales como expertos geológicos o topográficos.
- Ha pagado todos los impuestos y ha contratado todos los seguros que son necesarios para la actividad general de su negocio (por ejemplo, seguro de accidentes para los trabajadores de la construcción y seguros de responsabilidad frente a terceros).
- Es titular del terreno sobre el que se va a edificar el almacén, el cual venderá una vez finalizado.

Supuestos acerca del almacén

- Se dedicará a actividades de almacenaje general, como por ejemplo almacenaje de libros o de material de oficina. No se empleará para mercancías que requieran condiciones especiales de resguardo, como alimentos, productos químicos o farmacéuticos.
- Tendrá un área construida de 1,300.6 metros cuadrados, distribuidos en dos pisos de igual extensión. Cada piso tendrá una altura de 3 metros.

- Tendrá acceso por carretera y estará ubicado en la periferia urbana de la ciudad (es decir, estará en las afueras de la ciudad, pero dentro de los límites oficiales).
- No estará situado en una zona económica o industrial especial.
- Estará ubicado en un terreno que es 100% propiedad de la empresa constructora, que está inscrito adecuadamente en el catastro y en el registro de bienes inmuebles, y que cuenta con una extensión de 929 metros cuadrados.
- Tendrá un valor equivalente a 50 veces el ingreso per cápita en el Perú.
- Será una obra nueva (es decir que no se ha construido previamente en ese terreno).
- Contará con planos arquitectónicos y técnicos completos, preparados por un arquitecto licenciado. Si la preparación de los planos requiere pasos adicionales tales como la obtención de otros documentos o la obtención de aprobaciones por parte de agencias externas, estos serán contados como trámites.
- Incluirá el equipamiento técnico necesario para ser plenamente operativa.
- Se emplearán 30 semanas en la construcción, sin incluir las demoras ocasionadas por exigencias legales y administrativas o imprevistos.

Supuestos sobre la conexión a los servicios de agua y alcantarillado

- Estará a 150 metros de la fuente de agua y la canalización de desagüe. Si no existe la infraestructura adecuada para proveer el servicio de agua en la economía en cuestión, se excavará un pozo de sondeo. Si no hay infraestructura de drenaje, se construirá o instalará un tanque séptico del menor tamaño disponible.
- No requerirá agua con fines de prevención de incendios; en su lugar se empleará un sistema de extinción en seco. Si por ley se exige un sistema húmedo de extinción, se entiende que el consumo de agua que se especifica a continuación también cubre la cantidad de agua necesaria para la prevención de incendios.
- El consumo promedio de agua será de 662 litros (175 galones) al día y tendrá un flujo promedio de desagüe de 568 litros (150 galones) al día. Su pico máximo de consumo diario será de 1,325 litros diarios (350 galones), mientras que el pico máximo de desagüe alcanzará un flujo de 1,136 litros (300 galones) al día.
- Tendrá un nivel constante de demanda de agua y de flujo de desagüe a lo largo de todo el año.
- La conexión al agua será de 1 pulgada de diámetro y la conexión al drenaje será de 4 pulgadas.

Trámites

Un trámite se define como cualquier interacción de los socios de la empresa, o de cualquier persona que actúe en representación de la empresa, con terceras partes externas (por ejemplo, administración pública, registro de bienes inmuebles, catastro, empresas de servicios públicos, inspectores públicos y privados, y expertos técnicos que no sean arquitectos e ingenieros contratados internamente por la empresa). Las interacciones desarrolladas entre los socios o ejecutivos y los empleados de la empresa —por ejemplo, el diseño de los planos del almacén o las inspecciones que realicen los empleados— no son contadas como trámites. Sin embargo, las interacciones necesarias para obtener cualquier plano, dibujo u otros documentos de terceras partes, o el tener dichos documentos visados o aprobados por terceras partes, sí cuentan como trámites. Se cuentan todos los trámites que emprenda la constructora para conectar el almacén a la red de agua potable y alcantarillado. Se computan también todos los trámites que son exigidos por la ley o que se hacen en la práctica por la mayoría de las empresas para construir almacenes, incluso si se pueden evitar en casos excepcionales (por ejemplo, la obtención de las condiciones técnicas necesarias a la obtención de electricidad si fuera requisito para obtener la licencia de construcción) (tabla 7.2).

Tiempo

El tiempo se cuenta en días calendario. Su cómputo se establece con base en la duración promedio que los expertos locales indiquen como necesaria para completar un trámite en la práctica. Se asume que el tiempo mínimo requerido para cada trámite es de un día, excepto para los

TABLA 7.2 ¿Qué miden los componentes de eficiencia del indicador de obtención de permisos de construcción?

Trámites para construir legalmente un almacén (número)

Presentar todos los documentos requeridos y obtener todas las autorizaciones, licencias, permisos y certificados necesarios

Completar todas las notificaciones requeridas y recibir todas las inspecciones necesarias

Obtener las conexiones a los servicios de agua y alcantarillado

Registrar el almacén después de estar construido (si es un requisito para usarlo como colateral o para su transferencia)

Tiempo necesario para completar cada trámite (días calendario)

No incluye el tiempo que toma recopilar la información

Cada trámite comienza en días diferentes

El trámite termina cuando se obtiene el documento final

No hay contacto previo con funcionarios

Costo necesario para completar cada trámite (% del valor del almacén)

Solo se tienen en cuenta las tarifas oficiales, no sobornos

trámites que se pueden completar en línea para los cuales se considera medio día. Aunque haya trámites que puedan realizarse simultáneamente, éstos no pueden comenzar en el mismo día (excepto los trámites en línea). Es decir, los trámites simultáneos comienzan en días consecutivos. Si un trámite se puede acelerar legalmente con un costo adicional y si esta opción es utilizada por la mayoría de las empresas, se elige el trámite más rápido. Se presume igualmente que la constructora es diligente y no pierde tiempo; cursa los trámites sin demora. No se tiene en cuenta el tiempo que emplea en recopilar información. Se asume igualmente que conoce todos los requisitos del sector de la construcción y el orden de su ejecución desde el principio.

Costo

El costo se registra como porcentaje del valor del almacén construido (se asume que el valor es igual a 50 veces el ingreso per cápita). Sólo se registran los costos oficiales. Se registran todas las tarifas oficiales e impuestos asociados a los procedimientos para construir legalmente un almacén, incluidos los asociados a la obtención de autorizaciones de usos del suelo, aprobación de diseños, cobros por inspecciones previas, simultáneas y posteriores a la construcción, las tarifas de conexión a los servicios públicos y el registro del almacén. Los impuestos sobre las ventas (por ejemplo, el impuesto al valor agregado) o el impuesto sobre las ganancias sobre capital no se tienen en cuenta. Tampoco los depósitos que haya que pagar en forma anticipada que luego sean reembolsados. Se toman como referencia de los costos: el código de construcción, la información de los expertos locales, las regulaciones específicas y las tablas de tarifas o cobros oficiales. En caso de que haya diferentes estimaciones entre los expertos locales, se calcula la mediana.

Control de calidad de la construcción

El índice de control de calidad de la construcción se mide por la suma de los puntajes de seis índices: calidad de las normas de construcción, control de calidad antes de la construcción, control de calidad durante la construcción, control de calidad después de la construcción, regímenes de responsabilidad y seguros, y certificaciones profesionales (tabla 7.3). El índice se basa en los mismos supuestos del estudio de caso de las medidas de eficiencia.

Índice de calidad de las normas de construcción

El índice de calidad de las normas de construcción tiene dos componentes:

- La facilidad con la que se puede acceder a las normas de construcción. Se asigna un puntaje de 1 si las normas de construcción (incluido el código de construcción) o las normas relacionadas con los permisos de construcción están disponibles en un sitio web que se actualiza apenas se producen modificaciones; se asigna un puntaje de 0.5 si dichas

TABLA 7.3 ¿Qué mide el componente de calidad del indicador de obtención de permisos de construcción?

Índice de calidad de las normas de construcción (0–2)

Accesibilidad a las normas de construcción

Claridad con la que se especifican los requisitos para obtener un permiso de construcción

Índice de control de calidad antes de la construcción (0–1)

Si un arquitecto o un ingeniero licenciado forma parte del comité o equipo que examina y aprueba las solicitudes de permisos de construcción

Índice de control de calidad durante la construcción (0–3)

Si la ley exige que se realicen inspecciones durante el proceso de construcción

Si las inspecciones durante la construcción se hacen en la práctica

Índice de control de calidad después de la construcción (0–3)

Si la ley exige una inspección final para verificar la edificación después de la construcción

Si la inspección final se hace en la práctica

Índice de regímenes de responsabilidad y seguros (0–2)

Si alguna de las partes se considera legalmente responsable por los defectos o problemas estructurales de la edificación una vez que está ocupada

Si alguna de las partes está obligada por ley a contratar una póliza de seguro para cubrir posibles defectos o problemas estructurales del edificio una vez que está ocupado; también si este tipo de se contrata comúnmente

Índice de certificaciones profesionales (0–4)

Las calificaciones que debe reunir el profesional responsable de aprobar los planos

Las calificaciones que debe reunir el profesional que supervisa la construcción en el terreno o que realiza las inspecciones

Índice de control de calidad de la construcción (0–15)

Es la suma de los puntajes de los índices de calidad de las normas de construcción, control de calidad antes de la construcción, control de calidad durante la construcción, control de calidad después de la construcción, regímenes de responsabilidad y seguros, y certificaciones profesionales

normas están disponibles sin cargo (o a bajo costo) en la agencia competente para emitir los permisos, y se asigna un puntaje de 0 si hay que pagar por adquirirlas o no se puede acceder fácilmente a ellas en ningún lugar.

- La claridad con la que se especifican los requisitos para obtener un permiso de construcción. Se asigna un puntaje de 1 si en las normas de construcción (incluido el código de construcción) o en cualquier sitio web, folleto o panfleto accesible se especifica claramente la lista de documentos que se deben presentar, los costos que se deben pagar y todas las aprobaciones previas de los dibujos o planos otorgadas por los organismos pertinentes que se exigen; se asigna un puntaje de 0 si en ninguna de estas fuentes se especifican estos requisitos o si en estas fuentes se especifican menos de tres requisitos.

El índice va de 0 a 2, donde los valores más altos indican normas de construcción más asequibles y transparentes. En Nueva Zelanda, por ejemplo, toda la legislación pertinente está disponible en un sitio web oficial del Gobierno (un puntaje de 1). En la legislación se especifica la lista de los documentos que se deben presentar, los costos que se deben pagar y todas las aprobaciones previas de los diseños o planos concedidas por los organismos pertinentes y que se necesitan (un puntaje de 1). La suma de estos números le otorga a Nueva Zelanda un puntaje de 2 en el índice de calidad de las normas de construcción.

Índice de control de calidad antes de la construcción

El índice de control de calidad antes de la construcción tiene un componente que consiste en:

- Si un arquitecto o un ingeniero licenciado forma parte del comité o equipo que examina y aprueba las solicitudes de permisos de construcción. Se asigna un puntaje de 1

si el colegio o asociación nacional de arquitectos o ingenieros (o su equivalente) debe examinar los planos, si una empresa independiente o un experto que es un arquitecto o ingeniero licenciado debe examinar los planos, si el arquitecto o ingeniero que preparó los planos debe presentar un certificado ante la autoridad emisora de permisos en el que declare que los planos cumplen con las normas de construcción, o si un arquitecto o ingeniero licenciado forma parte del comité o equipo que aprueba los planos en la autoridad competente para emitir los permisos; se asigna un puntaje de 0 si en el examen de los planos no participa ningún arquitecto o ingeniero licenciado que asegure que los planos cumplen con las normas de construcción.

El índice va de 0 a 1, donde los valores más altos indican un mejor control de calidad en el examen de los planos de edificación. En Ruanda, por ejemplo, el ayuntamiento de Kigali debe examinar la solicitud de un permiso de construcción, incluidos los planos y diseños, y tanto un arquitecto licenciado como un ingeniero licenciado forman parte del equipo que examina los planos y diseños. Por lo tanto, Ruanda recibe un puntaje de 1 en el índice de control de calidad antes de la construcción.

Índice de control de calidad durante la construcción

El índice de control de calidad durante la construcción tiene dos componentes:

- Si la ley exige que se realicen inspecciones durante la ejecución de las obras de construcción. Se asigna un puntaje de 2 si un organismo público, un ingeniero supervisor interno (es decir, un empleado de la empresa de construcción), un ingeniero supervisor externo o una empresa externa de inspecciones está obligada por ley a llevar a cabo inspecciones basadas en criterios de riesgo durante la construcción. Se asigna un puntaje de 1 si un organismo público, un ingeniero supervisor interno (es decir, un empleado de la empresa de construcción), un ingeniero supervisor externo o una empresa externa de inspecciones está obligada a supervisar la obra durante toda la ejecución o si un organismo público está obligado por ley a realizar inspecciones en diferentes etapas durante la construcción. Se asigna un puntaje de 0 si un organismo público está obligado por ley a realizar inspecciones no programadas, o si la ley no exige que se lleven a cabo inspecciones durante la construcción.
- Si las inspecciones durante la construcción se aplican en la práctica. Se asigna un puntaje de 1 si las inspecciones exigidas por ley durante la construcción siempre se realizan en la práctica; se asigna un puntaje de 0 si las inspecciones exigidas por ley no se realizan en la práctica, si las inspecciones se realizan en la mayoría de los casos, pero no siempre, o si las inspecciones no son exigidas por ley, independientemente que ocurran habitualmente en la práctica o no.

El índice va de 0 a 3, donde los valores más altos indican un mejor control de calidad durante el proceso de construcción. En Antigua y Barbuda, por ejemplo, la Autoridad de Control de Desarrollo está obligada por ley a realizar inspecciones por etapas, en virtud de la Ley de Planificación Física de 2003 (un puntaje de 1). Sin embargo, la Autoridad de Control de Desarrollo pocas veces realiza estas inspecciones en la práctica (un puntaje de 0). La suma de estos números le otorga a Antigua y Barbuda un puntaje de 1 en el índice de control de calidad durante la construcción.

Índice de control de calidad después de la construcción

El índice de control de calidad después de la construcción tiene dos componentes:

- Si la ley exige una inspección final para verificar que la edificación se haya construido de acuerdo con los planos aprobados y las normas vigentes de construcción. Se asigna un puntaje de 2 si un ingeniero supervisor interno (es decir, un empleado de la empresa de construcción), un ingeniero supervisor externo o una empresa externa de inspecciones está obligado por ley a asumir la responsabilidad de verificar que el edificio se haya construido de acuerdo con los planos aprobados y las normas vigentes de construcción o si un organismo público está obligado por ley a realizar una inspección final una vez

que el edificio está terminado; se asigna un puntaje de 0 si la ley no exige una inspección final después de la construcción y no se exige que un tercero asuma la responsabilidad de verificar que el edificio se haya construido de acuerdo con los planos aprobados y las normas vigentes de construcción.

- Si la inspección final se aplica en la práctica. Se asigna un puntaje de 1 si la inspección final después de la construcción que exige la ley siempre se realiza en la práctica, o si un ingeniero o una empresa encargados de la supervisión asume la responsabilidad de verificar que el edificio se haya construido de acuerdo con los planos aprobados y las normas vigentes de construcción; se asigna un puntaje de 0 si la inspección final exigida por ley no se realiza en la práctica, si la inspección final exigida por ley se realiza en la mayoría de los casos, pero no siempre, o si una inspección final se realiza habitualmente en la práctica aunque la ley no la exija.

El índice va de 0 a 3, donde los valores más altos indican un mejor control de calidad después del proceso de construcción. En Haití, por ejemplo, el municipio de Puerto Príncipe está obligado por ley a realizar una inspección final, en virtud del Código Nacional de Construcción del 2012 (un puntaje de 2). Sin embargo, en la mayoría de los casos, la inspección final no se realiza en la práctica (un puntaje de 0). La suma de estos números le otorga a Haití un puntaje de 2 en el índice de control de calidad después de la construcción.

Índice de regímenes de responsabilidad y seguros

El índice de regímenes de responsabilidad y seguros tiene dos componentes:

- Si alguna de las partes involucradas en el proceso de construcción se considera legalmente responsable de los defectos o problemas estructurales de la edificación una vez que está ocupada. Se asigna un puntaje de 1 si al menos dos de las siguientes partes se consideran legalmente responsables de los defectos o problemas estructurales del edificio una vez que está ocupado: el arquitecto o ingeniero que diseñó los planos del edificio, el profesional a cargo de supervisar la construcción, el profesional u organismo que realizó las inspecciones o la empresa de construcción; se asigna un puntaje de 0.5 si solamente una de las partes se considera legalmente responsable de los defectos o problemas estructurales del edificio una vez que está ocupado; se asigna un puntaje de 0 si ninguna de las partes se considera legalmente responsable de los defectos o problemas estructurales del edificio una vez que está ocupado, si el dueño o inversionista del proyecto es la única parte considerada responsable, si la responsabilidad debe ser determinada por un tribunal o si la responsabilidad debe estipularse en un contrato.
- Si alguna de las partes involucradas en el proceso de construcción está obligada por ley a obtener una póliza de seguros de responsabilidad por defectos latentes en la infraestructura o un seguro por 10 años para posibles defectos o problemas estructurales de la edificación una vez que está ocupada. Se asigna un puntaje de 1 si el arquitecto o ingeniero que diseñó los planos del edificio, o la agencia que realizó revisiones técnicas, el profesional u organismo que realizó las inspecciones, la empresa constructora o el dueño o inversionista del proyecto está obligado por ley a obtener una de estas pólizas de seguro, o si la mayoría de estas partes habitualmente obtiene este tipo de pólizas en la práctica, aunque la ley no lo exija. Se asigna un puntaje de 0 si ninguna de las partes está obligada por ley a contratar un seguro y ninguna de las partes habitualmente contrata un seguro en la práctica, si el requisito de obtener una póliza de seguros está estipulado en un contrato y no en la ley, si alguna de las partes debe contratar un seguro contra accidentes de trabajo para cubrir la seguridad de los trabajadores durante la construcción, pero no un seguro que cubra defectos latentes o defectos estructurales decenales una vez que el edificio esté ocupado, o si alguna de las partes debe pagar por cuenta propia los daños y perjuicios ocasionados, sin obligación de obtener una póliza de seguros.

El índice va de 0 a 2, donde los valores más altos indican regímenes de responsabilidad y seguros más estrictos. En Madagascar, por ejemplo, de conformidad con lo establecido en el artículo 1792 del Código Civil, tanto el arquitecto que diseñó los planos como la empresa constructora

se consideran responsables durante 10 años luego de la terminación del edificio (un puntaje de 1). Sin embargo, ninguna de las partes está obligada por ley a obtener una póliza de seguros, y la mayoría de las partes no contrata un seguro en la práctica (un puntaje de 0). La suma de estos números le otorga a Madagascar un puntaje de 1 en el índice de regímenes de responsabilidad y seguros.

Índice de certificaciones profesionales

El índice de certificaciones profesionales tiene dos componentes:

- Los requisitos de calificación que debe reunir el profesional responsable de verificar que los planos o diseños de arquitectura cumplan con las normas de construcción. Se asigna un puntaje de 2 si este profesional debe tener una cantidad mínima de años de experiencia práctica; tener un título universitario (una licenciatura, como mínimo) en arquitectura o ingeniería; y también ser un miembro registrado del colegio (asociación) nacional de arquitectos o ingeniero (o equivalente) o aprobar un examen de calificación. Se asigna un puntaje de 1 si el profesional debe tener un título universitario (una licenciatura, como mínimo) en arquitectura o ingeniería; y también tener una cantidad mínima de años de experiencia práctica o bien ser un miembro registrado del colegio (asociación) nacional de arquitectos o ingenieros o aprobar un examen de calificación. Se asigna un puntaje de 0 si el profesional debe cumplir solo uno de los requisitos, si debe cumplir dos de los requisitos, pero ninguno de ellos es tener un título universitario o si no está sujeto a requisitos de cualificación.
- Los requisitos de calificación que debe reunir el profesional que supervisa la construcción en el terreno o que realiza inspecciones. Se asigna un puntaje de 2 si este profesional debe tener una cantidad mínima de años de experiencia práctica; tener un título universitario (una licenciatura, como mínimo) en arquitectura o ingeniería; y también ser un miembro registrado del colegio (asociación) nacional de arquitectos o ingenieros o aprobar un examen de calificación. Se asigna un puntaje de 1 si el profesional debe tener un título universitario (una licenciatura, como mínimo) en arquitectura o ingeniería; y también tener una cantidad mínima de años de experiencia práctica o bien ser un miembro registrado del colegio (asociación) nacional de arquitectos o ingenieros o aprobar un examen de calificación. Se asigna un puntaje de 0 si el profesional debe cumplir solo uno de los requisitos, si debe cumplir dos de los requisitos, pero ninguno de ellos es tener un título universitario o si no está sujeto a requisitos de calificación.

El índice va de 0 a 4, donde los valores más altos indican mayores requisitos de certificaciones profesionales. En Albania, por ejemplo, el profesional responsable de realizar las inspecciones técnicas durante la construcción debe tener un número mínimo de años de experiencia, tener un título universitario pertinente y ser un arquitecto o ingeniero registrado (un puntaje de 2). Sin embargo, el profesional responsable de verificar que los planos o dibujos cumplen con las normas de construcción solo debe tener un número mínimo de años de experiencia y un título universitario en arquitectura o ingeniería (un puntaje de 0). La suma de estos números le otorga a Albania un puntaje de 3 en el índice de certificaciones profesionales.

Índice de control de calidad de la construcción

El índice de control de calidad de la construcción es la suma de los puntajes de los índices de calidad de las normas de construcción, control de calidad antes de la construcción, control de calidad durante la construcción, control de calidad después de la construcción, regímenes de responsabilidad y seguros, y certificaciones profesionales. El índice va de 0 a 15, donde los valores más altos indican mejores mecanismos de control de calidad y seguridad en el sistema de permisos de construcción.

Si una economía no emitió permisos de construcción durante todo el periodo de la medición si no está aplicando las leyes de construcción vigentes, recibe la nota de “sin práctica” en los componentes de trámites, tiempo y costo. Asimismo, una economía “sin práctica” recibe un puntaje de 0 en el índice de control de calidad de la construcción incluso si en su marco jurídico se incluyen

disposiciones relacionadas con los mecanismos de control de calidad y seguridad de la construcción (no es el caso en el Perú).

Los detalles de los datos sobre obtención de permisos de construcción se pueden consultar en <https://www.doingbusiness.org>.

Registro de la propiedad

El informe *Doing Business en el Perú 2020* registra la totalidad de los trámites necesarios para que una empresa pueda adquirir una propiedad inmueble de otra empresa y se le transfiera el título de propiedad a su nombre con el fin de emplear dicha propiedad para expandir el negocio, como garantía de nuevos préstamos o, si es necesario, para venderla. También se miden el tiempo y costo necesarios para completar cada uno de estos trámites. *Doing Business* también mide el índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles, que se compone de cinco dimensiones: fiabilidad de la infraestructura, transparencia de la información, cobertura geográfica, resolución de disputas sobre propiedades e igualdad en el acceso a derechos de propiedad.

La clasificación de la facilidad para registrar una propiedad se determina al ordenar las economías por su puntaje en este indicador. Este puntaje se obtiene a través del promedio simple de los puntajes para cada uno de los 4 componentes del indicador (figura 7.3).

Eficiencia del proceso de transferencia de propiedades

De acuerdo con la metodología de *Doing Business*, el procedimiento de transferencia de una propiedad parte de obtener los documentos necesarios, como por ejemplo una copia del título de propiedad del vendedor, y realizar un estudio del estado de esa titularidad, si se requiere. La transacción se considera completa cuando el comprador puede oponer su titularidad frente a terceros, usar la propiedad, emplearla como garantía para un préstamo bancario o venderla. Se incluyen todos los procedimientos que prevé la ley o que son necesarios en la práctica, ya sean responsabilidad del vendedor o del comprador, o que deban ser completados por un tercero en su representación. Los abogados expertos en propiedades, los notarios y los registros de la propiedad aportan información sobre los trámites y el tiempo y costo necesarios para completarlos.

Para que los datos sean comparables en todas las economías, se establecen supuestos acerca de las partes de la transacción, la propiedad y los trámites.

Supuestos acerca de las partes (comprador y vendedor)

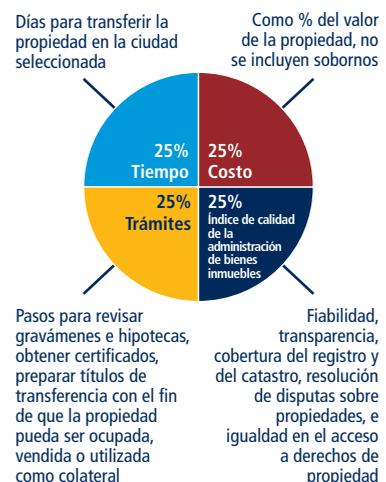
- Son sociedades de responsabilidad limitada (o su equivalente legal).
- Están localizadas en la periferia urbana de la ciudad.
- Son 100% de propiedad de empresarios nacionales del sector privado.
- Realizan actividades comerciales generales.

Supuestos acerca de la propiedad

- Tiene un valor de 50 veces el ingreso anual per cápita. El precio de venta es igual a este valor.
- La titularidad es 100% de la empresa vendedora.
- No está gravada con hipotecas y ha tenido un único titular durante los últimos diez años.

FIGURA 7.3 Registro de la propiedad: transferencia de una propiedad entre dos empresas locales

La clasificación se basa en los puntajes de los 4 componentes del indicador



- Está registrada en el registro de bienes inmuebles o en el catastro, o en ambos, y no existen disputas en cuanto a quien ostenta la titularidad.
- Está localizada en una zona comercial de la periferia urbana, y no se requiere una rezo-nificación del terreno.
- Consta de un terreno y una edificación (almacén). El área del terreno es de 557.4 metros cuadrados. El almacén tiene 929 metros cuadrados, dos pisos y está ubicado en el terreno. El almacén tiene 10 años de antigüedad, está en buenas condiciones y cumple con todas las normas generales de seguridad, así como con las normas sobre construcción y otros requisitos legales. No cuenta con un sistema de calefacción. La propiedad del terreno y del almacén será transmitida en su totalidad.
- No se someterá a renovaciones o construcciones adicionales después de la compra.
- No tiene árboles, fuentes de agua naturales, reservas naturales o monumentos históricos de ningún tipo.
- No se empleará para fines especiales, y no se requieren permisos especiales, como los que requieren las zonas residenciales, las plantas industriales, los depósitos de desechos o ciertos tipos de actividades agrícolas.
- No tiene ocupantes, y ninguna otra parte tiene un interés legal en ella.

Trámites

Un trámite se define como cualquier interacción del comprador o del vendedor, de sus agentes (si legalmente o en la práctica se requiere un agente) o de la propiedad con partes externas, incluyendo organismos gubernamentales, inspectores, notarios y abogados. Las interacciones entre los ejecutivos de la empresa y los empleados no se consideran como trámites. Se consideran todos los trámites que legalmente o en la práctica se requieren para registrar una propiedad, incluso si se pudieran evitar en casos excepcionales (tabla 7.4). Se presume que el comprador emplea las opciones legales más rápidas disponibles, a las que también recurren la mayoría de los titulares de propiedades. A pesar de que la empresa puede usar abogados u otros profesionales cuando sea necesario a lo largo del proceso de registro, se asume que el comprador no emplea un mediador externo en dicho proceso a menos que se exija legalmente o sea la práctica habitual.

Tiempo

El tiempo se cuenta en días calendario. Su cómputo se refiere a la duración media que los abogados expertos en propiedades, así como los notarios o los funcionarios del registro indiquen como necesarios para completar un trámite. Se presume que el tiempo mínimo

TABLA 7.4 ¿Qué miden los componentes de eficiencia del indicador de registro de la propiedad?

Trámites para transferir legalmente un título de un bien inmueble (número)

Prerregistro (por ejemplo, revisión de gravámenes, notarización de los contratos de compraventa, pago de impuestos de transferencia de propiedades)

Registro

Posregistro (por ejemplo, registro de títulos ante la municipalidad)

Tiempo necesario para completar cada trámite (días calendario)

No incluye el tiempo que toma recopilar la información

Cada trámite comienza en días diferentes

El trámite termina cuando se obtiene el documento final

No hay contacto previo con funcionarios

Costo necesario para completar cada trámite (% del valor de la propiedad)

Solo se tienen en cuenta las tarifas oficiales, no sobornos

El IVA o impuestos a las ganancias no son considerados

requerido para cada trámite es un día, excepto para aquellos trámites que se pueden completar en línea para los cuales el tiempo registrado es medio día. Aunque haya trámites que puedan realizarse simultáneamente, éstos no pueden comenzar en el mismo día con excepción de los trámites en línea. Se presume igualmente que el empresario no pierde tiempo y se dedica a completar cada trámite restante sin demora. Si se puede acelerar un trámite con un costo adicional, se refleja el trámite más rápido, que emplee la mayoría de los titulares de propiedades. Si hay trámites que se pueden realizar simultáneamente, se presume que se realizan de ese modo. Se presupone igualmente que las partes involucradas conocen todos los requisitos y el orden de su ejecución desde el principio. No se tiene en cuenta el tiempo dedicado a la recopilación de información.

Costo

El costo se registra como un porcentaje del valor de la propiedad, que se presume equivalente a 50 veces el ingreso per cápita. Sólo se consideran los costos oficiales que exija la ley, que incluyen tarifas, impuestos sobre la transferencia, impuestos de timbre y cualquier otro pago efectuado al registro de bienes inmuebles, notarios, organismos públicos o abogados. Otros impuestos, como los impuestos sobre el incremento de capital o el impuesto al valor agregado, se excluyen de la medida del costo. Se incluyen tanto los costos que asume el comprador, como los que asume el vendedor. Si los costos estimados difieren entre las diversas fuentes empleadas, se utiliza la mediana de dichos valores.

Calidad del sistema de administración de bienes inmuebles

El índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles se mide por la suma de los puntajes de cinco índices: fiabilidad de la infraestructura, transparencia de la información, cobertura geográfica, resolución de disputas sobre propiedades e igual en el acceso a derechos de propiedad. Se recopilan datos de cada localidad medida (tabla 7.5).

Índice de fiabilidad de la infraestructura

El índice de fiabilidad de la infraestructura tiene seis componentes:

- La forma en que se guardan los títulos de propiedad en las oficinas de registro de la principal ciudad para los negocios de la economía. Se asigna un puntaje de 2 si la mayoría de los títulos de propiedad son completamente digitales; se asigna un puntaje de 1 si la mayoría de los títulos están escaneados, y se asigna un puntaje de 0 si la mayoría están en documentos físicos.
- Existe una base de datos electrónica para verificar la existencia de cargas y gravámenes. Se asigna un puntaje de 1 si la respuesta es sí; de lo contrario, se asigna un puntaje de 0.
- El formato de los mapas de los predios o parcelas en el catastro de la mayor ciudad comercial del departamento. Se asigna un puntaje de 2 si la mayoría de los mapas están en formato digital; se asigna un puntaje de 1 si la mayoría están escaneados; y se asigna un puntaje de 0 si la mayoría está en formato de papel.
- Existe un sistema de información geográfica, es decir, una base de datos electrónica para registrar los límites de las propiedades, controlar los planos y proveer información catastral. Se asigna un puntaje de 1 si la respuesta es sí; de lo contrario, se asigna un puntaje de 0.
- La forma en que el registro de la propiedad y el catastro están interconectados. Se asigna un puntaje de 1 si la información sobre los títulos de propiedad y los mapas se mantienen en una sola base de datos o en bases de datos interconectadas; se asigna un puntaje de 0 si no existe conexión entre las diferentes bases de datos.
- La forma en que se identifican las propiedades inmuebles. Se asigna un puntaje de 1 si existe un número único para identificar las propiedades; se asigna un puntaje de 0 si existen varios identificadores.

El índice va de 0 a 8, donde los valores más altos indican una mayor calidad de la infraestructura para garantizar la fiabilidad de la información sobre los títulos de propiedad y los límites de las propiedades. En Turquía, por ejemplo, las oficinas del registro de la propiedad de Estambul mantienen los títulos en un formato completamente digital (un puntaje de 2) y cuentan con

TABLA 7.5 ¿Qué mide el componente de calidad del indicador de registro de la propiedad?**Índice de fiabilidad de la infraestructura (0–8)**

La forma en que se guardan los títulos de propiedad

Si existe una base de datos electrónica para verificar la existencia de gravámenes

El formato de los mapas de parcelas de tierras en el catastro

Si existe un sistema de información geográfica

La forma en que el registro de la propiedad y el catastro están interconectados

La forma en que se identifican las propiedades inmuebles

Índice de transparencia de la información (0–6)

Si la información sobre los títulos de propiedad está disponible al público

Si los mapas de las parcelas de tierras están disponibles al público

Si la lista de tarifas para completar cualquier tipo de transacción sobre bienes inmuebles está disponible al público

Si existe un mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre un problema que haya ocurrido en el organismo responsable del registro de propiedades

Si se dispone para consulta al público de estadísticas oficiales sobre el número de operaciones realizadas en el registro de la propiedad inmueble

Índice de cobertura geográfica (0–8)

Cobertura del registro de la propiedad en la ciudad

Cobertura del catastro en la ciudad

Índice de resolución de disputas sobre propiedades (0–8)

Sistema jurídico para una operación relacionada con una propiedad

Mecanismos para prevenir y resolver disputas sobre propiedades

Índice de igualdad en el acceso a derechos de propiedad (-2–0)

Si existen restricciones en los derechos de propiedad entre hombres y mujeres solteros

Si existen restricciones en los derechos de propiedad entre hombres y mujeres casados

Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)

Es la suma de los puntajes de los índices de fiabilidad de la infraestructura, transparencia de la información, cobertura geográfica, resolución de disputas sobre propiedades e igualdad en el acceso a derechos de propiedad

una base de datos totalmente electrónica para verificar la existencia de hipotecas (un puntaje de 1). Las oficinas de la Dirección Catastral de Estambul tienen mapas digitales (un puntaje de 2) y la Dirección de Información Geográfica cuenta con un portal público que permite a los usuarios consultar los planos y la información catastral de las parcelas de tierra, junto con imágenes satelitales (un puntaje de 1). Las bases de datos de títulos de propiedad y mapas están interconectadas mediante el sistema TAKBIS, un sistema integrado de información de las oficinas del registro de la propiedad y el catastro (un puntaje de 1). Además, existe un número único de identificación para las propiedades (un puntaje de 1). La suma de estos números le otorga a Turquía un puntaje de 8 en el índice de fiabilidad de la infraestructura.

Índice de transparencia de la información

El índice de transparencia de la información tiene 10 componentes:

- La información sobre los títulos de propiedad está disponible públicamente. Se asigna un puntaje de 1 si cualquier persona puede acceder a la información sobre los títulos de propiedad; se asigna un puntaje de 0 si el acceso es restringido.
- La lista de documentos necesarios para completar cualquier tipo de operación con bienes inmuebles está públicamente disponible. Se asigna un puntaje de 0.5 si la lista de documentos está disponible en Internet o en una pizarra pública; se asigna un puntaje de 0 si no está disponible para el público o si se puede obtener únicamente en persona.

- La lista de tarifas para completar cualquier tipo de operación con bienes inmuebles está disponible públicamente. Se asigna un puntaje de 0.5 si la lista de tarifas está disponible en Internet o en una pizarra pública o es gratuita; se asigna un puntaje de 0 si no está disponible para el público o si se puede obtener únicamente en persona.
- El organismo responsable del registro de las propiedades inmuebles se compromete a entregar un documento jurídicamente vinculante que acredite la propiedad de un bien dentro de un plazo específico. Se asigna un puntaje de 0.5 si dichos estándares de servicio están disponibles en Internet o en una pizarra pública; se asigna un puntaje de 0 si no están disponibles para el público o si se pueden obtener únicamente en persona.
- Existe un mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre un problema que ocurrió en el organismo responsable del registro de propiedades inmuebles. Se asigna un puntaje de 1 si existe un mecanismo de este tipo; se asigna un puntaje de 0 si solo existe un mecanismo general o no existe ningún mecanismo.
- Se dispone públicamente de estadísticas oficiales sobre el número de operaciones realizadas por el registro de la propiedad de inmuebles. Se asigna un puntaje de 0.5 si se publican estadísticas sobre las transferencias de propiedades realizadas en la principal ciudad para los negocios en el año calendario anterior; se asigna un puntaje de 0 si tales estadísticas no están disponibles públicamente.
- Los mapas de los predios o parcelas de tierra están disponibles públicamente. Se asigna un puntaje de 0.5 si cualquier persona puede acceder a los mapas; se asigna un puntaje de 0 si el acceso es restringido.
- La lista de tarifas para acceder a los mapas está disponible públicamente. Se asigna un puntaje de 0.5 si está disponible en Internet o en una pizarra pública o es gratuita; se asigna un puntaje de 0 si no está disponible para el público o si únicamente se puede obtener en persona.
- El catastro se compromete a entregar un mapa actualizado dentro de un plazo específico. Se asigna un puntaje de 0.5 si dichos estándares de servicio están disponibles en Internet o en una pizarra pública; se asigna un puntaje de 0 si no están disponibles para el público o si únicamente se pueden obtener en persona.
- Existe un mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre un problema que haya ocurrido en el catastro. Se asigna un puntaje de 0.5 si existe un mecanismo de este tipo; se asigna un puntaje de 0 si solo existe un mecanismo general o no existe ningún mecanismo.

El índice va de 0 a 6, donde los valores más altos indican una mayor transparencia del sistema de administración de bienes inmuebles. En los Países Bajos, por ejemplo, cualquier persona que paga una tarifa puede consultar la base de datos de títulos de propiedad (un puntaje de 1). La información se puede obtener en la oficina de registro, por correo o en línea, en el sitio web de Kadaster (<http://www.kadaster.nl>). Cualquier persona también puede obtener información en línea sobre la lista de documentos que se deben presentar para registrar una propiedad (un puntaje de 0.5), la lista de tarifas de registro (un puntaje de 0.5) y los estándares de servicios (un puntaje de 0.5). Asimismo, cualquier persona que tenga un problema en el registro de la propiedad puede presentar una queja o informar de un error completando un formulario específico en línea (un puntaje de 1). Además, Kadaster pone las estadísticas sobre transacciones de propiedades inmuebles a disposición del público, reportando un total de 34,908 transferencias de propiedades en Ámsterdam en 2018 (un puntaje de 0.5). Cualquier persona que paga una tarifa puede consultar los mapas catastrales en línea (un puntaje de 0.5). También es posible obtener acceso público a la lista de tarifas para la consulta de mapas (un puntaje de 0.5). Existen estándares de servicio para la entrega de un plano actualizado (un puntaje de 0.5) y un mecanismo específico para presentar una queja sobre un mapa (un puntaje de 0.5). La suma de estos números le otorga a los Países Bajos un puntaje de 6 en el índice de transparencia de la información.

Índice de cobertura geográfica

El índice de cobertura geográfica tiene cuatro componentes:

- Grado de alcance de la cobertura del registro de la propiedad en la ciudad más importante para los negocios. Se asigna un puntaje de 2 si todos los predios privados de la ciudad están registrados formalmente en el registro de la propiedad; de lo contrario, se asigna un puntaje de 0.
- Grado de alcance de la cobertura del registro de la propiedad a nivel del país. Se asigna un puntaje de 2 si todos los predios privados del país están registrados formalmente en el registro de la propiedad; de lo contrario, se asigna un puntaje de 0.
- Grado de alcance de la cobertura del catastro a nivel de la ciudad más importante para los negocios. Se asigna un puntaje de 2 si todos los predios privados de la ciudad están mapeados; de lo contrario, se asigna un puntaje de 0.
- Grado de alcance de la cobertura del catastro a nivel del país. Se asigna un puntaje de 2 si todos los predios privados del país están mapeados; de lo contrario, se asigna un puntaje de 0.

El índice va de 0 a 8, donde los valores más altos indican una mayor cobertura geográfica del registro de la propiedad y el catastro. En Japón, por ejemplo, todos los predios privados están registrados formalmente en el registro de la propiedad en Tokio y Osaka (un puntaje de 2) y en la economía en su conjunto (un puntaje de 2). Además, todos los predios privados están mapeados en las dos ciudades (un puntaje de 2) y en el país en su conjunto (un puntaje de 2). La suma de estos números le otorga a Japón un puntaje de 8 en el índice de cobertura geográfica.

Índice de resolución de disputas sobre propiedades

El índice de resolución de disputas sobre propiedades evalúa el marco jurídico del registro de la propiedad y la disponibilidad de los mecanismos de resolución de disputas. El índice tiene ocho componentes:

- La ley exige que todas las operaciones de venta de propiedades se asienten en el registro de propiedades inmuebles para hacerlas oponibles a terceros. Se asigna un puntaje de 1.5 si la respuesta es sí; de lo contrario, se asigna un puntaje de 0.
- Se encuentra garantizado el sistema formal del registro de propiedades inmuebles. Se asigna un puntaje de 0.5 si la ley otorga una garantía pública o privada sobre el registro de propiedades inmuebles; se asigna un puntaje de 0 si no.
- Existe un mecanismo de compensación específico para cubrir las pérdidas de las partes que realizaron una operación de buena fe basada en información errónea certificada por el registro de propiedades inmuebles. Se asigna un puntaje de 0.5 si la respuesta es sí; de lo contrario, se asigna un puntaje de 0.
- El sistema jurídico exige la verificación de la validez legal de los documentos necesarios para una operación relacionada con una propiedad. Se asigna un puntaje de 0.5 si existe un examen de validez legal realizado por el oficial del registro o por un profesional (por ejemplo, un notario o un abogado); se asigna un puntaje de 0 si no se realiza un examen.
- El sistema jurídico exige la verificación de la identidad de las partes que intervienen en una operación relacionada con una propiedad. Se asigna un puntaje de 0.5 si existe una verificación de la identidad, realizada por el oficial del registro o por un profesional (por ejemplo, un notario o un abogado); se asigna un puntaje de 0 si no se realiza dicha verificación.
- Existe una base de datos nacional para verificar la exactitud de los documentos de identidad. Se asigna un puntaje de 1 si existe esa base; de lo contrario, se asigna un puntaje de 0.
- Tiempo necesario para que un tribunal de primera instancia (sin apelación) resuelva una disputa entre dos empresas locales donde se controviertan derechos sobre una propiedad por un valor de 50 veces el ingreso per cápita del país. Se asigna un puntaje de 3 si se logra en menos de un año; se asigna un puntaje de 2 si se necesitan entre uno y dos años; se asigna un puntaje de 1 si se necesitan entre dos y tres años, y se asigna un puntaje de 0 si se necesitan más de tres años.

- Estadísticas disponibles públicamente acerca de la cantidad de disputas sobre derechos de propiedad de bienes inmuebles en primera instancia. Se asigna un puntaje de 0.5 si se han publicado estadísticas acerca de dichas disputas en la economía en el año calendario anterior; se asigna un puntaje de 0 si tales estadísticas no están disponibles para el público.

El índice va de 0 a 8, donde los valores más altos indican una mayor protección en caso de disputas sobre la propiedad de bienes inmuebles. En el Reino Unido, por ejemplo, de acuerdo con la Ley 2002 de Registro de Tierras, las operaciones con bienes inmuebles deben asentarse en el registro de la propiedad para hacerlas oponibles a terceros (un puntaje de 1.5). El sistema de transferencias de propiedades está garantizado por el Estado (un puntaje de 0.5) y cuenta con un mecanismo de compensación para cubrir las pérdidas sufridas por las partes que realizaron una operación de buena fe basada en un error del registro (un puntaje de 0.5). De acuerdo con la Ley 2002 de Activos Delictivos y el Reglamento de 2007 sobre Blanqueo de Capitales, un abogado verifica la validez legal de los documentos en una operación con bienes inmuebles (un puntaje de 0.5) y la identidad de las partes (un puntaje de 0.5). El Reino Unido tiene una base de datos nacional para verificar la exactitud de los documentos de identidad (un puntaje de 1). En una disputa entre dos empresas del Reino Unido por los derechos de un bien inmueble cuyo valor es de US\$2,066,500, la división de Registro de Propiedades de la Cámara de la Propiedad (tribunal de primera instancia) dicta una resolución en menos de un año (un puntaje de 3). Por último, se recopilan y se publican estadísticas de las disputas sobre propiedades; hubo un total de 1,030 disputas sobre propiedad de tierras en el país en 2018 (un puntaje de 0.5). La suma de estos números le otorga al Reino Unido un puntaje de 8 en el índice de resolución de disputas sobre propiedades.

Índice de igualdad en el acceso a derechos de propiedad

El índice de igualdad en el acceso a derechos de propiedad sobre bienes inmuebles tiene dos componentes:

- Si un hombre soltero y una mujer soltera tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles. Se asigna un puntaje de -1 cuando existe desigualdad; se asigna un puntaje de 0 en el caso de que exista igualdad.
- Si un hombre casado y una mujer casada tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles. Se asigna un puntaje de -1 cuando existe desigualdad; se asigna un puntaje de 0 en el caso de que exista igualdad.

Los derechos de propiedad cubren la capacidad para gestionar, controlar, administrar el acceso, gravar, recibir, disponer y transferir la propiedad de un bien inmueble. Cada restricción es considerada si existe un trato diferenciado en la ley entre hombres y mujeres, teniendo en cuenta el régimen de propiedad matrimonial aplicable por defecto. Para los sistemas consuetudinarios que tengan incidencia en derechos de propiedad de bienes inmuebles, se asume la igualdad a menos que exista una disposición legal que establezca un trato diferenciado.

El índice va de -2 a 0, donde los valores más altos indican una mayor igualdad en el acceso a derechos de propiedad sobre bienes inmuebles. En Mali, por ejemplo, los hombres solteros y las mujeres solteras tienen los mismos derechos de propiedad (un puntaje de 0). Lo mismo aplica a los hombres casados y las mujeres casadas, quienes pueden utilizar su propiedad de la misma forma (puntaje de 0). Sumar estos valores otorga a Mali una puntuación de 0 en el índice de igualdad de acceso a los derechos de propiedad —lo que indica igualdad de derechos de propiedad entre hombres y mujeres—. Por el contrario, en Tonga los hombres solteros y las mujeres solteras no tienen los mismos derechos de propiedad de acuerdo con la Ley de Bienes Inmuebles, Capítulo 132, Secciones 7, 45 y 82 (un puntaje de -1). Lo mismo aplica a los hombres casados y mujeres casadas, quienes no tienen permitido el uso de su propiedad de una manera igualitaria de acuerdo con la misma Ley, Capítulo 132, Secciones 7, 45 y 82 (puntaje de -1). La suma de estos números le otorga a Tonga un puntaje de -2 en el índice de igualdad de acceso a derechos de propiedad —lo que indica que existe desigualdad entre hombres y mujeres en el acceso a derechos de propiedad—.

Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles

El índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles es la suma de los puntajes de los índices de fiabilidad de la infraestructura, transparencia de la información, cobertura geográfica, resolución de disputas sobre propiedades e igualdad en el acceso a derechos de propiedad. El índice va de 0 a 30, donde los valores más altos indican una mejor calidad del sistema de administración de bienes inmuebles.

Si las entidades del sector privado no pudieron registrar transferencias de propiedades en una economía durante todo el periodo de la medición, la economía recibe la nota de “sin práctica” en los componentes de trámites, tiempo y costo. Asimismo, una economía “sin práctica” recibe un puntaje de 0 en el índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles incluso si en su marco jurídico se incluyen disposiciones relacionadas con la administración de bienes inmuebles (no es el caso en el Perú).

Los detalles de los datos sobre el registro de la propiedad se pueden consultar en <https://www.doingbusiness.org>.

Cumplimiento de contratos

Doing Business en el Perú 2020 mide el tiempo y costo de resolver una disputa comercial entre dos sociedades mercantiles, a través de un tribunal de primera instancia local. El indicador mide también la calidad de los procesos judiciales para evaluar la existencia de buenas prácticas en el sistema judicial en cuatro áreas: estructura de los tribunales y procedimientos judiciales, administración de causas, automatización de los tribunales, y resolución alternativa de disputas. Los datos se recolectan a través del estudio de los códigos de procedimientos civiles y de otras resoluciones judiciales, así como mediante cuestionarios debidamente completados por abogados litigantes y por jueces locales.

La clasificación de la facilidad para el cumplimiento de contratos se determina al ordenar las economías por su puntaje en este indicador. Este puntaje se obtiene a través del promedio simple de los puntajes para cada uno de los 3 componentes del indicador (figura 7.4).

Eficiencia al resolver una disputa comercial

Los datos sobre el tiempo y el costo se construyen siguiendo la evolución paso a paso de una disputa comercial (figura 7.5). Los datos se recolectan respecto a un tribunal específico en cada ciudad cubierta por el proyecto, bajo los supuestos del caso de estudio, el cual se describe a continuación (tabla 7.6). El tribunal o juzgado competente es aquel con jurisdicción sobre las disputas cuya cuantía equivale al mayor valor entre el 200% del ingreso per cápita del país (S/ 41,160) o US\$5,000.

Supuestos acerca del caso

- El valor de la demanda es equivalente al 200% del ingreso per cápita del Perú.
- La disputa comercial se refiere a una transacción comercial entre dos sociedades nacionales (Compradora y Vendedora) domiciliadas ambas en el distrito (capital provincial) que se mide. La Compradora y la Vendedora celebran un contrato de compraventa. La Vendedora acuerda vender a la Compradora y la Compradora acuerda comprar a la Vendedora muebles confeccionados por encargo por un valor equivalente al 200% del ingreso per cápita del país (S/ 41,160). Al momento de la entrega de los bienes, la Compradora alega que éstos son de una calidad inferior a la esperada y se rehúsa a pagar el precio convenido y a recibir los bienes. La Vendedora insiste en que los bienes son de calidad y cumplen con las especificaciones del pedido y exige el pago. Puesto que los bienes fueron confeccionados sobre pedido para la Compradora, la Vendedora no puede venderlos a un tercero.
- Ante la negativa de la Compradora a pagar, la Vendedora (demandante) interpone una demanda en contra de la Compradora (demandada) para cobrar el importe pactado en el

FIGURA 7.4 Cumplimiento de contratos: eficiencia y calidad al resolver una disputa comercial



FIGURA 7.5 ¿Cuál es el tiempo y costo de resolver una disputa comercial en las cortes?



TABLA 7.6 ¿Qué miden los componentes de eficiencia del indicador de cumplimiento de contratos?

Tiempo necesario para cumplir un contrato a través de los tribunales (días calendario)

- Tiempo para presentar y notificar una demanda
- Tiempo de un juicio hasta la sentencia
- Tiempo para ejecutar la sentencia

Costo necesario para cumplir un contrato a través de los tribunales (% del valor de la demanda)

- Honorarios promedio del abogado
- Costos del juicio
- Costos de la ejecución de la sentencia

contrato de compraventa. La demanda es interpuesta ante un tribunal de la ciudad con competencia sobre casos civiles-comerciales de la cuantía descrita.

- Al inicio de la disputa, la Vendedora solicita el embargo previo de los bienes muebles de la Compradora, por temor a que la Compradora esconda sus bienes muebles o se declare insolvente.
- La controversia versa exclusivamente sobre el fondo del asunto pues la Compradora alega que la calidad de la mercancía no es adecuada. Teniendo en cuenta que el tribunal no puede decidir el caso únicamente con base en la evidencia documental o el título legal, un experto presenta un peritaje sobre la calidad de las mercancías entregadas. Si es una práctica habitual que las partes convoquen a sus propios peritos para opinar sobre la calidad de los bienes, cada una de las partes llamará a un perito. Si es práctica habitual que el juez sea el que designe un perito independiente, el juez tomará esa medida. En tal caso, el juez no permitirá que la opinión del experto que haya designado pueda ser disputada por ninguna de las partes.
- La sentencia es 100% favorable a la Vendedora. Siguiendo la opinión de los expertos, el juez decide que las mercancías son de una calidad adecuada y que la Compradora debe pagar el precio convenido en el contrato.
- La Compradora no apela la sentencia de primera instancia, es definitiva. La Vendedora comienza el proceso de ejecución de la sentencia tan pronto se cumple el plazo de apelación.

- La Vendedora adopta las medidas necesarias para una rápida ejecución de la sentencia. La deuda se cobra exitosamente a través de la subasta pública o remate de los bienes muebles de la Compradora (por ejemplo, equipos de oficina y vehículos). Se asume que la Compradora no tiene dinero en efectivo ni cuenta bancaria, lo que hace imposible que la sentencia se ejecute mediante un embargo de las cuentas de la Compradora.

Tiempo

El tiempo se registra en días calendario, contados desde el momento en que el demandante decide presentar la demanda en el tribunal de primera instancia competente hasta el momento del pago. Esto incluye los días en que tiene lugar el juicio y también los períodos de espera entre las diferentes fases. Se registra la duración promedio de las 3 diferentes etapas de resolución de la disputa: tiempo de presentación y notificación de la demanda, tiempo del juicio y de la sentencia, y tiempo para la ejecución de la sentencia. El tiempo se registra considerando los supuestos del caso de estudio detallados anteriormente y solo con relación al tribunal competente. Asimismo, el tiempo se registra como es en la práctica, independientemente de los límites de tiempo establecidos por la ley; si dichos límites de tiempo no se respetan en la mayoría de los casos.

El tiempo de presentación y notificación de la demanda incluye:

- El tiempo para que la Vendedora obtenga el pago a través de una carta de demanda no litigiosa, incluido el tiempo para preparar la carta y el plazo que se le daría a la Compradora para cumplir.
- El tiempo necesario para que un abogado local redacte la demanda inicial y reúna todos los documentos de respaldo necesarios para la presentación de la demanda, incluida la autenticación o la certificación notarial de los documentos, si es necesario.
- El tiempo necesario para presentar la demanda en el tribunal.
- El tiempo necesario para que se notifique a la Compradora, incluido el tiempo de procesamiento en el tribunal y los períodos de espera entre intentos fallidos de presentar la notificación a la Compradora, si generalmente se requiere más de un intento.

El tiempo del juicio y de la sentencia incluye:

- El tiempo transcurrido entre el momento en que el caso se notifica a la Compradora y el momento en que se celebra una audiencia previa al juicio, si dicha audiencia previa al juicio forma parte de los mecanismos de solución de controversias utilizados por el tribunal competente.
- El tiempo transcurrido entre la audiencia previa al juicio y la primera audiencia, si una audiencia previa al juicio forma parte de los mecanismos de solución de controversias utilizados por el tribunal competente. De lo contrario, el tiempo transcurrido entre el momento en que el caso se notifica a la Compradora y el momento en que se celebra la primera audiencia.
- El tiempo para llevar a cabo todas las actividades del juicio, incluidos los intercambios de resúmenes y pruebas, múltiples audiencias, tiempos de espera entre las audiencias y la obtención de opiniones de expertos.
- El tiempo necesario para que el juez emita un fallo final por escrito una vez que se haya cerrado el período probatorio.
- El límite de tiempo para la apelación.

El tiempo para la ejecución de la sentencia incluye:

- El tiempo que toma obtener una copia de la sentencia ejecutoriada.
- El tiempo que toma localizar, identificar, embargar y transportar los bienes muebles de la parte perdedora (incluido el tiempo necesario para obtener una orden del tribunal para embargar y confiscar los bienes, si corresponde).
- El tiempo que lleva anunciar, organizar y realizar la subasta. Si por lo general se requiere más de una subasta para recuperar completamente el valor de la reclamación en un caso comparable al estudio de caso estandarizado, entonces se registra el tiempo entre múltiples intentos de subasta.

- El tiempo que le toma a la parte ganadora recuperar completamente el valor del reclamo una vez que la subasta se completa con éxito.

Costo

El costo se registra como un porcentaje del valor de la demanda, asumiendo que es equivalente al que resulte mayor entre el 200% del ingreso per cápita del Perú (S/ 41,160) o US\$5,000. Se incluyen tres tipos de costos: honorarios promedio de los abogados, costos del juicio y costos de la ejecución.

Los honorarios promedio de abogados son los costos que paga la Vendedora (demandante) a un abogado local para su representación legal en el caso estándar descrito, independientemente de que sean reembolsados posteriormente. Los costos del juicio incluyen todos los costos en los que la Vendedora (demandante) debe adelantar al tribunal o al perito, independientemente del costo final que deba asumir la Vendedora. Los costos de los peritos se incluyen en los costos del juicio, independientemente de si se pagan directamente al tribunal o al experto directamente. Los costos de la ejecución son los costos que la Vendedora (demandante) debe asumir para ejecutar lo dispuesto en la sentencia a través de una subasta pública de los bienes muebles de la Compradora (demandada), independientemente del costo final para la Vendedora. No se tienen en cuenta los sobornos.

Calidad de los procesos judiciales

El índice de calidad de los procesos judiciales evalúa si cada una de las ciudades ha adoptado una serie de buenas prácticas en su sistema judicial en cuatro áreas: estructura de los tribunales y procedimientos judiciales, administración de causas, automatización de los tribunales, y resolución alternativa de disputas (tabla 7.7).

Índice de estructura de los tribunales y procedimientos judiciales

El índice de estructura de los tribunales y procedimientos judiciales tiene cinco componentes:

- Si existe un tribunal comercial especializado o una sección dedicada exclusivamente a casos de derecho mercantil. Se asigna un puntaje de 1.5 si la respuesta es positiva; de lo contrario, se asigna un puntaje de 0.
- Si existe un tribunal para casos de menor cuantía o un procedimiento expedito para los litigios de menor cuantía. Se asigna un puntaje de 1 si dicho tribunal o procedimiento existe y se aplica a todos las causas civiles, y si la ley establece un límite máximo para el valor de las causas que se pueden litigar en este tribunal o procedimiento. El puntaje se asigna solamente si este tribunal aplica un procedimiento simplificado o si los casos de menor cuantía son simplificados. Se asigna un puntaje adicional de 0.5 si las partes pueden representarse a sí mismas ante el tribunal o durante este procedimiento. Si no existe un tribunal de menor cuantía o un procedimiento simplificado, se asigna un puntaje de 0.
- Si los demandantes pueden obtener embargos preventivos de los bienes muebles del demandado por temer que los bienes muebles sean trasladados fuera de la jurisdicción o sean dilapidados de alguna otra forma. Se asigna un puntaje de 1 si la respuesta es positiva; de lo contrario, se asigna un puntaje de 0.
- Si las causas se distribuyen al azar y por medio de un sistema electrónico a los jueces del tribunal competente. Se asigna un puntaje de 1 si la distribución de las causas es aleatoria y automatizada; se asigna un puntaje de 0.5 si es aleatoria pero no automatizada; se asigna un puntaje de 0 si no es aleatoria ni automatizada.
- Si el testimonio de una mujer tiene el mismo valor probatorio en el tribunal que el de un hombre. Se asigna un puntaje de -1 si la ley diferencia entre el valor probatorio del testimonio de una mujer y el de un hombre en cualquier causa civil, incluidas las causas de derecho de familia; de lo contrario, se asigna un puntaje de 0.

El índice va de -1 a 5, donde los valores más altos indican una estructura judicial más sofisticada y moderna. En Bosnia y Herzegovina, por ejemplo, existe un tribunal comercial especializado (un puntaje de 1.5), y los litigios de menor cuantía se pueden resolver a través de una división especial en la que se permite la auto representación (un puntaje de 1.5). Los demandantes

TABLA 7.7 ¿Qué mide el componente de calidad del indicador de cumplimiento de contratos?**Índice de estructura de los tribunales y procedimientos judiciales (-1–5)**

Disponibilidad de un tribunal comercial especializado o una sección dedicada exclusivamente a casos de derecho mercantil

Disponibilidad de un tribunal para casos de pequeñas cuantías o un procedimiento expedito para los litigios de menor cuantía

Disponibilidad de embargos preventivos

Criterios para asignar casos a los jueces

Valor probatorio del testimonio de la mujer

Índice de administración de causas (0–6)

Reglamentaciones que fijen los tiempos estándar de las actuaciones judiciales

Reglamentación para suspensiones o aplazamientos

Disponibilidad de mecanismos de medición de desempeño

Realización de la audiencia preliminar

Disponibilidad de un sistema electrónico de administración de causas para jueces

Disponibilidad de un sistema electrónico de administración de causas para abogados

Índice de automatización de los tribunales (0–4)

Disponibilidad de presentar la demanda inicial de forma electrónica

Disponibilidad de emplazar de forma electrónica

Disponibilidad de pagar las costas judiciales electrónicamente

Publicación de sentencias

Índice de resolución alternativa de disputas (0–3)

Arbitraje

Mediación voluntaria o conciliación

Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18)

Es la suma de los puntajes de los índices de estructura de los tribunales y procedimientos judiciales, administración de causas, automatización de los tribunales y resolución alternativa de disputas

pueden obtener embargos preventivos de los bienes muebles del demandado si temen que estos se dilapiden durante el juicio (un puntaje de 1). Los casos se asignan aleatoriamente a través de un sistema electrónico de administración de causas (un puntaje de 1). El testimonio de una mujer tiene el mismo valor probatorio en tribunal que el de un hombre (un puntaje de 0). La suma de estos números le otorga a Bosnia y Herzegovina un puntaje de 5 en el índice de estructura de los tribunales y procedimientos judiciales.

Índice de administración de causas

El índice de administración de causas tiene seis componentes:

- Si alguna de las leyes o reglamentaciones de procedimiento civil vigentes contienen consideraciones de tiempo para, al menos, tres de las siguientes actuaciones judiciales esenciales: (i) notificaciones judiciales; (ii) primera audiencia; presentación de la contestación de la demanda; (iii) finalización del período de pruebas; (iv) presentación de testimonio por experto; y (v) dictado de la sentencia definitiva. Se asigna un puntaje de 1 si tales consideraciones de tiempo están disponibles y se respetan en más del 50% de los casos; se asigna un puntaje de 0.5 si están disponibles, pero no se respetan en más del 50% de los casos; se asigna un puntaje de 0 si no existen consideraciones de tiempo o si existen menos de tres de estas actuaciones judiciales esenciales.
- Si existen leyes que reglamenten el número máximo de suspensiones o aplazamientos que se pueden otorgar, si la ley limita los aplazamientos a circunstancias imprevistas y excepcionales, y si estas normas se respetan en más del 50% de los casos. Se asigna un puntaje de 1 si se cumplen las tres condiciones; se asigna un puntaje de 0.5 si se cumplen

solo dos de las tres condiciones; se asigna un puntaje de 0 si solo se cumple una condición o no se cumple ninguna.

- Si existen informes, de acceso público, de medición del desempeño del tribunal competente para supervisar su desempeño, controlar el progreso de las causas y garantizar el cumplimiento de los estándares de tiempo establecidos. Se asigna un puntaje de 1 si, al menos, dos de los siguientes cuatro informes están disponibles públicamente: (i) informe sobre el tiempo transcurrido hasta el pronunciamiento de sentencia (se mide el tiempo que el tribunal toma para ejecutar el caso); (ii) informe sobre el número de causas resultas (se mide el número de causas resueltas en relación al número de casos ingresados); (iii) informe sobre el número de las causas pendientes (se tiene un reporte de las causas no resueltas incluyendo el tipo de caso, la antigüedad, las acciones ejercidas y la próxima acción programada); e (iv) informe sobre el progreso de causas individuales (se tiene un reporte de las causas individuales). Se asigna un puntaje de 0 si solo está disponible uno de estos informes o si no hay ningún informe disponible.
- Si la audiencia preliminar es una de las técnicas de administración de causas que se utilizan en la práctica ante el tribunal competente y, al menos, tres de las siguientes cuestiones se analizan durante dicha audiencia: (i) planificación (incluido el plazo para presentar peticiones y otros documentos ante el tribunal); (ii) complejidad de la causa y duración prevista del juicio; (iii) posibilidad de solución de diferencias o resolución alternativa de disputas; (iv) intercambio de listas de testigos; (v) evidencia; (vi) jurisdicción y otras cuestiones de procedimiento; y (vii) la limitación de las cuestiones controvertidas. Se asigna un puntaje de 1 si en el tribunal competente se realiza una audiencia preliminar en la que se analizan, al menos, tres de estas actuaciones; de lo contrario, se asigna un puntaje de 0.
- Si los jueces del tribunal competente pueden utilizar un sistema electrónico de administración de causas para, al menos, cuatro de los siguientes propósitos: (i) consultar leyes, reglamentaciones y jurisprudencia; (ii) generar automáticamente un calendario de audiencias para todas las causas listadas en el tribunal competente; (iii) enviar notificaciones (por ejemplo, correos electrónicos) a abogados; (iv) dar seguimiento al estado de un expediente de su lista de causas; (v) ver y administrar documentos de las causas (escritos, peticiones); (vi) presentar escritos y documentos ante el tribunal (facilitar la redacción de sentencias); (vii) generar de forma semiautomática órdenes judiciales, y (viii) ver las órdenes judiciales y sentencias de una causa determinada. Se asigna un puntaje de 1 si existe un sistema electrónico de administración de causas que los jueces pueden utilizar para, al menos, cuatro de estos propósitos; de lo contrario, se asigna un puntaje de 0.
- Si los abogados pueden utilizar un sistema electrónico de administración de causas para, al menos, cuatro de los siguientes propósitos: (i) consultar leyes, reglamentaciones y jurisprudencia; (ii) acceder a los formularios que deben presentarse ante el tribunal competente; (iii) recibir notificaciones (por ejemplo, correos electrónicos); (iv) dar seguimiento al estado de una causa; (v) ver y administrar documentos de las causas (escritos, peticiones); (vi) presentar escritos y documentos ante el tribunal; y (vii) ver las órdenes judiciales y sentencias de una causa determinada. Se asigna un puntaje de 1 si existe un sistema electrónico de este tipo que los abogados pueden utilizar para, al menos, cuatro de estos propósitos; de lo contrario, se asigna un puntaje de 0.

El índice va de 0 a 6, donde valores más altos indican un sistema de gestión de casos más cualitativo y eficiente. En Australia, por ejemplo, los estándares de tiempo para al menos tres actuaciones judiciales esenciales se establecen en los instrumentos de procedimiento civil vigentes y se respetan en más del 50% de los casos (un puntaje de 1). La ley establece que las suspensiones o aplazamientos se pueden otorgar solo en circunstancias imprevistas y excepcionales, y esta norma se respeta en más del 50% de los casos (un puntaje de 0.5). Se puede generar un informe sobre el tiempo que transcurre hasta el pronunciamiento de sentencia, un informe sobre el número de causas resultas, y un informe sobre el número de las causas pendientes en el tribunal competente (un puntaje de 1). Una audiencia preliminar es una de las técnicas

de administración de causas que se utilizan ante el Tribunal de Distrito de New South Wales (una puntuación de 1). Un sistema electrónico de administración de causas que satisface los criterios descritos anteriormente está disponible para los jueces (una puntuación de 1) y para los abogados (una puntuación de 1). La suma de estos números le otorga a Australia un puntaje de 5.5 en el índice de administración de causas, el puntaje más alto alcanzado por una economía en este índice.

Índice de automatización de los tribunales

El índice de automatización de los tribunales tiene cuatro componentes:

- Si la demanda inicial se puede presentar en forma electrónica a través de una plataforma especial (no mediante correo electrónico o fax) dentro del tribunal competente. Se asigna un puntaje de 1 si la respuesta es positiva; de lo contrario, se asigna un puntaje de 0. La presentación electrónica se reconoce independientemente del porcentaje de usuarios, siempre que no se requieran interacciones adicionales en persona y los expertos locales lo hayan utilizado lo suficiente como para poder confirmar que es completamente funcional.
- Si se puede emplazar al demandado de la demanda inicial de forma electrónica, a través de un sistema especial o por correo electrónico, fax o mensaje de texto. Se asigna un puntaje de 1 si la respuesta es positiva; de lo contrario, se asigna un puntaje de 0. El emplazamiento electrónico se reconoce independientemente del porcentaje de usuarios, siempre que no se requieran interacciones adicionales en persona y los expertos locales lo hayan utilizado lo suficiente como para poder confirmar que es completamente funcional.
- Si las costas judiciales se pueden pagar de forma electrónica, mediante una plataforma especial o a través de servicios bancarios en línea. Se asigna un puntaje de 1 si la respuesta es positiva; de lo contrario, se asigna un puntaje de 0. El pago electrónico se reconoce independientemente del porcentaje de usuarios, siempre que no se requieran interacciones adicionales en persona y los expertos locales lo hayan utilizado lo suficiente como para poder confirmar que es completamente funcional.
- Si las sentencias dictadas por los tribunales locales se encuentran a disposición del público en general a través de su publicación en gacetas oficiales, periódicos o Internet. Se asigna un puntaje de 1 si las sentencias dictadas en causas comerciales de todos los niveles se encuentran a disposición del público en general; se asigna un puntaje de 0.5 si solo las sentencias dictadas a nivel del tribunal de apelaciones y la corte suprema se encuentran a disposición del público en general; se asigna un puntaje de 0 en todas las demás circunstancias. No se otorgan puntos si los juicios deben solicitarse individualmente al tribunal, o si se requiere el número del caso o los detalles de las partes para obtener una copia de un fallo.

El índice va de 0 a 4, donde valores más altos indican un sistema judicial más automatizado, eficiente y transparente. En Estonia, por ejemplo, las demandas iniciales se pueden presentar en línea (un puntaje de 1), se puede emplazar al demandado en forma electrónica (un puntaje de 1), y las costas judiciales se pueden pagar en forma electrónica también (un puntaje de 1). Asimismo, todas las sentencias de causas comerciales de todos los niveles se encuentran a disposición del público a través de Internet (un puntaje de 1). La suma de estos números le otorga a Estonia un puntaje de 4 en el índice de automatización de los tribunales.

Índice de resolución alternativa de disputas

El índice de resolución alternativa de disputas tiene seis componentes:

- Si el arbitraje comercial doméstico se rige por una ley consolidada o un capítulo o sección consolidada del código de procedimientos civiles vigente que abarque básicamente todos sus aspectos. Se asigna un puntaje de 0.5 si la respuesta es positiva; de lo contrario, se asigna un puntaje de 0.
- Si existe algún tipo de disputas comerciales—independientemente de aquellas relacionadas con el orden público, las políticas públicas, la quiebra, los derechos de los consumidores, las cuestiones laborales o de propiedad intelectual— que no pueden ser sometidas a arbitraje. Se asigna un puntaje de 0.5 si la respuesta es No; de lo contrario, se asigna un puntaje de 0.

- Si los tribunales locales hacen cumplir las cláusulas o los convenios de arbitraje en más del 50% de los casos. Se asigna un puntaje de 0.5 si la respuesta es positiva; de lo contrario, se asigna un puntaje de 0.
- Si la mediación voluntaria, la conciliación o ambas son una forma reconocida de resolver disputas comerciales. Se asigna un puntaje de 0.5 si la respuesta es sí; de lo contrario, se asigna un puntaje de 0.
- Si la mediación voluntaria, la conciliación o ambas se rigen por una ley consolidada o un capítulo o sección consolidada del código de procedimientos civiles vigente que abarque básicamente todos sus aspectos. Se asigna un puntaje de 0.5 si la respuesta es positiva; de lo contrario, se asigna un puntaje de 0.
- Si existen incentivos financieros para que las partes intenten resolver las disputas comerciales a través de la mediación o la conciliación (por ejemplo, si la mediación o conciliación tuviera éxito, se reembolsan las costas judiciales, se otorga un descuento del impuesto a la renta, etc.). Se asigna un puntaje de 0.5 si la respuesta es positiva; de lo contrario, se asigna un puntaje de 0.

El índice va de 0 a 3, donde valores más altos indican una mayor disponibilidad de mecanismos de resolución alternativa de disputas. En Israel, por ejemplo, el arbitraje se reglamenta a través de una legislación especial (un puntaje de 0.5), todas las disputas comerciales relevantes pueden someterse a arbitraje (un puntaje de 0.5), y los tribunales generalmente hacen cumplir las cláusulas de arbitraje válidas (un puntaje de 0.5). La mediación voluntaria es una forma reconocida de resolver disputas comerciales (un puntaje de 0.5); está reglamentada a través de una legislación especial (un puntaje de 0.5), y se reembolsa una parte de las costas judiciales si el proceso tiene éxito (un puntaje de 0.5). La suma de estos números le otorga a Israel un puntaje de 3 en el índice de resolución alternativa de disputas.

Índice de calidad de los procesos judiciales

El índice de calidad de los procesos judiciales es la suma de los puntajes de los índices de estructura de los tribunales y procedimientos judiciales, administración de causas, automatización de los tribunales y resolución alternativa de disputas. El índice va de 0 a 18, donde los valores más altos indican procesos judiciales mejores y más eficaces.

Los detalles de los datos sobre el cumplimiento de contratos se pueden consultar en <https://www.doingbusiness.org>. Esta metodología fue desarrollada inicialmente por Djankov y otros (2003) y se ha adoptado aquí con varios cambios.

Clasificación agregada de la facilidad para hacer negocios

Doing Business en el Perú 2020 incluye una clasificación agregada que refleja la facilidad con que pueden hacerse los procesos en cada localidad. En esta clasificación agregada como en la clasificación individual para la apertura de una empresa, la obtención de permisos de construcción, el registro de la propiedad y el cumplimiento de contratos se ordenaron de 1-12 las localidades que se midieron. La clasificación agregada se obtiene con el promedio simple de los puntajes obtenidos por cada localidad en cada una de las 4 áreas (indicadores) cubiertas por el estudio. La clasificación en cada área resulta, a su vez, del promedio simple de los puntajes de cada uno de los componentes de los indicadores (trámites, tiempo, costo y componentes de calidad).

Es pertinente recordar que los indicadores de *Doing Business* presentan limitaciones en su ámbito de cobertura, y por ello la clasificación de una localidad no considera aspectos como la proximidad de la entidad seleccionada a los grandes mercados, la calidad de los servicios en infraestructura, la seguridad de la propiedad ante el hurto y el saqueo, las condiciones macroeconómicas o la fortaleza de las instituciones.



CAPÍTULO 8

**Indicadores de
*Doing Business***

APERTURA DE UNA EMPRESA						
Municipalidad	Facilidad para abrir una empresa (clasificación)	Puntaje en apertura de una empresa (100 = mayor eficiencia)	Trámites (número)	Tiempo (días calendario)	Costo (% del ingreso per cápita)	Capital mínimo pagado (% del ingreso per cápita)
Arequipa	2	81.13	8	30	9.3	0
Callao	6	74.93	8	55	8.6	0
Chachapoyas	7	73.13	8	62	9.0	0
Chiclayo	12	70.69	8	71	10.4	0
Cusco	8	73.10	8	61	11.2	0
Huancayo	9	72.76	8	55	26.0	0
Huaraz	3	79.99	8	34	10.4	0
Ica	5	74.94	8	54	10.6	0
Lima	1	82.13	8	26	9.4	0
Piura	4	76.07	8	48	13.6	0
Tarapoto	11	70.91	8	70	10.6	0
Trujillo	10	71.54	8	69	7.7	0

OBTENCIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Municipalidad	Facilidad para obtener permisos de construcción (clasificación)	Puntaje en obtención de permisos de construcción (100 = mayor eficiencia)	Trámites (número)	Tiempo (días calendario)	Costo (% del valor del almacén)	Índice de control de calidad de la construcción (0-15)
Arequipa	4	71.26	19	131	1.7	12
Callao	6	70.49	19	143	1.7	12
Chachapoyas	8	66.98	19	170	1.6	11
Chiclayo	7	68.68	19	145	1.7	11
Cusco	9	66.71	19	171	1.7	11
Huancayo	11	64.60	19	194	2.1	11
Huaraz	12	64.18	19	206	1.7	11
Ica	10	65.70	19	186	1.7	11
Lima	2	72.53	19	137	1.7	13
Piura	5	70.81	19	139	1.6	12
Tarapoto	3	71.26	19	110	1.6	11
Trujillo	1	72.98	19	133	1.6	13

OBTENCIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Índice de control de calidad de la construcción (0-15)

Municipalidad	Calidad de las normas de construcción (0-2)	Control de calidad antes de la construcción (0-1)	Control de calidad durante la construcción (0-3)	Control de calidad después de la construcción (0-3)	Regímenes de responsabilidad y seguros (0-2)	Certificaciones profesionales (0-4)
Arequipa	2	1	2	3	1	3
Callao	2	1	2	3	1	3
Chachapoyas	2	1	2	2	1	3
Chiclayo	2	1	2	2	1	3
Cusco	2	1	2	2	1	3
Huancayo	2	1	2	2	1	3
Huaraz	2	1	2	2	1	3
Ica	2	1	2	2	1	3
Lima	2	1	3	3	1	3
Piura	2	1	2	3	1	3
Tarapoto	2	1	2	2	1	3
Trujillo	2	1	3	3	1	3

REGISTRO DE LA PROPIEDAD						
Municipalidad	Facilidad para registrar la propiedad (clasificación)	Puntaje en registro de la propiedad (100 = mayor eficiencia)	Trámites (número)	Tiempo (días calendario)	Costo (% del valor de la propiedad)	Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0-30)
Arequipa	12	64.65	6	29	3.5	11
Callao	2	71.36	5	19	3.6	15.5
Chachapoyas	6	68.46	6	19	3.4	14
Chiclayo	5	68.54	6	25	3.4	15
Cusco	4	70.25	5	20	4.0	15
Huancayo	11	68.05	6	15	3.4	13
Huaraz	9	68.15	6	14	3.4	13
Ica	8	68.26	5	32	3.6	13.5
Lima	1	72.11	6	9.5	3.9	18
Piura	10	68.09	6	19	3.6	14
Tarapoto	7	68.30	6	21	3.3	14
Trujillo	3	70.74	5	14	3.6	14

REGISTRO DE LA PROPIEDAD					
Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0-30)					
Municipalidad	Fiabilidad de la estructura (0-8)	Transparencia de la información (0-6)	Cobertura geográfica del Registro Público y del Catastro (0-8)	Resolución de disputas sobre propiedades (0-8)	Igualdad en el acceso a derechos de propiedad (-2-0)
Arequipa	1	5	0	5	0
Callao	5	5.5	0	5	0
Chachapoyas	3	6	0	5	0
Chiclayo	4	6	0	5	0
Cusco	4	6	0	5	0
Huancayo	3	5	0	5	0
Huaraz	3	5	0	5	0
Ica	3	5.5	0	5	0
Lima	7	6	0	5	0
Piura	3	6	0	5	0
Tarapoto	3	6	0	5	0
Trujillo	4	5	0	5	0

CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS											
Municipalidad	Facilidad para cumplir un contrato (clasificación)	Puntaje en cumplimiento de contratos (100 = mayor eficiencia)	Tiempo (días calendario)				Costo (% del valor de la demanda)				Índice de calidad de los procesos judiciales (0-18)
			Presentación y notificación	Juicio y sentencia	Ejecución de la sentencia	Tiempo total	Honorarios del abogado	Costos del juicio	Costos de ejecución	Costo total	
Arequipa	10	53.33	74	547	200	821	17.0	2.6	4.5	24.1	8
Callao	12	51.84	98	450	365	913	12.4	2.8	6.2	21.4	8
Chachapoyas	5	60.00	86	340	274	700	9.1	1.7	4.3	15.2	8
Chiclayo	8	57.46	65	480	272	817	13.2	2.3	5.3	20.8	9.5
Cusco	6	59.91	53	261	228	541	15.0	5.0	7.0	27.0	8
Huancayo	1	63.23	77	365	210	652	10.0	2.5	4.9	17.4	9.5
Huaraz	2	63.11	52	305	180	537	9.0	4.4	5.3	18.7	8
Ica	3	61.52	56	328	215	599	9.7	2.9	5.8	18.4	8
Lima	7	59.07	80	223	175	478	30.0	4.7	6.5	41.2	9.5
Piura	9	55.75	95	365	270	730	14.7	3.9	5.7	24.3	8
Tarapoto	4	60.45	55	408	197	660	10.0	2.1	4.8	16.9	8
Trujillo	11	53.27	79	502	295	876	13.5	2.0	4.8	20.3	8

CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS				
Índice de calidad de los procesos judiciales (0-18)				
Municipalidad	Estructura de los tribunales y procedimientos judiciales (-1-5)	Administración de causas (0-6)	Automatización de los tribunales (0-4)	Resolución alternativa de disputas (0-3)
Arequipa	3	2.5	0	2.5
Callao	3	2.5	0	2.5
Chachapoyas	3	2.5	0	2.5
Chiclayo	4.5	2.5	0	2.5
Cusco	3	2.5	0	2.5
Huancayo	4.5	2.5	0	2.5
Huaraz	3	2.5	0	2.5
Ica	3	2.5	0	2.5
Lima	4.5	2.5	0	2.5
Piura	3	2.5	0	2.5
Tarapoto	3	2.5	0	2.5
Trujillo	3	2.5	0	2.5



CAPÍTULO 9

Perfiles de ciudades

AREQUIPA



Clasificación agregada



Puntaje *Doing Business* agregado



Apertura de una empresa (clasificación)	2
Puntaje <i>Doing Business</i>	81.13
Trámites (número)	8
Tiempo (días calendario)	30
Costo (% del ingreso per cápita)	9.3
Requisito de capital mínimo pagado (% del ingreso per cápita)	0

Registro de la propiedad (clasificación)	12
Puntaje <i>Doing Business</i>	64.65
Trámites (número)	6
Tiempo (días calendario)	29
Costo (% del valor de la propiedad)	3.5
Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)	11

Obtención de permisos de construcción (clasificación)	4
Puntaje <i>Doing Business</i>	71.26
Trámites (número)	19
Tiempo (días calendario)	131
Costo (% del valor del almacén)	1.7
Índice de control de calidad de la construcción (0–15)	12

Cumplimiento de contratos (clasificación)	10
Puntaje <i>Doing Business</i>	53.33
Tiempo (días calendario)	821
Costo (% del valor de la demanda)	24.1
Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18)	8

Clasificación por indicador



Apertura de una empresa



Obtención de permisos de construcción



Registro de la propiedad



Cumplimiento de contratos

Puntaje *Doing Business* por indicador



Fuente: base de datos de *Doing Business*.

RECOMENDACIONES PARA MEJORAR LA FACILIDAD DE HACER NEGOCIOS EN AREQUIPA

Apertura de una empresa	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Integrar el sistema de búsqueda y de reserva de nombre Mejorar la transparencia de los honorarios notariales y realizar un análisis del costo del servicio notarial y registral para la constitución de empresas Simplificar requisitos para el registro presencial Reforzar la coordinación entre dependencias y mejorar los sistemas informáticos para agilizar la obtención de la licencia de funcionamiento Facilitar y ampliar el uso del SID Sunarp para la creación de empresas Integrar el proceso de apertura de empresa y mejorar la comunicación entre las entidades que intervienen (SUNAT y Sunarp) 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Consejo del Notariado) Ministerio de la Producción Presidencia del Consejo de Ministros (PCM) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Municipalidad provincial/distrital Oficinas registrales 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Notarías y colegios de notarios
Obtención de permisos de construcción	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Simplificar los trámites antes de la construcción Actualizar y reforzar los instrumentos de gestión del territorio Introducir seguros obligatorios para defectos latentes Considerar una participación más activa de los Revisores Urbanos en el proceso de emisión de las licencias de edificación 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento (SUNASS) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Municipalidad provincial/distrital Oficinas registrales 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Colegios profesionales de arquitectos e ingenieros Empresas Prestadoras de Servicios de Saneamiento (EPS)
Registro de la propiedad	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Mejorar y fomentar el uso de los servicios en línea que presta la Sunarp Mejorar la eficiencia interna de las oficinas registrales para que su desempeño coincida con las de mejor desempeño Mejorar la coordinación y el intercambio de información entre dependencias municipales, Sunarp y notarías Avanzar hacia la digitalización de los títulos archivados Evaluar los costos de los servicios notariales y facilitar al público su acceso Ampliar la cobertura geográfica del registro y del catastro 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Consejo del Notariado) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Oficinas registrales Municipalidad provincial/distrital 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Notarías y colegios de notarios
Cumplimiento de contratos	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Mapear los procesos internos de los juzgados para identificar y corregir las causas de los retrasos Revisar la conciliación extrajudicial en favor de reducir la carga judicial Incrementar la transparencia y disponibilidad de información para monitorear el desempeño de los juzgados Afianzar la preparación de los jueces y sus auxiliares y dotar a los juzgados de condiciones aptas para su funcionamiento Hacer un sondeo sobre cómo incrementar el uso de casillas electrónicas para las notificaciones y considerar que las notificaciones electrónicas incluyan el emplazamiento de la demanda 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Poder Judicial Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (MINJUS) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Cortes Superiores de Justicia Juzgados de Paz Letrados 	

Nota: los detalles de las recomendaciones se pueden consultar en los capítulos individuales de las 4 áreas de *Doing Business* que se miden en este estudio.



APERTURA DE UNA EMPRESA

LISTA DE TRÁMITES

*Forma societaria: Sociedad Anónima Cerrada (S.A.C.)
Capital mínimo pagado: S/ 0
Datos a: 1 de mayo de 2019*

Trámite 1. Buscar y reservar el nombre de la empresa

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 25 (S/ 5 para la búsqueda del nombre + S/ 20 para la reserva)

Comentarios: Se debe verificar ante los Registros Públicos (SUNARP) que no exista en el mercado un nombre igual al que se ha escogido para la empresa. La búsqueda y la reserva del nombre se pueden realizar a través del sitio web de la SUNARP (www.sunarp.gob.pe) o directamente en sus oficinas. En Arequipa, lo más común es hacerlo presencialmente en la oficina de la SUNARP.

Trámite 2. Elaborar la minuta y la escritura pública

Dependencia: Notaría

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 485 (S/ 425 por la constitución de la empresa + S/ 60 por la legalización de dos libros societarios de 100 hojas cada uno)

Comentarios: Se puede constituir la empresa de manera presencial o en línea (a través del sistema en línea SID SUNARP). En Arequipa, lo más común es constituir la empresa de manera presencial.

Si se constituye de manera presencial, la minuta tiene que ser autorizada por un abogado para que sea elevada a escritura pública por el notario. En la mayoría de los casos, la minuta la autoriza un abogado de la notaría. Luego, los socios de la empresa tienen que firmar la escritura pública ante notario.

Adicionalmente, el notario sellará los dos libros societarios que son obligatorios por la Ley General de Sociedades: el Libro de Actas de la Junta General de Accionistas (Artículo 134) y el Libro de Matrícula de Acciones (Artículo 92). Estos libros pueden llevarse en hojas sueltas.

Los honorarios notariales se rigen por la ley de la oferta y la demanda y varían de un notario a otro. Las principales variables que determinan el costo son: el tipo de sociedad que se va a constituir, el valor del capital social y la complejidad de la escritura pública.

Trámite 3. Inscribir la empresa en los Registros Públicos

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 9 días

Costo: S/ 753 [S/ 702.4 (1.08% de 1 Unidad Impositiva Tributaria o UIT + 0.3% del capital social) por el derecho de calificación y de inscripción del acto constitutivo + S/ 25.2 (0.36% de 1 UIT + 0.24% de 1 UIT) por el derecho de calificación y de inscripción de cada director, gerente u otro representante + S/ 25.2 (0.12% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de la partida registral de la empresa, que se asume de 5 hojas y es un requisito para la solicitud del RUC ante la SUNAT]

Comentarios: Una vez que la minuta se eleve a escritura pública y los socios la firmen ante notario, el personal de la notaría o un socio o

un tercero autorizado por el notario inscribe la escritura pública en los Registros Públicos (SUNARP).

La SUNARP tiene un plazo de vigencia del asiento de presentación de 35 días hábiles. Sin embargo, durante los primeros 7 días hábiles de este término, el registrador debe calificar las solicitudes de inscripción de los actos, e identificar los problemas que no permiten la inscripción para que las partes interesadas puedan resolverlos (Art. 25 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 126-2012-SUNARP-SN).

Las tasas registrales del servicio de inscripción se publican en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 329-2018-SUNARP/SN.

Trámite 4. Registrar la empresa y obtener el Registro Único de Contribuyentes (RUC)

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Es necesario registrar toda empresa nueva con la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) y obtener el Registro Único de Contribuyentes (RUC). Para ese fin, el representante legal debe completar y presentar algunos formularios diligenciados ante la SUNAT, junto con un documento de identificación personal, un documento privado o público que da fe a la dirección fiscal de residencia declarada, y un original y una copia del certificado literal de la partida registral de la empresa emitido por los Registros Públicos en los últimos 30 días naturales. Finalmente, la empresa solicita la Clave SOL, una contraseña para acceder a la plataforma virtual de la SUNAT (<https://e-menu.sunat.gob.pe/cl-ti-itmenu/MenuInternet.htm>). Esta contraseña permite a la empresa realizar diversos procedimientos tributarios (pagos, presentación de declaraciones, entre otros).

Trámite 5. Registrar electrónicamente los libros contables

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: Sin costo

Comentarios: Desde julio de 2010, la SUNAT implementó el Programa de Libros Electrónicos (PLE) para registrar los libros contables. Las empresas con ventas anuales de 300 a 500 UIT tienen la obligación de tener 4 libros contables: diario, mayor, registro de compras y registro de ventas.

Las empresas con ingresos anuales mayores a 75 UIT tienen que mantener el registro de compras y el registro de ventas electrónicamente. No están obligadas a mantener los otros dos libros contables electrónicamente, pero lo pueden hacer de forma voluntaria.

Para registrar los libros electrónicamente, la empresa se afilia al Sistema PLE y descargará el programa contable. Mensualmente, la empresa entregará un resumen de estos libros y SUNAT emitirá una constancia de recepción.

Trámite 6*. Registrar a los empleados para seguridad social

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: Sin costo

Comentarios: Una vez que la empresa obtiene su número de identificación tributaria (Registro Único de Contribuyentes o RUC) y el código digital (Clave SOL) para acceder a la plataforma virtual de la autoridad tributaria (SUNAT Operaciones en línea), el representante legal podrá llevar a cabo los siguientes procedimientos en línea:

1. Registrar a los empleados (incluyendo sus datos personales, régimen de salud y pensionario, horario laboral, entre otros), a través de la plataforma T-Registro; y
2. Realizar un pago mensual al Seguro Social para cubrir las contribuciones tanto al Seguro Social de Salud del Perú (EsSalud) como al sistema público de pensiones (Oficina de Normalización Previsional), a través de PDT Planilla Electrónica (PLAME), una hoja de cálculo electrónica de pagos mensuales.

Trámite 7*. Determinar el nivel de riesgo del local

Dependencia: Subgerencia de Gestión de Riesgos de Desastres de la Municipalidad Provincial de Arequipa

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 774 (costo de la licencia para un local de riesgo alto, incluyendo la ITSE)

Comentarios: Para obtener la licencia de funcionamiento, el representante legal tiene que presentar una solicitud y la información necesaria para que la persona autorizada de la Municipalidad determine el nivel de riesgo del establecimiento.

En la mayoría de los casos, la Municipalidad requiere el expediente técnico y los datos del solicitante y del establecimiento.

De acuerdo con la matriz de riesgos proporcionada por la Resolución Jefatural No. 016-2018-CENEPRES/J, un local comercial con más de 750 metros cuadrados se considera de riesgo alto. Por tanto, en estos casos, la Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) debe realizarse antes de otorgar la licencia de funcionamiento.

El costo está regulado por el reglamento administrativo de cada municipalidad (Texto Único de Procedimientos Administrativos o TUPA).

Trámite 8. Recibir una Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) y obtener la licencia de funcionamiento

Dependencia: Área de Licencias de Funcionamiento o Tramifácil de la Municipalidad Provincial de Arequipa

Tiempo: 14 días

Costo: Sin costo (incluido en el trámite 7)

Comentarios: Una vez que se determine el nivel de riesgo del establecimiento comercial, el funcionario de la Municipalidad enviará a un grupo inspector para verificar las condiciones de seguridad del establecimiento. Tras recibir el Certificado de ITSE y revisar el expediente técnico, el área de Licencias de Funcionamiento de la Municipalidad otorga la licencia.

Desde abril de 2019, el proceso para la obtención de la licencia de funcionamiento ha sido armonizado en las diferentes municipalidades del Perú mediante el Decreto No. 45-2019-PCM.



OBTENCIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

LISTA DE TRÁMITES

Valor del almacén: S/ 1,095,105 (US\$326,500)

Datos a: 1 de mayo de 2019

Trámite 1. Obtener el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios

Dependencia: Instituto Municipal de Planeamiento (IMPLA)

Tiempo: 7 días

Costo: S/ 40

Comentarios: En la Municipalidad Provincial de Arequipa, el certificado es emitido por el Instituto Municipal de Planeamiento (IMPLA) y sirve para conocer los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano (zonificación, alineamiento de fachada, coeficientes máximos y mínimos de edificación, usos de los suelos permisibles y compatibles, alturas máximas y mínimas de edificación, porcentaje mínimo de área libre, entre otros). Expertos del sector privado confirman que, aunque la presentación del certificado en la Municipalidad no es obligatoria para obtener la licencia de edificación, en la práctica es requerido por el constructor para conocer los parámetros de diseño y preparar el proyecto arquitectónico. El certificado sirve también para tener seguridad jurídica en caso de que cambie la zonificación. Para obtener el certificado el constructor debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita indicando los documentos referidos a la ubicación del predio materia de trámite;
2. Croquis de ubicación; y
3. Pago del derecho de trámite.

El certificado tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses y está regulado por la Ley No. 29090 y sus modificaciones.

Trámite 2*. Obtener el certificado literal de partida registral de persona jurídica y del predio

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 45 [S/ 11 (0.13% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de partida registral de persona jurídica, que se asume de 2 hojas + S/ 34 (0.32% de 1 UIT por las primeras 2 hojas + 0.16% de 1 UIT por hoja adicional) por el certificado literal de partida registral del predio, que se asume de 3 hojas]

Comentarios: El certificado literal de partida registral de persona jurídica sirve para acreditar la representación legal vigente de la persona jurídica objeto de la licencia de edificación. Adicionalmente, se requiere el certificado literal de la partida registral del predio, que indica sus características y el nombre del propietario actual y anterior, para la revisión de las factibilidades de los servicios. El trámite está regulado por la Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN, publicada el 31 de diciembre del 2018.

Trámite 3. Obtener resultados del estudio geotécnico/de suelo

Dependencia: Laboratorio o empresa privada

Tiempo: 14 días

Costo: S/ 10,062

Comentarios: El constructor solicita un estudio de mecánicas de suelo para preparar los cálculos estructurales de los cimientos y cumplir con los estándares de seguridad y estabilidad de obras del Reglamento Nacional de Edificaciones. El estudio requiere del análisis de muestras del suelo en un laboratorio o recinto debidamente equipado y normalmente lo encomiendan los contratistas para comprobar la solidez de los cimientos de la construcción, y así evitar daños o imperfecciones estructurales.

Trámite 4. Solicitar la factibilidad de los servicios de agua y alcantarillado

Dependencia: SEDAPAR

Tiempo: 14 días

Costo: S/ 112

Comentarios: El certificado de factibilidad de servicios de agua y alcantarillado es requisito para tramitar la licencia de edificación. El constructor debe adjuntar, entre otros:

1. Solicitud del certificado de factibilidad;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante;
3. Memoria descriptiva;
4. Certificado literal de la partida registral del predio;
5. Número de suministro de las conexiones existentes de agua y la cantidad de conexiones de desagüe para los sistemas sanitarios; y
6. Pago por derecho a trámite.

Trámite 5*. Enviar revisión de anteproyecto a la Municipalidad

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 10 días

Costo: S/ 230 (5.5% de 1 UIT)

Comentarios: El constructor presenta el anteproyecto para la revisión de la Comisión Técnica. Dentro de los requisitos principales, el constructor debe entregar:

1. Formulario Único de Edificación (FUE);
2. Hojas visadas por el administrado y el profesional proyectista;
3. Declaración jurada de habilidad de los profesionales que intervienen en el proyecto;
4. Planos de arquitectura, seguridad y evacuación, ubicación y localización;
5. Memoria descriptiva de la especialidad de arquitectura, de seguridad y evacuación; y
6. Comprobante de pago por derecho de revisión a la Municipalidad y al Colegio de Arquitectos, según corresponda.

El estudio de caso de *Doing Business* asume que el almacén es construido en la Municipalidad Provincial de Arequipa. En ese sentido, se considera la tarifa para la revisión del anteproyecto para una construcción del tipo C (tal como lo es la del estudio de caso de *Doing Business*) de esta Municipalidad.

Trámite 6. Recibir inspección**Dependencia:** SEDAPAR**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo**Comentarios:** La Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento (EPS) conduce una inspección de factibilidad en el sitio de la obra.**Trámite 7. Solicitar y obtener la factibilidad del servicio de energía eléctrica****Dependencia:** Sociedad Eléctrica del Sur Oeste S.A. (SEAL)**Tiempo:** 10 días**Costo:** Sin costo**Comentarios:** El certificado de factibilidad del servicio de energía eléctrica es requisito para tramitar la licencia de edificación para obra nueva. El constructor debe adjuntar, entre otros:

1. Solicitud del certificado de factibilidad;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante;
3. Documento que acredite la propiedad del predio (certificado literal de partida registral del predio); y
4. Croquis de ubicación del predio, indicando el número de suministro más cercano.

Trámite 8*. Obtener la factibilidad de los servicios de agua y alcantarillado**Dependencia:** SEDAPAR**Tiempo:** 5 días**Costo:** Sin costo (pagado en el trámite 4)**Comentarios:** Luego de recibir la visita de inspección de la Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento (EPS), el constructor obtiene la factibilidad de los servicios.**Trámite 9. Obtener licencia de obra para edificación nueva****Dependencia:** Municipalidad Provincial**Tiempo:** 35 días**Costo:** S/ 804 (19.140% de 1 UIT, por concepto de verificación administrativa)**Comentarios:** Para obtener el permiso de construcción (licencia de edificación, modalidad C - aprobación con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica), el constructor debe presentar los siguientes documentos ante la Municipalidad:

1. Formulario Único de Edificaciones (FUE), debidamente suscrito por el solicitante y los profesionales responsables;
2. Documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar;
3. Declaración jurada del representante legal, señalando que cuenta con representación vigente;
4. Declaración jurada de habilidad de los profesionales que intervienen en el proyecto;
5. Certificados de factibilidad de servicios para obra nueva;
6. Planos de ubicación, localización, arquitectura, seguridad y evacuación, estructuras, instalaciones sanitarias, instalaciones eléctricas, y otros según corresponda a la modalidad;
7. Memoria descriptiva por cada especialidad;
8. Especificación del presupuesto de la obra;
9. Desarrollo del terreno y certificado de parámetros del edificio; y
10. Constancia de pago en la Municipalidad y en los colegios profesionales, según corresponda.

Costo de obtener la licencia de edificación para obra nueva (modalidad C) de acuerdo con las tarifas de la Municipalidad Provincial de Arequipa.

Trámite 10*. Solicitar y obtener la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista)**Dependencia:** Compañía privada de seguros**Tiempo:** 1 día**Costo:** S/ 2,190**Comentarios:** La Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista) es un requisito indispensable para comenzar la construcción y la programación de las visitas técnicas. Según las características de la obra que se vaya a ejecutar, la póliza debe tener cobertura por daños materiales y personales a terceros. Esta póliza es requerida para todas las edificaciones contempladas en la modalidad C y D con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica, según la Ley No. 29090. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad, como máximo, el día anterior al inicio de la obra, teniendo una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.**Trámite 11. Notificar a la Municipalidad sobre el comienzo de la construcción****Dependencia:** Municipalidad Provincial**Tiempo:** 1 día**Costo:** S/ 750 (por concepto de verificación técnica, se asumen tres inspecciones)**Comentarios:** Antes de comenzar la edificación, el constructor debe presentar ante la Municipalidad el Formulario Anexo H, el cronograma de visitas técnicas y la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), como máximo, el día hábil anterior al inicio de la obra.**Trámite 12. Recibir primera inspección****Dependencia:** Inspector municipal de obra**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo (pagado en el trámite 11)**Comentarios:** De acuerdo con el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, se realizan un mínimo de tres inspecciones durante la construcción.**Trámite 13. Recibir segunda inspección****Dependencia:** Inspector municipal de obra**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo (pagado en el trámite 11)**Comentarios:** Segunda inspección en fase.**Trámite 14. Requerir y obtener instalación de los servicios de agua y alcantarillado****Dependencia:** SEDAPAR**Tiempo:** 25 días**Costo:** S/ 681**Comentarios:** Una vez completado el estudio de factibilidad, el constructor solicita y obtiene la conexión a los servicios de agua potable y alcantarillado.**Trámite 15*. Recibir tercera inspección****Dependencia:** Inspector municipal de obra**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo (pagado en el trámite 11)**Comentarios:** Tercera inspección en fase.

Trámite 16. Solicitar la conformidad de obra y declaratoria de edificación

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 796 (18.945% de 1 UIT)

Comentarios: Una vez concluida la obra de edificación, el constructor deberá presentar ante la Municipalidad, entre otros documentos:

1. Formulario Único de Edificaciones (FUE) correspondiente a la conformidad de obra y declaratoria de edificación;
2. Documento que acredite el derecho a edificar;
3. Copia de los planos de ubicación y localización, de arquitectura y de la licencia;
4. Planos de replanteo de ubicación y localización, y de arquitectura;
5. Planos de replanteo de seguridad, modalidad C y D;
6. Copias de los comprobantes por pago de revisión;
7. Documento que registre la fecha de ejecución de la obra;
8. Copia de la sección del Cuaderno de Obra en la que se acredite las modificaciones efectuadas; y
9. Pago de tasa municipal (derechos de trámite) correspondiente.

El costo del certificado es calculado para modalidad C (caso de estudio *Doing Business*) de la Municipalidad Provincial de Arequipa.

3. Plano de ubicación y del sitio de construcción y dibujo de los pisos o niveles de distribución, firmado por el inspector, si es requerido;
4. Reporte técnico emitido por el inspector designado, el plano de desarrollo y el certificado de los parámetros del edificio, en caso de regularización de este último;
5. Constancia de pago de las tasas correspondientes; y
6. Otros documentos, de acuerdo con la calificación de registro vigente al tiempo del registro.

Este trámite no puede ser simultáneo con el anterior porque se necesita la declaratoria de edificación por parte de la Municipalidad.

Trámite 17. Recibir inspección final

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Las autoridades municipales conducen una inspección final para constatar que la obra se ha ejecutado de acuerdo con lo aprobado en la licencia de edificación.

Trámite 18. Obtener el certificado de conformidad de obra y declaratoria de edificación

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 10 días

Costo: Sin costo

Comentarios: Una vez se haya completado la inspección, y de encontrarse que la obra es conforme a los planos aprobados, se procede a emitir el informe favorable, sellar los planos y a suscribir en el Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación, documento que da mérito a su inscripción registral. El trámite es regulado por el Decreto Supremo No. 011-2017-VIVIENDA.

Trámite 19. Obtener el registro de la declaratoria de fábrica

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 9 días

Costo: S/ 3,326 (0.97% de 1 UIT por derechos de calificación + 0.3% del valor de la obra por derechos de inscripción)

Comentarios: Una vez obtenida la conformidad de obra y declaratoria de edificación por parte de la Municipalidad, el constructor solicita el registro de la nueva edificación ante la SUNARP adjuntando los siguientes documentos:

1. Formulario de registro, debidamente llenado y firmado;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del representante legal;

ÍNDICE DE CONTROL DE CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

	Respuesta	Puntaje
Índice de control de calidad de la construcción (0–15)		12
Índice de calidad de las normas de construcción (0–2)		2
¿En qué formato se encuentra disponible la regulación en materia de construcción? (0–1)	En línea y sin costo	1
De los requerimientos e información necesarios para obtener una licencia de construcción, ¿cuáles se encuentran claramente especificados en algún sitio web, folleto o panfleto? (0–1)	Lista de documentos necesarios; tarifas aplicables; aprobaciones necesarias previas	1
Índice de control de calidad antes de la construcción (0–1)		1
¿Quién forma parte del comité o equipo que revisa y aprueba las solicitudes de permisos de construcción en la dependencia responsable de emitirlos? (0–1)	Arquitecto licenciado; ingeniero licenciado	1
Índice de control de calidad durante la construcción (0–3)		2
¿Qué tipo de inspecciones obligatorias por ley se realizan durante la construcción? (0–2)	Inspección por el ingeniero de la empresa; inspecciones en determinadas fases; inspecciones basadas en el riesgo	2
Si las inspecciones durante la construcción son obligatorias por ley ¿se aplican en la práctica? (0–1)	En la mayoría de los casos (más del 50%)	0
Índice de control de calidad después de la construcción (0–3)		3
¿Se requiere por ley una inspección final antes de permitir la ocupación del inmueble, con el fin de verificar que la edificación se ha construido según los planos aprobados y la regulación existente? (0–2)	Sí, por una agencia pública; sí, el ingeniero de la empresa presenta un informe para la inspección final	2
Si la inspección de final de obra es obligatoria por ley, ¿se aplica en la práctica? (0–1)	Sí, siempre	1
Índice de regímenes de responsabilidad y seguros (0–2)		1
¿Quién es responsable por ley como consecuencia de fallas, defectos o problemas estructurales una vez que el inmueble está ocupado? (0–1)	El arquitecto o ingeniero; el profesional encargado de la supervisión; la compañía constructora; el propietario del proyecto o inversor	1
¿Quién está obligado por ley a contratar una póliza de seguro para cubrir posibles fallas o problemas estructurales una vez que la edificación está ocupada? (0–1)	La ley no lo indica, pero es común obtener una póliza en la práctica (se establece en el contrato)	0
Índice de certificaciones profesionales (0–4)		3
¿Qué requisitos debe cumplir un profesional, según la ley, responsable de verificar que los planos arquitectónicos cumplen con la normativa aplicable? (0–2)	Estudios universitarios de arquitectura o ingeniería; miembro de colegio de arquitectos o ingenieros	1
¿Qué requisitos debe cumplir el profesional que supervisa o realiza la inspección técnica de la obra? (0–2)	Número mínimo de años de experiencia; estudios universitarios de arquitectura o ingeniería; miembro de colegio de arquitectos o ingenieros	2



REGISTRO DE LA PROPIEDAD

LISTA DE TRÁMITES

Valor de la propiedad: S/ 1,095,105 (US\$326,500)

Datos a: 1 de mayo de 2019

Trámite 1. Obtener el certificado registral inmobiliario (CRI), el certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora y el certificado de vigencia de poder

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 118 [S/ 68 (1.61% de 1 UIT) por el certificado registral inmobiliario + S/ 25 (0.12% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora, que se asume de 5 hojas + S/ 25 (0.60% de 1 UIT) por el certificado de vigencia de poder]

Comentarios: El certificado registral inmobiliario (CRI) contiene la descripción del inmueble, la titularidad del dominio registral con 10 años de antigüedad y las cargas o gravámenes vigentes con 30 años de antigüedad. Su contenido está regulado por el Art. 82 de la Resolución No. 281-2015-SUNARP/SN. El certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora prueba su existencia e indica fecha de constitución, estatuto junto con sus modificaciones, desenvolvimiento de sus órganos directivos, entre otros. Finalmente, el certificado de vigencia de poder acredita que el representante legal tenga inscrita las facultades para disponer de la propiedad y efectuar actos a nombre de sus representados. Para obtener los certificados, se debe acudir a la oficina registral, llenar un formato de solicitud y pagar los derechos correspondientes.

El costo de los certificados tiene sustento en lo establecido en el Decreto Supremo No. 008-2004-JUS (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la SUNARP) y se actualiza cada año. La Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN actualizó las tasas para 2019. El valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Estos documentos son requisitos indispensables para la elaboración de la minuta y la escritura pública.

Información disponible en el sitio web de la SUNARP <https://www.sunarp.gob.pe/>.

Trámite 2. Elaborar un estudio de títulos y la minuta de compraventa

Dependencia: Abogado

Tiempo: 4 días

Costo: S/ 2,200 (los honorarios pueden variar de un abogado a otro)

Comentarios: Aunque no es obligatorio por ley, es de práctica común que, para transacciones que responden a los supuestos del caso de estudio, la empresa compradora solicite a un abogado un estudio sobre los anteriores títulos de la propiedad y sobre la historia de los propietarios para comprobar que éstos no se encuentren impedidos por la ley para la transacción. Paralelamente, se acostumbra a hacer una constatación física en la propiedad para verificar su situación posesoria.

El mismo abogado que estudia los títulos y antecedentes prepara la minuta de compraventa que será presentada ante el notario. Para ello solicita:

1. Certificado registral inmobiliario (CRI);
2. Certificado de vigencia de poder;

3. Original y copia de los documentos de identificación nacional (DNI) de los representantes legales;
4. Declaración jurada de autoavalúo (formularios hoja resumen (HR) y predio urbano (PU)); y
5. Comprobante de pago del impuesto predial de todo el año en que se produce la transferencia.

Para el estudio de títulos, el abogado adicionalmente solicita (6) certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora, (7) copia de los títulos archivados del registro de la propiedad y (8) comprobante de pago de los arbitrios municipales; y consulta el Registro Único de Contribuyentes (RUC) de la empresa vendedora en el sitio web de la Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria (SUNAT) <http://www.sunat.gob.pe/>. La consulta es gratuita y sin costo.

Trámite 3. Pagar el impuesto de alcabala

Dependencia: Gerencia de Administración Tributaria (GAT) de Arequipa

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 31,593 [3% del valor de la propiedad exceptuando el tramo comprendido por las primeras 10 UIT (S/ 42,000)]

Comentarios: El comprador está obligado a pagar el impuesto de alcabala, que grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles. La liquidación y pago se realizan en la GAT de Arequipa, presentando la minuta de compraventa.

El impuesto de alcabala y su tasa aplicable están regulados por el Capítulo II (Arts. 21-29) del Decreto Supremo No. 156-2004-EF (Texto Único Ordenado-TUO de la Ley de Tributación Municipal), y el valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Adicionalmente, el vendedor debe pagar el impuesto a la renta de tercera categoría (no incluido en el caso de estudio) ante la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT), según lo establecido en el Decreto Supremo No. 179-2004-EF (Ley del Impuesto a la Renta) y sus posteriores modificaciones.

Acreditar el pago del impuesto de alcabala es requisito indispensable para que el notario eleve la minuta de compraventa a escritura pública y solicite la inscripción de la compraventa a la SUNARP.

Trámite 4. Elevar la minuta de compraventa a escritura pública

Dependencia: Notaría

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 575 (los honorarios pueden variar de un notario a otro)

Comentarios: El notario prepara la escritura pública con los siguientes documentos:

1. Minuta de compraventa autorizada por un abogado y suscrita por las partes intervinientes;
2. Certificado registral inmobiliario (CRI);
3. Certificado de vigencia de poder;
4. Original y copia de los documentos de identificación nacional (DNI) de los representantes legales;
5. Declaración jurada de autoavalúo (formularios hoja resumen (HR) y predio urbano (PU));
6. Comprobante de pago del impuesto predial de todo el año en que se produce la transferencia;
7. Medio de pago financiero, con el cual se paga el monto de la venta; y
8. Comprobante de pago del impuesto de alcabala.

Como medida preventiva, el comprador puede autorizar al notario a que extienda una solicitud de bloqueo registral en los Registros Públicos. Ello impide que durante la protocolización de la compraventa se inscriban o anoten nuevos actos sobre la propiedad. Su vigencia es de 60 días hábiles y suele solicitarse en casos de compraventas más complejas.

La participación del notario en la preparación de la escritura pública es obligatoria por ley, y sus facultades están reguladas por el Decreto Supremo No. 010-2010-JUS (Texto Único Ordenado-TUO del Reglamento del Decreto Legislativo No. 1049, Decreto Legislativo del Notariado). Los honorarios notariales no están regulados y por ello pueden variar de un notario a otro.

Trámite 5. Inscribir la escritura pública

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 19 días

Costo: S/ 3,319 [S/ 34 (0.81% de 1 UIT) por derechos de calificación + S/ 3,285 (3/1000 del valor de la propiedad) por derechos de inscripción]

Comentarios: El notario, su dependiente o un tercero autorizado presenta el parte notarial de la escritura pública a la SUNARP para su calificación e inscripción. El interesado puede hacer seguimiento al estado del trámite de manera gratuita y en tiempo real a través de la plataforma SÍGUELO de la SUNARP, sitio web <https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/acceso/frmTitulos.faces>.

El costo tiene sustento en lo establecido en el Decreto Supremo No. 008-2004-JUS (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la SUNARP) y se actualiza cada año. La Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN actualizó las tasas para 2019. El valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Información disponible en el sitio web de la SUNARP <https://www.sunarp.gob.pe/>.

Trámite 6. Actualizar el registro municipal de contribuyentes

Dependencia: Gerencia de Administración Tributaria (GAT) de Arequipa

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Se debe acudir a la GAT de Arequipa para declarar el cambio en la titularidad de la propiedad y registrar al comprador como nuevo responsable de las obligaciones tributarias municipales sobre la propiedad para el siguiente año fiscal. Para ello, se debe presentar original (solo para exhibición) y copia del documento sustentatorio que acredite la transferencia de la propiedad. El plazo límite para realizar esta declaración es el último día hábil del mes siguiente de ejecutada la transferencia.

El trámite está regulado por el Inciso b del Art. 14 del Decreto Supremo No. 156-2004-EF (Texto Único Ordenado-TUO de la Ley de Tributación Municipal).

ÍNDICE DE CALIDAD DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

	Respuesta	Puntaje
Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)		11
Índice de fiabilidad de la infraestructura (0–8)		1
¿En qué formato se almacenan la mayoría de los títulos de propiedad? ¿en papel o computarizado (escaneado o completamente digital)? (0–2)	Papel	0
¿Existe una base de datos electrónica para verificar adeudos (gravámenes, hipotecas, restricciones al dominio, entre otros)? (0–1)	Sí	1
¿En qué formato se almacena la mayoría de los mapas y planos de los predios? ¿en papel o computarizado (escaneados o completamente digitalizados)? (0–2)	Papel	0
¿Existe un Sistema de Información Geográfica (GIS), es decir, una base de datos electrónica para registrar límites legales, consultar los planos y proveer información catastral? (0–1)	No	0
¿La información del registro de la propiedad de bienes inmuebles y del catastro municipal se encuentran en una sola base de datos, en bases de datos diferentes pero conectadas, o en bases de datos diferentes y no conectadas? (0–1)	Bases de datos diferentes y no conectadas	0
¿La dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles y la del catastro municipal utilizan el mismo número de identificación para las propiedades? (0–1)	No	0
Índice de transparencia de la información (0–6)		5
¿Quién puede obtener información sobre los predios en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–1)	Cualquiera que pague la tarifa oficial	1
¿Está disponible al público la lista de requisitos necesarios para completar cualquier trámite relacionado con el registro de bienes inmuebles? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Está disponible al público la lista de tarifas aplicables para completar cualquier trámite relacionado con el registro de bienes inmuebles? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿La dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles se compromete a emitir un documento que demuestre legalmente el dominio de la propiedad dentro de un plazo específico? ¿cómo se comunica el estándar del servicio? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Existe algún mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre algún problema generado en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–1)	Sí	1
¿Existen estadísticas oficiales disponibles públicamente sobre el número de transacciones realizadas en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? ¿cómo están disponibles? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Quién puede consultar los planos de los predios? (0–0.5)	Cualquiera que pague la tarifa oficial	0.5
¿Está disponible al público la lista de tarifas aplicables para acceder a los planos de los predios? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	No	0
¿La dependencia a cargo del catastro municipal se compromete a ofrecer planos actualizados de los predios dentro de un plazo específico? ¿cómo se comunica el estándar del servicio? (0–0.5)	No	0
¿Existe algún mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre algún problema generado en la dependencia a cargo del catastro municipal? (0–0.5)	Sí	0.5
Índice de cobertura geográfica (0–8)		0
¿Están todos los predios de propiedad privada del país inscritos formalmente en el registro de bienes inmuebles? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada de la municipalidad inscritos formalmente en el registro de bienes inmuebles? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada del país incorporados formalmente en el sistema catastral/cartográfico? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada de la municipalidad incorporados formalmente en el sistema catastral/cartográfico? (0–2)	No	0
Índice de resolución de disputas sobre propiedades (0–8)		5
¿Exige la ley que todas las transacciones de venta de propiedades se inscriban en el registro de bienes inmuebles para que sean oponibles a terceros? (0–1.5)	Sí	1.5

ÍNDICE DE CALIDAD DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

	Respuesta	Puntaje
¿El sistema de registro de bienes inmuebles está sujeto a una garantía estatal o privada? (0–0.5)	Sí, garantía estatal	0.5
¿Existe algún mecanismo específico de compensación por pérdidas de quienes realizan una transacción de buena fe con base en información errada o imprecisa proporcionada por la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–0.5)	No	0
¿Se requiere por ley un control de la legalidad de los documentos necesarios para transferir una propiedad? ¿quién es el responsable de hacer ese control? (0–0.5)	Sí, el notario y el registrador	0.5
¿Se requiere por ley la verificación de la identidad de las partes involucradas en una transacción inmobiliaria? ¿quién es el responsable de verificar la identidad de las partes? (0–0.5)	Sí, el notario	0.5
¿Existe una base de datos nacional para verificar la validez de los documentos de identidad? (0–1)	Sí	1
En caso de una disputa legal entre dos sociedades sobre el mejor derecho de propiedad de un inmueble valorado en S/ 1,095,105, ¿cuánto tiempo tarda en promedio el órgano jurisdiccional competente en dictar la sentencia en primera instancia? (0–3)	Entre 2 y 3 años	1
¿Existen estadísticas oficiales disponibles públicamente sobre el número de disputas sobre el mejor derecho de propiedad de un inmueble, en primera instancia? (0–0.5)	No	0
Índice de igualdad en el acceso a derechos de propiedad (-2–0)		0
¿Un hombre soltero y una mujer soltera tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles? (-1–0)	Sí	0
¿Un hombre casado y una mujer casada tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles? (-1–0)	Sí	0



CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS

Valor de la demanda: S/ 41,160 (US\$11,940)

Datos a: 1 de mayo de 2019

DETALLES DEL INDICADOR

Tiempo (días calendario)				Costo (% del valor de la demanda)			
Presentación y notificación	Juicio y sentencia	Ejecución de la sentencia	Tiempo total	Honorarios del abogado	Costos del juicio	Costos de ejecución	Costo total
74	547	200	821	17.0	2.6	4.5	24.1

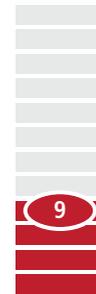
ÍNDICE DE CALIDAD DE LOS PROCESOS JUDICIALES

	Respuesta	Puntaje
Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18)		8
Índice de estructura de los tribunales y procedimientos judiciales (-1–5)		3
¿Existe un juzgado o división de un tribunal dedicado exclusivamente a casos de material mercantil? (0–1.5)	No	0
Tribunal para casos de menor cuantía (0–1.5)		1
a. ¿Existe un tribunal para litigios de menor cuantía o un procedimiento sumario para litigios de menor cuantía?	Sí	
b. En caso afirmativo, ¿se permite la autorepresentación?	No	
¿Está disponible el embargo preventivo? (0–1)	Sí	1
¿La asignación de nuevos casos a los jueces se apoya en un sistema aleatorio y automatizado? (0–1)	Sí, de forma electrónica	1
¿El testimonio de una mujer tiene el mismo valor probatorio en el tribunal que el de un hombre? (-1–0)	Sí	0
Índice de administración de causas (0–6)		2.5
Estándares de tiempo (0–1)		0.5
a. ¿Existen leyes que establezcan estándares de tiempo (plazos) para las principales actuaciones judiciales en un caso civil?	Sí	
b. En caso afirmativo, ¿se establecen estándares de tiempo (plazos) para al menos tres actuaciones judiciales?	Sí	
c. ¿Los estándares de tiempo (plazos) se respetan en la práctica en más del 50% de los casos?	No	
Aplazamientos (0–1)		0
a. ¿La ley regula el número máximo de aplazamientos que se pueden otorgar?	No	
b. ¿Los aplazamientos se limitan a circunstancias imprevistas y excepcionales?	Sí	
c. Si existen normas sobre aplazamientos, ¿se respetan en la práctica en más del 50% de los casos?	No	
¿Están disponibles para consulta pública al menos dos de los siguientes cuatro informes sobre el juzgado competente?: (i) informe sobre el tiempo de ejecución de casos; (ii) informe sobre la tasa de resolución de casos; (iii) informe sobre el número de casos pendientes; e (iv) informe sobre el progreso de causas individuales (0–1)	No	0
¿La audiencia preliminar es una de las técnicas de administración de causas que se utilizan en la práctica ante el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Existe alguna herramienta electrónica de administración de causas en el tribunal competente para uso de los jueces? (0–1)	Sí	1
¿Existe alguna herramienta electrónica de administración de causas en el tribunal competente para uso de los abogados? (0–1)	Sí	1
Índice de automatización de los tribunales (0–4)		0
¿Puede presentarse electrónicamente la demanda inicial a través de una plataforma específica dentro el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Es posible llevar a cabo electrónicamente la citación del procesado ante el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Se pueden pagar los costos judiciales electrónicamente en el tribunal competente? (0–1)	No	0
Publicación de sentencias (0–1)		0
a. ¿Las sentencias en materia civil, emitidas en todas las instancias, están disponibles al público a través de boletines oficiales, periódicos o internet?	No	
b. ¿Las sentencias en materia civil, emitidas solo por los tribunales de apelación y de la Corte Suprema, están disponibles al público a través de boletines oficiales, periódicos o internet?	No	
Índice de resolución alternativa de disputas (0–3)		2.5
Arbitraje (0–1.5)		1.5
a. ¿El arbitraje comercial doméstico se rige por una ley especial consolidada o un capítulo o sección consolidado del Código de Procedimiento Civil, que abarque sustancialmente todos sus aspectos?	Sí	
b. ¿Existen disputas comerciales, además de las relacionadas con el orden público o las políticas públicas, que no puedan ser sometidas a arbitraje?	No	
c. ¿Los tribunales hacen cumplir las cláusulas o los convenios de arbitraje en más del 50% de los casos?	Sí	
Mediación voluntaria o conciliación (0–1.5)		1
a. ¿La mediación voluntaria o conciliación para resolver disputas es un mecanismo disponible?	Sí	
b. ¿La mediación voluntaria, la conciliación o ambas se rigen por una ley consolidada o un capítulo o sección consolidado del Código de Procedimiento Civil que abarque sustancialmente todos sus aspectos?	Sí	
c. ¿Existen incentivos financieros para que las partes intenten resolver disputas comerciales a través de la mediación voluntaria o conciliación (por ejemplo, reembolso de las costas judiciales, descuentos en el impuesto a la renta, entre otros)?	No	

CALLAO



Clasificación agregada



Puntaje *Doing Business* agregado



Callao

Apertura de una empresa (clasificación)	6
Puntaje <i>Doing Business</i>	74.93
Trámites (número)	8
Tiempo (días calendario)	55
Costo (% del ingreso per cápita)	8.6
Requisito de capital mínimo pagado (% del ingreso per cápita)	0

Registro de la propiedad (clasificación)	2
Puntaje <i>Doing Business</i>	71.36
Trámites (número)	5
Tiempo (días calendario)	19
Costo (% del valor de la propiedad)	3.6
Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)	15.5

Obtención de permisos de construcción (clasificación)	6
Puntaje <i>Doing Business</i>	70.49
Trámites (número)	19
Tiempo (días calendario)	143
Costo (% del valor del almacén)	1.7
Índice de control de calidad de la construcción (0–15)	12

Cumplimiento de contratos (clasificación)	12
Puntaje <i>Doing Business</i>	51.84
Tiempo (días calendario)	913
Costo (% del valor de la demanda)	21.4
Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18)	8

Clasificación por indicador



Apertura de una empresa



Obtención de permisos de construcción



Registro de la propiedad



Cumplimiento de contratos

Puntaje *Doing Business* por indicador



Fuente: base de datos de *Doing Business*.

RECOMENDACIONES PARA MEJORAR LA FACILIDAD DE HACER NEGOCIOS EN EL CALLAO

Apertura de una empresa

- Integrar el sistema de búsqueda y de reserva de nombre
- Mejorar la transparencia de los honorarios notariales y realizar un análisis del costo del servicio notarial y registral para la constitución de empresas
- Simplificar requisitos para el registro presencial
- Reforzar la coordinación entre dependencias y mejorar los sistemas informáticos para agilizar la obtención de la licencia de funcionamiento
- Facilitar y ampliar el uso del SID Sunarp para la creación de empresas
- Integrar el proceso de apertura de empresa y mejorar la comunicación entre las entidades que intervienen (SUNAT y Sunarp)

Entidades involucradas

Nivel nacional:

- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp)
- Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS)
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Consejo del Notariado)
- Ministerio de la Producción
- Presidencia del Consejo de Ministros (PCM)

Nivel local:

- Municipalidad provincial/distrital
- Oficinas registrales

Otros:

- Notarías y colegios de notarios

Obtención de permisos de construcción

- Simplificar los trámites antes de la construcción
- Actualizar y reforzar los instrumentos de gestión del territorio
- Introducir seguros obligatorios para defectos latentes
- Considerar una participación más activa de los Revisores Urbanos en el proceso de emisión de las licencias de edificación

Entidades involucradas

Nivel nacional:

- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp)
- Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento (SUNASS)
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS)

Nivel local:

- Municipalidad provincial/distrital
- Oficinas registrales

Otros:

- Colegios profesionales de arquitectos e ingenieros
- Empresas Prestadoras de Servicios de Saneamiento (EPS)

Registro de la propiedad

- Mejorar y fomentar el uso de los servicios en línea que presta la Sunarp
- Mejorar la eficiencia interna de las oficinas registrales para que su desempeño coincida con las de mejor desempeño
- Mejorar la coordinación y el intercambio de información entre dependencias municipales, Sunarp y notarías
- Avanzar hacia la digitalización de los títulos archivados
- Evaluar los costos de los servicios notariales y facilitar al público su acceso
- Ampliar la cobertura geográfica del registro y del catastro

Entidades involucradas

Nivel nacional:

- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp)
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Consejo del Notariado)
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS)
- Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI)

Nivel local:

- Oficinas registrales
- Municipalidad provincial/distrital

Otros:

- Notarías y colegios de notarios

Cumplimiento de contratos

- Mapear los procesos internos de los juzgados para identificar y corregir las causas de los retrasos
- Revisar la conciliación extrajudicial en favor de reducir la carga judicial
- Incrementar la transparencia y disponibilidad de información para monitorear el desempeño de los juzgados
- Afianzar la preparación de los jueces y sus auxiliares y dotar a los juzgados de condiciones aptas para su funcionamiento
- Hacer un sondeo sobre cómo incrementar el uso de casillas electrónicas para las notificaciones y considerar que las notificaciones electrónicas incluyan el emplazamiento de la demanda

Entidades involucradas

Nivel nacional:

- Poder Judicial
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (MINJUS)

Nivel local:

- Cortes Superiores de Justicia
- Juzgados de Paz Letrados

Nota: los detalles de las recomendaciones se pueden consultar en los capítulos individuales de las 4 áreas de *Doing Business* que se miden en este estudio.



APERTURA DE UNA EMPRESA

LISTA DE TRÁMITES

*Forma societaria: Sociedad Anónima Cerrada (S.A.C)
Capital mínimo pagado: S/ 0
Datos a: 1 de mayo de 2019*

Trámite 1. Buscar y reservar el nombre de la empresa

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 25 (S/ 5 para la búsqueda del nombre + S/ 20 para la reserva)

Comentarios: Se debe verificar ante los Registros Públicos (SUNARP) que no exista en el mercado un nombre igual al que se ha escogido para la empresa. La búsqueda y la reserva del nombre se pueden realizar a través del sitio web de la SUNARP (www.sunarp.gob.pe) o directamente en sus oficinas. En el Callao, lo más común es hacerlo presencialmente en la oficina de la SUNARP.

Trámite 2. Elaborar la minuta y la escritura pública

Dependencia: Notaría

Tiempo: 3 días

Costo: S/ 1,025 (S/ 965 por la constitución de la empresa + S/ 60 por la legalización de dos libros societarios de 100 hojas cada uno)

Comentarios: Se puede constituir la empresa de manera presencial o en línea (a través del sistema en línea SID SUNARP). En el Callao, lo más común es constituir la empresa de manera presencial.

Si se constituye de manera presencial, la minuta tiene que ser autorizada por un abogado para que sea elevada a escritura pública por el notario. En la mayoría de los casos, la minuta la autoriza un abogado de la notaría. Luego, los socios de la empresa tienen que firmar la escritura pública ante notario.

Adicionalmente, el notario sellará los dos libros societarios que son obligatorios por la Ley General de Sociedades: el Libro de Actas de la Junta General de Accionistas (Artículo 134) y el Libro de Matrícula de Acciones (Artículo 92). Estos libros pueden llevarse en hojas sueltas.

Los honorarios notariales se rigen por la ley de la oferta y la demanda y varían de un notario a otro. Las principales variables que determinan el costo son: el tipo de sociedad que se va a constituir, el valor del capital social y la complejidad de la escritura pública.

Trámite 3. Inscribir la empresa en los Registros Públicos

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 9 días

Costo: S/ 753 [S/ 702.4 (1.08% de 1 Unidad Impositiva Tributaria o UIT + 0.3% del capital social) por el derecho de calificación y de inscripción del acto constitutivo + S/ 25.2 (0.36% de 1 UIT + 0.24% de 1 UIT) por el derecho de calificación y de inscripción de cada director, gerente u otro representante + S/ 25.2 (0.12% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de la partida registral de la empresa, que se asume de 5 hojas y es un requisito para la solicitud del RUC ante la SUNAT]

Comentarios: Una vez que la minuta se eleve a escritura pública y los socios la firmen ante notario, el personal de la notaría o un socio o

un tercero autorizado por el notario inscribe la escritura pública en los Registros Públicos (SUNARP).

La SUNARP tiene un plazo de vigencia del asiento de presentación de 35 días hábiles. Sin embargo, durante los primeros 7 días hábiles de este término, el registrador debe calificar las solicitudes de inscripción de los actos, e identificar los problemas que no permiten la inscripción para que las partes interesadas puedan resolverlos (Art. 25 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 126-2012-SUNARP-SN).

Las tasas registrales del servicio de inscripción se publican en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 329-2018-SUNARP/SN.

Trámite 4. Registrar la empresa y obtener el Registro Único de Contribuyentes (RUC)

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Es necesario registrar toda empresa nueva con la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) y obtener el Registro Único de Contribuyentes (RUC). Para ese fin, el representante legal debe completar y presentar algunos formularios diligenciados ante la SUNAT, junto con un documento de identificación personal, un documento privado o público que da fe a la dirección fiscal de residencia declarada, y un original y una copia del certificado literal de la partida registral de la empresa emitido por los Registros Públicos en los últimos 30 días naturales. Finalmente, la empresa solicita la Clave SOL, una contraseña para acceder a la plataforma virtual de la SUNAT (<https://e-menu.sunat.gob.pe/cl-ti-itmenu/MenuInternet.htm>). Esta contraseña permite a la empresa realizar diversos procedimientos tributarios (pagos, presentación de declaraciones, entre otros).

Trámite 5. Registrar electrónicamente los libros contables

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: Sin costo

Comentarios: Desde julio de 2010, la SUNAT implementó el Programa de Libros Electrónicos (PLE) para registrar los libros contables. Las empresas con ventas anuales de 300 a 500 UIT tienen la obligación de tener 4 libros contables: diario, mayor, registro de compras y registro de ventas.

Las empresas con ingresos anuales mayores a 75 UIT tienen que mantener el registro de compras y el registro de ventas electrónicamente. No están obligadas a mantener los otros dos libros contables electrónicamente, pero lo pueden hacer de forma voluntaria.

Para registrar los libros electrónicamente, la empresa se afilia al Sistema PLE y descargará el programa contable. Mensualmente, la empresa entregará un resumen de estos libros y SUNAT emitirá una constancia de recepción.

Trámite 6*. Registrar a los empleados para seguridad social

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: Sin costo

Comentarios: Una vez que la empresa obtiene su número de identificación tributaria (Registro Único de Contribuyentes o RUC) y el código digital (Clave SOL) para acceder a la plataforma virtual de la autoridad tributaria (SUNAT Operaciones en línea), el representante legal podrá llevar a cabo los siguientes procedimientos en línea:

1. Registrar a los empleados (incluyendo sus datos personales, régimen de salud y pensionario, horario laboral, entre otros), a través de la plataforma T-Registro; y
2. Realizar un pago mensual al Seguro Social para cubrir las contribuciones tanto al Seguro Social de Salud del Perú (EsSalud) como al sistema público de pensiones (Oficina de Normalización Previsional), a través de PDT Planilla Electrónica (PLAME), una hoja de cálculo electrónica de pagos mensuales.

Trámite 7*. Determinar el nivel de riesgo del local

Dependencia: Gerencia de Defensa Civil de la Municipalidad Provincial del Callao

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 90 (costo de la licencia para un local de riesgo alto, incluyendo la ITSE)

Comentarios: Para obtener la licencia de funcionamiento, el representante legal tiene que presentar una solicitud y la información necesaria para que la persona autorizada de la Municipalidad determine el nivel de riesgo del establecimiento.

En la mayoría de los casos, la Municipalidad requiere el expediente técnico y los datos del solicitante y del establecimiento.

De acuerdo con la matriz de riesgos proporcionada por la Resolución Jefatural No. 016-2018-CENEPRES/J, un local comercial con más de 750 metros cuadrados se considera de riesgo alto. Por tanto, en estos casos, la Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) debe realizarse antes de otorgar la licencia de funcionamiento.

El costo está regulado por el reglamento administrativo de cada municipalidad (Texto Único de Procedimientos Administrativos o TUPA).

Trámite 8. Recibir una Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) y obtener la licencia de funcionamiento

Dependencia: Área de Licencias de Funcionamiento de la Municipalidad Provincial del Callao

Tiempo: 38 días

Costo: Sin costo (incluido en el trámite 7)

Comentarios: Una vez que se determine el nivel de riesgo del establecimiento comercial, el funcionario de la Municipalidad enviará a un grupo inspector para verificar las condiciones de seguridad del establecimiento. Tras recibir el Certificado de ITSE y revisar el expediente técnico, el área de Licencias de Funcionamiento de la Municipalidad otorga la licencia.

Desde abril de 2019, el proceso para la obtención de la licencia de funcionamiento ha sido armonizado en las diferentes municipalidades del Perú mediante el Decreto No. 45-2019-PCM.



OBTENCIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

LISTA DE TRÁMITES

Valor del almacén: S/ 1,095,105 (US\$326,500)

Datos a: 1 de mayo de 2019

Trámite 1. Obtener el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 7 días

Costo: S/ 46 (1.10% de 1 UIT)

Comentarios: El certificado es emitido por las municipalidades distritales y/o provinciales y sirve para conocer los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano (zonificación, alineamiento de fachada, coeficientes máximos y mínimos de edificación, usos de los suelos permisibles y compatibles, alturas máximas y mínimas de edificación, porcentaje mínimo de área libre, entre otros). Expertos del sector privado confirman que, aunque la presentación del certificado en la Municipalidad no es obligatoria para obtener la licencia de edificación, en la práctica es requerido por el constructor para conocer los parámetros de diseño y preparar el proyecto arquitectónico. El certificado sirve también para tener seguridad jurídica en caso de que cambie la zonificación. Para obtener el certificado el constructor debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita indicando los documentos referidos a la ubicación del predio materia de trámite;
2. Croquis de ubicación; y
3. Pago del derecho de trámite.

El certificado tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses y está regulado por la Ley No. 29090 y sus modificaciones.

Trámite 2*. Obtener el certificado literal de partida registral de persona jurídica y del predio

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 45 [S/ 11 (0.13% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de partida registral de persona jurídica, que se asume de 2 hojas + S/ 34 (0.32% de 1 UIT por las primeras 2 hojas + 0.16% de 1 UIT por hoja adicional) por el certificado literal de partida registral del predio, que se asume de 3 hojas]

Comentarios: El certificado literal de partida registral de persona jurídica sirve para acreditar la representación legal vigente de la persona jurídica objeto de la licencia de edificación. Adicionalmente, se requiere el certificado literal de la partida registral del predio, que indica sus características y el nombre del propietario actual y anterior, para la revisión de las factibilidades de los servicios. El trámite está regulado por la Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN, publicada el 31 de diciembre del 2018.

Trámite 3. Obtener resultados del estudio geotécnico/de suelo

Dependencia: Laboratorio o empresa privada

Tiempo: 14 días

Costo: S/ 10,062

Comentarios: El constructor solicita un estudio de mecánicas de suelo para preparar los cálculos estructurales de los cimientos y cumplir con los estándares de seguridad y estabilidad de obras del Reglamento Nacional de Edificaciones. El estudio requiere del análisis de muestras del suelo en un laboratorio o recinto debidamente equipado y normalmente lo encomiendan los contratistas para comprobar la solidez de los cimientos de la construcción, y así evitar daños o imperfecciones estructurales.

Trámite 4. Solicitar la factibilidad de los servicios de agua y alcantarillado

Dependencia: SEDAPAL

Tiempo: 10 días

Costo: S/ 107

Comentarios: El certificado de factibilidad de servicios de agua y alcantarillado es requisito para tramitar la licencia de edificación. El constructor debe adjuntar, entre otros:

1. Solicitud del certificado de factibilidad;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante;
3. Memoria descriptiva;
4. Certificado literal de la partida registral del predio;
5. Número de suministro de las conexiones existentes de agua y la cantidad de conexiones de desagüe para los sistemas sanitarios; y
6. Pago por derecho a trámite.

Trámite 5*. Enviar revisión de anteproyecto a la Municipalidad

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 10 días

Costo: S/ 281 (6.7% de 1 UIT)

Comentarios: El constructor presenta el anteproyecto para la revisión de la Comisión Técnica. Dentro de los requisitos principales, el constructor debe entregar:

1. Formulario Único de Edificación (FUE);
2. Hojas visadas por el administrado y el profesional proyectista;
3. Declaración jurada de habilidad de los profesionales que intervienen en el proyecto;
4. Planos de arquitectura, seguridad y evacuación, ubicación y localización;
5. Memoria descriptiva de la especialidad de arquitectura, de seguridad y evacuación; y
6. Comprobante de pago por derecho de revisión a la Municipalidad y al Colegio de Arquitectos, según corresponda.

El estudio de caso de *Doing Business* asume que el almacén es construido en la Municipalidad Provincial de Callao. En ese sentido, se considera la tarifa para la revisión del anteproyecto para una construcción del tipo C (tal como lo es la del estudio de caso de *Doing Business*) de esta Municipalidad.

Trámite 6. Recibir inspección**Dependencia:** SEDAPAL**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo**Comentarios:** La Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento (EPS) conduce una inspección de factibilidad en el sitio de la obra.**Trámite 7. Solicitar y obtener la factibilidad del servicio de energía eléctrica****Dependencia:** Enel Distribución Perú**Tiempo:** 21 días**Costo:** Sin costo**Comentarios:** El certificado de factibilidad del servicio de energía eléctrica es requisito para tramitar la licencia de edificación para obra nueva. El constructor debe adjuntar, entre otros:

1. Solicitud del certificado de factibilidad;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante;
3. Documento que acredite la propiedad del predio (certificado literal de partida registral del predio); y
4. Croquis de ubicación del predio, indicando el número de suministro más cercano.

Trámite 8*. Obtener la factibilidad de los servicios de agua y alcantarillado**Dependencia:** SEDAPAL**Tiempo:** 10 días**Costo:** Sin costo (pagado en el trámite 4)**Comentarios:** Luego de recibir la visita de inspección de la Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento (EPS), el constructor obtiene la factibilidad de los servicios.**Trámite 9. Obtener licencia de obra para edificación nueva****Dependencia:** Municipalidad Provincial**Tiempo:** 35 días**Costo:** S/ 288 (6.86% de 1 UIT, por concepto de verificación administrativa)**Comentarios:** Para obtener el permiso de construcción (licencia de edificación, modalidad C - aprobación con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica), el constructor debe presentar los siguientes documentos ante la Municipalidad:

1. Formulario Único de Edificaciones (FUE), debidamente suscrito por el solicitante y los profesionales responsables;
2. Documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar;
3. Declaración jurada del representante legal, señalando que cuenta con representación vigente;
4. Declaración jurada de habilidad de los profesionales que intervienen en el proyecto;
5. Certificados de factibilidad de servicios para obra nueva;
6. Planos de ubicación, localización, arquitectura, seguridad y evacuación, estructuras, instalaciones sanitarias, instalaciones eléctricas, y otros según corresponda a la modalidad;
7. Memoria descriptiva por cada especialidad;
8. Especificación del presupuesto de la obra;
9. Desarrollo del terreno y certificado de parámetros del edificio; y
10. Constancia de pago en la Municipalidad y en los colegios profesionales, según corresponda.

Costo de obtener la licencia de edificación para obra nueva (modalidad C) de acuerdo con las tarifas de la Municipalidad Provincial del Callao.

Trámite 10*. Solicitar y obtener la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista)**Dependencia:** Compañía privada de seguros**Tiempo:** 1 día**Costo:** S/ 2,190**Comentarios:** La Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista) es un requisito indispensable para comenzar la construcción y la programación de las visitas técnicas. Según las características de la obra que se vaya a ejecutar, la póliza debe tener cobertura por daños materiales y personales a terceros. Esta póliza es requerida para todas las edificaciones contempladas en la modalidad C y D con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica, según la Ley No. 29090. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad, como máximo, el día anterior al inicio de la obra, teniendo una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.**Trámite 11. Notificar a la Municipalidad sobre el comienzo de la construcción****Dependencia:** Municipalidad Provincial**Tiempo:** 1 día**Costo:** S/ 750 (por concepto de verificación técnica, se asumen tres inspecciones)**Comentarios:** Antes de comenzar la edificación, el constructor debe presentar ante la Municipalidad el Formulario Anexo H, el cronograma de visitas técnicas y la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), como máximo, el día hábil anterior al inicio de la obra.**Trámite 12. Recibir primera inspección****Dependencia:** Inspector municipal de obra**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo (pagado en el trámite 11)**Comentarios:** De acuerdo con el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, se realizan un mínimo de tres inspecciones durante la construcción.**Trámite 13. Recibir segunda inspección****Dependencia:** Inspector municipal de obra**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo (pagado en el trámite 11)**Comentarios:** Segunda inspección en fase.**Trámite 14. Requerir y obtener instalación de los servicios de agua y alcantarillado****Dependencia:** SEDAPAL**Tiempo:** 21 días**Costo:** S/ 900**Comentarios:** Una vez completado el estudio de factibilidad, el constructor solicita y obtiene la conexión a los servicios de agua potable y alcantarillado.

Trámite 15*. Recibir tercera inspección

Dependencia: Inspector municipal de obra

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo (pagado en el trámite 11)

Comentarios: Tercera inspección en fase.

Trámite 16. Solicitar la conformidad de obra y declaratoria de edificación

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 5 días

Costo: S/ 263 (6.25% de 1 UIT)

Comentarios: Una vez concluida la obra de edificación, el constructor deberá presentar ante la Municipalidad, entre otros documentos:

1. Formulario Único de Edificaciones (FUE) correspondiente a la conformidad de obra y declaratoria de edificación;
2. Documento que acredite el derecho a edificar;
3. Copia de los planos de ubicación y localización, de arquitectura y de la licencia;
4. Planos de replanteo de ubicación y localización, y de arquitectura;
5. Planos de replanteo de seguridad, modalidad C y D;
6. Copias de los comprobantes por pago de revisión;
7. Documento que registre la fecha de ejecución de la obra;
8. Copia de la sección del Cuaderno de Obra en la que se acredite las modificaciones efectuadas; y
9. Pago de tasa municipal (derechos de trámite) correspondiente.

El costo del certificado es calculado para modalidad C (caso de estudio *Doing Business*) de la Municipalidad Provincial del Callao.

Comentarios: Una vez obtenida la conformidad de obra y declaratoria de edificación por parte de la Municipalidad, el constructor solicita el registro de la nueva edificación ante la SUNARP adjuntando los siguientes documentos:

1. Formulario de registro, debidamente llenado y firmado;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del representante legal;
3. Plano de ubicación y del sitio de construcción y dibujo de los pisos o niveles de distribución, firmado por el inspector, si es requerido;
4. Reporte técnico emitido por el inspector designado, el plano de desarrollo y el certificado de los parámetros del edificio, en caso de regularización de este último;
5. Constancia de pago de las tasas correspondientes; y
6. Otros documentos, de acuerdo con la calificación de registro vigente al tiempo del registro.

Este trámite no puede ser simultáneo con el anterior porque se necesita la declaratoria de edificación por parte de la Municipalidad.

Trámite 17. Recibir inspección final

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Las autoridades municipales conducen una inspección final para constatar que la obra se ha ejecutado de acuerdo con lo aprobado en la licencia de edificación.

Trámite 18. Obtener el certificado de conformidad de obra y declaratoria de edificación

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 15 días

Costo: Sin costo

Comentarios: Una vez se haya completado la inspección, y de encontrarse que la obra es conforme a los planos aprobados, se procede a emitir el informe favorable, sellar los planos y a suscribir en el Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación, documento que da mérito a su inscripción registral. El trámite es regulado por el Decreto Supremo No. 011-2017-VIVIENDA.

Trámite 19. Obtener el registro de la declaratoria de fábrica

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 9 días

Costo: S/ 3,326 (0.97% de 1 UIT por derechos de calificación + 0.3% del valor de la obra por derechos de inscripción)

ÍNDICE DE CONTROL DE CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

	Respuesta	Puntaje
Índice de control de calidad de la construcción (0–15)		12
Índice de calidad de las normas de construcción (0–2)		2
¿En qué formato se encuentra disponible la regulación en materia de construcción? (0–1)	En línea y sin costo	1
De los requerimientos e información necesarios para obtener una licencia de construcción, ¿cuáles se encuentran claramente especificados en algún sitio web, folleto o panfleto? (0–1)	Lista de documentos necesarios; tarifas aplicables; aprobaciones necesarias previas	1
Índice de control de calidad antes de la construcción (0–1)		1
¿Quién forma parte del comité o equipo que revisa y aprueba las solicitudes de permisos de construcción en la dependencia responsable de emitirlos? (0–1)	Arquitecto licenciado; ingeniero licenciado	1
Índice de control de calidad durante la construcción (0–3)		2
¿Qué tipo de inspecciones obligatorias por ley se realizan durante la construcción? (0–2)	Inspección por el ingeniero de la empresa; inspecciones en determinadas fases; inspecciones basadas en el riesgo	2
Si las inspecciones durante la construcción son obligatorias por ley ¿se aplican en la práctica? (0–1)	En la mayoría de los casos (más del 50%)	0
Índice de control de calidad después de la construcción (0–3)		3
¿Se requiere por ley una inspección final antes de permitir la ocupación del inmueble, con el fin de verificar que la edificación se ha construido según los planos aprobados y la regulación existente? (0–2)	Sí, por una agencia pública; sí, el ingeniero de la empresa presenta un informe para la inspección final	2
Si la inspección de final de obra es obligatoria por ley, ¿se aplica en la práctica? (0–1)	Sí, siempre	1
Índice de regímenes de responsabilidad y seguros (0–2)		1
¿Quién es responsable por ley como consecuencia de fallas, defectos o problemas estructurales una vez que el inmueble está ocupado? (0–1)	El arquitecto o ingeniero; el profesional encargado de la supervisión; la compañía constructora; el propietario del proyecto o inversor	1
¿Quién está obligado por ley a contratar una póliza de seguro para cubrir posibles fallas o problemas estructurales una vez que la edificación está ocupada? (0–1)	La ley no lo indica, pero es común obtener una póliza en la práctica (se establece en el contrato)	0
Índice de certificaciones profesionales (0–4)		3
¿Qué requisitos debe cumplir un profesional, según la ley, responsable de verificar que los planos arquitectónicos cumplen con la normativa aplicable? (0–2)	Estudios universitarios de arquitectura o ingeniería; miembro de colegio de arquitectos o ingenieros	1
¿Qué requisitos debe cumplir el profesional que supervisa o realiza la inspección técnica de la obra? (0–2)	Número mínimo de años de experiencia; estudios universitarios de arquitectura o ingeniería; miembro de colegio de arquitectos o ingenieros	2



REGISTRO DE LA PROPIEDAD

LISTA DE TRÁMITES

Valor de la propiedad: S/ 1,095,105 (US\$326,500)
 Datos a: 1 de mayo de 2019

Trámite 1. Obtener el certificado registral inmobiliario (CRI), el certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora y el certificado de vigencia de poder

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 3 días

Costo: S/ 118 [S/ 68 (1.61% de 1 UIT) por el certificado registral inmobiliario + S/ 25 (0.12% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora, que se asume de 5 hojas + S/ 25 (0.60% de 1 UIT) por el certificado de vigencia de poder]

Comentarios: El certificado registral inmobiliario (CRI) contiene la descripción del inmueble, la titularidad del dominio registral con 10 años de antigüedad y las cargas o gravámenes vigentes con 30 años de antigüedad. Su contenido está regulado por el Art. 82 de la Resolución No. 281-2015-SUNARP/SN. El certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora prueba su existencia e indica fecha de constitución, estatuto junto con sus modificaciones, desenvolvimiento de sus órganos directivos, entre otros. Finalmente, el certificado de vigencia de poder acredita que el representante legal tenga inscrita las facultades para disponer de la propiedad y efectuar actos a nombre de sus representados. Para obtener los certificados, se debe acudir a la oficina registral, llenar un formato de solicitud y pagar los derechos correspondientes.

Toda persona natural o jurídica puede solicitar la expedición de estos certificados en la oficina registral o en línea a través del Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL), sitio web <https://www.sunarp.gob.pe/seccion/servicios/detalles/0/a3.html>. Sin embargo, solo el certificado de vigencia de poder se recibe en formato electrónico con firma digital y código de verificación; pues el CRI y el certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora se emiten con firma manuscrita.

El costo de los certificados tiene sustento en lo establecido en el Decreto Supremo No. 008-2004-JUS (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la SUNARP) y se actualiza cada año. La Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN actualizó las tasas para 2019. El valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Estos documentos son requisitos indispensables para la elaboración de la minuta y la escritura pública.

Información disponible en el sitio web de la SUNARP <https://www.sunarp.gob.pe/>.

Trámite 2. Elaborar un estudio de títulos y la minuta de compraventa

Dependencia: Abogado

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 2,250 (los honorarios pueden variar de un abogado a otro)

Comentarios: Aunque no es obligatorio por ley, es de práctica común que, para transacciones que responden a los supuestos del caso de estudio, la empresa compradora solicite a un abogado un estudio sobre los anteriores títulos de la propiedad y sobre la historia de los propietarios para comprobar que éstos no se encuentren impedidos por la ley para la

transacción. Paralelamente, se acostumbra a hacer una constatación física en la propiedad para verificar su situación posesoria.

El mismo abogado que estudia los títulos y antecedentes prepara la minuta de compraventa que será presentada ante el notario. Para ello solicita:

1. Certificado registral inmobiliario (CRI);
2. Certificado de vigencia de poder;
3. Original y copia de los documentos de identificación nacional (DNI) de los representantes legales;
4. Declaración jurada de autoavalúo (formularios hoja resumen (HR) y predio urbano (PU)); y
5. Comprobante de pago del impuesto predial de todo el año en que se produce la transferencia.

Para el estudio de títulos, el abogado adicionalmente solicita (6) certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora, (7) copia de los títulos archivados del registro de la propiedad y (8) comprobante de pago de los arbitrios municipales; y consulta el Registro Único de Contribuyentes (RUC) de la empresa vendedora en el sitio web de la Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria (SUNAT) <http://www.sunat.gob.pe/>. La consulta es gratuita y sin costo.

Trámite 3. Pagar el impuesto de alcabala y actualizar el registro municipal de contribuyentes

Dependencia: Gerencia de Administración Tributaria (GAT) de la Municipalidad Provincial del Callao

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 31,593 [3% del valor de la propiedad exceptuando el tramo comprendido por las primeras 10 UIT (S/ 42,000)]

Comentarios: El comprador está obligado a pagar el impuesto de alcabala, que grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles. La liquidación y pago se realizan en la GAT de la Municipalidad Provincial del Callao, presentando la minuta de compraventa.

Es común que de inmediato se declare el cambio en la titularidad de la propiedad y se registre al comprador como nuevo responsable de las obligaciones tributarias municipales sobre la propiedad para el siguiente año fiscal. El plazo límite para realizar esta declaración es el último día hábil del mes siguiente de ejecutada la transferencia.

El impuesto de alcabala y su tasa aplicable están regulados por el Capítulo II (Arts. 21-29) del Decreto Supremo No. 156-2004-EF (Texto Único Ordenado-TUO de la Ley de Tributación Municipal), y el valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF. La actualización en el registro de contribuyentes de la Municipalidad está regulada por el Inciso b del Art. 14 del Decreto Supremo No. 156-2004-EF (Texto Único Ordenado-TUO de la Ley de Tributación Municipal).

Adicionalmente, el vendedor debe pagar el impuesto a la renta de tercera categoría (no incluido en el caso de estudio) ante la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT), según lo establecido en el Decreto Supremo No. 179-2004-EF (Ley del Impuesto a la Renta) y sus posteriores modificaciones.

Acreditar el pago del impuesto de alcabala es requisito indispensable para que el notario eleve la minuta de compraventa a escritura pública y solicite la inscripción de la compraventa a la SUNARP.

Información disponible en el sitio web de la Municipalidad Provincial del Callao <http://www.municallao.gob.pe/>.

Trámite 4. Elevar la minuta de compraventa a escritura pública

Dependencia: Notaría

Tiempo: 3 días

Costo: S/ 2,580 (los honorarios pueden variar de un notario a otro)

Comentarios: El notario prepara la escritura pública con los siguientes documentos:

1. Minuta de compraventa autorizada por un abogado y suscrita por las partes intervinientes;
2. Certificado registral inmobiliario (CRI);
3. Certificado de vigencia de poder;
4. Original y copia de los documentos de identificación nacional (DNI) de los representantes legales;
5. Declaración jurada de autoavalúo (formularios hoja resumen (HR) y predio urbano (PU));
6. Comprobante de pago del impuesto predial de todo el año en que se produce la transferencia;
7. Medio de pago financiero, con el cual se paga el monto de la venta; y
8. Comprobante de pago del impuesto de alcabala.

Como medida preventiva, el comprador puede autorizar al notario a que extienda una solicitud de bloqueo registral en los Registros Públicos. Ello impide que durante la protocolización de la compraventa se inscriban o anoten nuevos actos sobre la propiedad. Su vigencia es de 60 días hábiles y suele solicitarse en casos de compraventas más complejas.

La participación del notario en la preparación de la escritura pública es obligatoria por ley, y sus facultades están reguladas por el Decreto Supremo No. 010-2010-JUS (Texto Único Ordenado-TUO del Reglamento del Decreto Legislativo No. 1049, Decreto Legislativo del Notariado). Los honorarios notariales no están regulados y por ello pueden variar de un notario a otro.

Trámite 5. Inscribir la escritura pública

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 10 días

Costo: S/ 3,319 [S/ 34 (0.81% de 1 UIT) por derechos de calificación + S/ 3,285 (3/1000 del valor de la propiedad) por derechos de inscripción]

Comentarios: El notario, su dependiente o un tercero autorizado presenta el parte notarial de la escritura pública a la SUNARP para su calificación e inscripción. El interesado puede hacer seguimiento al estado del trámite de manera gratuita y en tiempo real a través de la plataforma SÍGUELO de la SUNARP, sitio web <https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/acceso/frmTitulos.faces>.

El costo tiene sustento en lo establecido en el Decreto Supremo No. 008-2004-JUS (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la SUNARP) y se actualiza cada año. La Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN actualizó las tasas para 2019. El valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Información disponible en el sitio web de la SUNARP <https://www.sunarp.gob.pe/>.

ÍNDICE DE CALIDAD DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

	Respuesta	Puntaje
Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)		15.5
Índice de fiabilidad de la infraestructura (0–8)		5
¿En qué formato se almacenan la mayoría de los títulos de propiedad? ¿en papel o computarizado (escaneado o completamente digital)? (0–2)	Escaneado	1
¿Existe una base de datos electrónica para verificar adeudos (gravámenes, hipotecas, restricciones al dominio, entre otros)? (0–1)	Sí	1
¿En qué formato se almacena la mayoría de los mapas y planos de los predios? ¿en papel o computarizado (escaneados o completamente digitalizados)? (0–2)	Digital	2
¿Existe un Sistema de Información Geográfica (GIS), es decir, una base de datos electrónica para registrar límites legales, consultar los planos y proveer información catastral? (0–1)	Sí	1
¿La información del registro de la propiedad de bienes inmuebles y del catastro municipal se encuentran en una sola base de datos, en bases de datos diferentes pero conectadas, o en bases de datos diferentes y no conectadas? (0–1)	Bases de datos diferentes y no conectadas	0
¿La dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles y la del catastro municipal utilizan el mismo número de identificación para las propiedades? (0–1)	No	0
Índice de transparencia de la información (0–6)		5.5
¿Quién puede obtener información sobre los predios en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–1)	Cualquiera que pague la tarifa oficial	1
¿Está disponible al público la lista de requisitos necesarios para completar cualquier trámite relacionado con el registro de bienes inmuebles? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Está disponible al público la lista de tarifas aplicables para completar cualquier trámite relacionado con el registro de bienes inmuebles? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿La dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles se compromete a emitir un documento que demuestre legalmente el dominio de la propiedad dentro de un plazo específico? ¿cómo se comunica el estándar del servicio? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Existe algún mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre algún problema generado en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–1)	Sí	1
¿Existen estadísticas oficiales disponibles públicamente sobre el número de transacciones realizadas en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? ¿cómo están disponibles? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Quién puede consultar los planos de los predios? (0–0.5)	Cualquiera que pague la tarifa oficial	0.5
¿Está disponible al público la lista de tarifas aplicables para acceder a los planos de los predios? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿La dependencia a cargo del catastro municipal se compromete a ofrecer planos actualizados de los predios dentro de un plazo específico? ¿cómo se comunica el estándar del servicio? (0–0.5)	No	0
¿Existe algún mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre algún problema generado en la dependencia a cargo del catastro municipal? (0–0.5)	Sí	0.5
Índice de cobertura geográfica (0–8)		0
¿Están todos los predios de propiedad privada del país inscritos formalmente en el registro de bienes inmuebles? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada de la municipalidad inscritos formalmente en el registro de bienes inmuebles? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada del país incorporados formalmente en el sistema catastral/cartográfico? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada de la municipalidad incorporados formalmente en el sistema catastral/cartográfico? (0–2)	No	0
Índice de resolución de disputas sobre propiedades (0–8)		5
¿Exige la ley que todas las transacciones de venta de propiedades se inscriban en el registro de bienes inmuebles para que sean oponibles a terceros? (0–1.5)	Sí	1.5

ÍNDICE DE CALIDAD DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

	Respuesta	Puntaje
¿El sistema de registro de bienes inmuebles está sujeto a una garantía estatal o privada? (0–0.5)	Sí, garantía estatal	0.5
¿Existe algún mecanismo específico de compensación por pérdidas de quienes realizan una transacción de buena fe con base en información errada o imprecisa proporcionada por la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–0.5)	No	0
¿Se requiere por ley un control de la legalidad de los documentos necesarios para transferir una propiedad? ¿quién es el responsable de hacer ese control? (0–0.5)	Sí, el notario y el registrador	0.5
¿Se requiere por ley la verificación de la identidad de las partes involucradas en una transacción inmobiliaria? ¿quién es el responsable de verificar la identidad de las partes? (0–0.5)	Sí, el notario	0.5
¿Existe una base de datos nacional para verificar la validez de los documentos de identidad? (0–1)	Sí	1
En caso de una disputa legal entre dos sociedades sobre el mejor derecho de propiedad de un inmueble valorado en S/ 1,095,105, ¿cuánto tiempo tarda en promedio el órgano jurisdiccional competente en dictar la sentencia en primera instancia? (0–3)	Entre 2 y 3 años	1
¿Existen estadísticas oficiales disponibles públicamente sobre el número de disputas sobre el mejor derecho de propiedad de un inmueble, en primera instancia? (0–0.5)	No	0
Índice de igualdad en el acceso a derechos de propiedad (-2–0)		0
¿Un hombre soltero y una mujer soltera tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles? (-1–0)	Sí	0
¿Un hombre casado y una mujer casada tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles? (-1–0)	Sí	0



CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS

Valor de la demanda: S/ 41,160 (US\$11,940)

Datos a: 1 de mayo de 2019

DETALLES DEL INDICADOR

Tiempo (días calendario)				Costo (% del valor de la demanda)			
Presentación y notificación	Juicio y sentencia	Ejecución de la sentencia	Tiempo total	Honorarios del abogado	Costos del juicio	Costos de ejecución	Costo total
98	450	365	913	12.4	2.8	6.2	21.4

ÍNDICE DE CALIDAD DE LOS PROCESOS JUDICIALES

	Respuesta	Puntaje
Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18)		8
Índice de estructura de los tribunales y procedimientos judiciales (-1–5)		3
¿Existe un juzgado o división de un tribunal dedicado exclusivamente a casos de material mercantil? (0–1.5)	No	0
Tribunal para casos de menor cuantía (0–1.5)		1
a. ¿Existe un tribunal para litigios de menor cuantía o un procedimiento sumario para litigios de menor cuantía?	Sí	
b. En caso afirmativo, ¿se permite la autorepresentación?	No	
¿Está disponible el embargo preventivo? (0–1)	Sí	1
¿La asignación de nuevos casos a los jueces se apoya en un sistema aleatorio y automatizado? (0–1)	Sí, de forma electrónica	1
¿El testimonio de una mujer tiene el mismo valor probatorio en el tribunal que el de un hombre? (-1–0)	Sí	0
Índice de administración de causas (0–6)		2.5
Estándares de tiempo (0–1)		0.5
a. ¿Existen leyes que establezcan estándares de tiempo (plazos) para las principales actuaciones judiciales en un caso civil?	Sí	
b. En caso afirmativo, ¿se establecen estándares de tiempo (plazos) para al menos tres actuaciones judiciales?	Sí	
c. ¿Los estándares de tiempo (plazos) se respetan en la práctica en más del 50% de los casos?	No	
Aplazamientos (0–1)		0
a. ¿La ley regula el número máximo de aplazamientos que se pueden otorgar?	No	
b. ¿Los aplazamientos se limitan a circunstancias imprevistas y excepcionales?	Sí	
c. Si existen normas sobre aplazamientos, ¿se respetan en la práctica en más del 50% de los casos?	No	
¿Están disponibles para consulta pública al menos dos de los siguientes cuatro informes sobre el juzgado competente?: (i) informe sobre el tiempo de ejecución de casos; (ii) informe sobre la tasa de resolución de casos; (iii) informe sobre el número de casos pendientes; e (iv) informe sobre el progreso de causas individuales (0–1)	No	0
¿La audiencia preliminar es una de las técnicas de administración de causas que se utilizan en la práctica ante el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Existe alguna herramienta electrónica de administración de causas en el tribunal competente para uso de los jueces? (0–1)	Sí	1
¿Existe alguna herramienta electrónica de administración de causas en el tribunal competente para uso de los abogados? (0–1)	Sí	1
Índice de automatización de los tribunales (0–4)		0
¿Puede presentarse electrónicamente la demanda inicial a través de una plataforma específica dentro el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Es posible llevar a cabo electrónicamente la citación del procesado ante el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Se pueden pagar los costos judiciales electrónicamente en el tribunal competente? (0–1)	No	0
Publicación de sentencias (0–1)		0
a. ¿Las sentencias en materia civil, emitidas en todas las instancias, están disponibles al público a través de boletines oficiales, periódicos o internet?	No	
b. ¿Las sentencias en materia civil, emitidas solo por los tribunales de apelación y de la Corte Suprema, están disponibles al público a través de boletines oficiales, periódicos o internet?	No	
Índice de resolución alternativa de disputas (0–3)		2.5
Arbitraje (0–1.5)		1.5
a. ¿El arbitraje comercial doméstico se rige por una ley especial consolidada o un capítulo o sección consolidado del Código de Procedimiento Civil, que abarque sustancialmente todos sus aspectos?	Sí	
b. ¿Existen disputas comerciales, además de las relacionadas con el orden público o las políticas públicas, que no puedan ser sometidas a arbitraje?	No	
c. ¿Los tribunales hacen cumplir las cláusulas o los convenios de arbitraje en más del 50% de los casos?	Sí	
Mediación voluntaria o conciliación (0–1.5)		1
a. ¿La mediación voluntaria o conciliación para resolver disputas es un mecanismo disponible?	Sí	
b. ¿La mediación voluntaria, la conciliación o ambas se rigen por una ley consolidada o un capítulo o sección consolidado del Código de Procedimiento Civil que abarque sustancialmente todos sus aspectos?	Sí	
c. ¿Existen incentivos financieros para que las partes intenten resolver disputas comerciales a través de la mediación voluntaria o conciliación (por ejemplo, reembolso de las costas judiciales, descuentos en el impuesto a la renta, entre otros)?	No	

CHACHAPOYAS



Clasificación agregada



Puntaje *Doing Business* agregado



Apertura de una empresa (clasificación)	7
Puntaje <i>Doing Business</i>	73.13
Trámites (número)	8
Tiempo (días calendario)	62
Costo (% del ingreso per cápita)	9.0
Requisito de capital mínimo pagado (% del ingreso per cápita)	0

Registro de la propiedad (clasificación)	6
Puntaje <i>Doing Business</i>	68.46
Trámites (número)	6
Tiempo (días calendario)	19
Costo (% del valor de la propiedad)	3.4
Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)	14

Obtención de permisos de construcción (clasificación)	8
Puntaje <i>Doing Business</i>	66.98
Trámites (número)	19
Tiempo (días calendario)	170
Costo (% del valor del almacén)	1.6
Índice de control de calidad de la construcción (0–15)	11

Cumplimiento de contratos (clasificación)	5
Puntaje <i>Doing Business</i>	60.00
Tiempo (días calendario)	700
Costo (% del valor de la demanda)	15.2
Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18)	8

Clasificación por indicador



Apertura de una empresa



Obtención de permisos de construcción



Registro de la propiedad



Cumplimiento de contratos

Puntaje *Doing Business* por indicador



RECOMENDACIONES PARA MEJORAR LA FACILIDAD DE HACER NEGOCIOS EN CHACHAPOYAS

Apertura de una empresa	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Integrar el sistema de búsqueda y de reserva de nombre Mejorar la transparencia de los honorarios notariales y realizar un análisis del costo del servicio notarial y registral para la constitución de empresas Simplificar requisitos para el registro presencial Reforzar la coordinación entre dependencias y mejorar los sistemas informáticos para agilizar la obtención de la licencia de funcionamiento Facilitar y ampliar el uso del SID Sunarp para la creación de empresas Integrar el proceso de apertura de empresa y mejorar la comunicación entre las entidades que intervienen (SUNAT y Sunarp) 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Consejo del Notariado) Ministerio de la Producción Presidencia del Consejo de Ministros (PCM) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Municipalidad provincial/distrital Oficinas registrales 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Notarías y colegios de notarios
Obtención de permisos de construcción	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Simplificar los trámites antes de la construcción Actualizar y reforzar los instrumentos de gestión del territorio Introducir seguros obligatorios para defectos latentes Considerar una participación más activa de los Revisores Urbanos en el proceso de emisión de las licencias de edificación 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento (SUNASS) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Municipalidad provincial/distrital Oficinas registrales 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Colegios profesionales de arquitectos e ingenieros Empresas Prestadoras de Servicios de Saneamiento (EPS)
Registro de la propiedad	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Mejorar y fomentar el uso de los servicios en línea que presta la Sunarp Mejorar la eficiencia interna de las oficinas registrales para que su desempeño coincida con las de mejor desempeño Mejorar la coordinación y el intercambio de información entre dependencias municipales, Sunarp y notarías Avanzar hacia la digitalización de los títulos archivados Evaluar los costos de los servicios notariales y facilitar al público su acceso Ampliar la cobertura geográfica del registro y del catastro 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Consejo del Notariado) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Oficinas registrales Municipalidad provincial/distrital 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Notarías y colegios de notarios
Cumplimiento de contratos	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Mapear los procesos internos de los juzgados para identificar y corregir las causas de los retrasos Revisar la conciliación extrajudicial en favor de reducir la carga judicial Incrementar la transparencia y disponibilidad de información para monitorear el desempeño de los juzgados Afianzar la preparación de los jueces y sus auxiliares y dotar a los juzgados de condiciones aptas para su funcionamiento Hacer un sondeo sobre cómo incrementar el uso de casillas electrónicas para las notificaciones y considerar que las notificaciones electrónicas incluyan el emplazamiento de la demanda 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Poder Judicial Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (MINJUS) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Cortes Superiores de Justicia Juzgados de Paz Letrados 	

Nota: los detalles de las recomendaciones se pueden consultar en los capítulos individuales de las 4 áreas de *Doing Business* que se miden en este estudio.



APERTURA DE UNA EMPRESA

LISTA DE TRÁMITES

*Forma societaria: Sociedad Anónima Cerrada (S.A.C)
Capital mínimo pagado: S/ 0
Datos a: 1 de mayo de 2019*

Trámite 1. Buscar y reservar el nombre de la empresa

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 25 (S/ 5 para la búsqueda del nombre + S/ 20 para la reserva)

Comentarios: Se debe verificar ante los Registros Públicos (SUNARP) que no exista en el mercado un nombre igual al que se ha escogido para la empresa. La búsqueda y la reserva del nombre se pueden realizar a través del sitio web de la SUNARP (www.sunarp.gob.pe) o directamente en sus oficinas. En Chachapoyas, lo más común es hacerlo presencialmente en la oficina de la SUNARP.

Trámite 2. Elaborar la minuta y la escritura pública

Dependencia: Notaría

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 610 (S/ 550 por la constitución de la empresa + S/ 60 por la legalización de dos libros societarios de 100 hojas cada uno)

Comentarios: Se puede constituir la empresa de manera presencial o en línea (a través del sistema en línea SID SUNARP). En Chachapoyas, lo más común es constituir la empresa de manera presencial.

Si se constituye de manera presencial, la minuta tiene que ser autorizada por un abogado para que sea elevada a escritura pública por el notario. En la mayoría de los casos, la minuta la autoriza un abogado de la notaría. Luego, los socios de la empresa tienen que firmar la escritura pública ante notario.

Adicionalmente, el notario sellará los dos libros societarios que son obligatorios por la Ley General de Sociedades: el Libro de Actas de la Junta General de Accionistas (Artículo 134) y el Libro de Matrícula de Acciones (Artículo 92). Estos libros pueden llevarse en hojas sueltas.

Los honorarios notariales se rigen por la ley de la oferta y la demanda y varían de un notario a otro. Las principales variables que determinan el costo son: el tipo de sociedad que se va a constituir, el valor del capital social y la complejidad de la escritura pública.

Trámite 3. Inscribir la empresa en los Registros Públicos

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 11 días

Costo: S/ 753 [S/ 702.4 (1.08% de 1 Unidad Impositiva Tributaria o UIT + 0.3% del capital social) por el derecho de calificación y de inscripción del acto constitutivo + S/ 25.2 (0.36% de 1 UIT + 0.24% de 1 UIT) por el derecho de calificación y de inscripción de cada director, gerente u otro representante + S/ 25.2 (0.12% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de la partida registral de la empresa, que se asume de 5 hojas y es un requisito para la solicitud del RUC ante la SUNAT]

Comentarios: Una vez que la minuta se eleve a escritura pública y los socios la firmen ante el notario, el personal de la notaría o un socio o

un tercero autorizado por el notario inscribe la escritura pública en los Registros Públicos (SUNARP).

La SUNARP tiene un plazo de vigencia del asiento de presentación de 35 días hábiles. Sin embargo, durante los primeros 7 días hábiles de este término, el registrador debe calificar las solicitudes de inscripción de los actos, e identificar los problemas que no permiten la inscripción para que las partes interesadas puedan resolverlos (Art. 25 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 126-2012-SUNARP-SN).

Las tasas registrales del servicio de inscripción se publican en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 329-2018-SUNARP/SN.

Trámite 4. Registrar la empresa y obtener el Registro Único de Contribuyentes (RUC)

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Es necesario registrar toda empresa nueva con la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) y obtener el Registro Único de Contribuyentes (RUC). Para ese fin, el representante legal debe completar y presentar algunos formularios diligenciados ante la SUNAT, junto con un documento de identificación personal, un documento privado o público que da fe a la dirección fiscal de residencia declarada, y un original y una copia del certificado literal de la partida registral de la empresa emitido por los Registros Públicos en los últimos 30 días naturales. Finalmente, la empresa solicita la Clave SOL, una contraseña para acceder a la plataforma virtual de la SUNAT (<https://e-menu.sunat.gob.pe/cl-ti-itmenu/MenuInternet.htm>). Esta contraseña permite a la empresa realizar diversos procedimientos tributarios (pagos, presentación de declaraciones, entre otros).

Trámite 5. Registrar electrónicamente los libros contables

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: Sin costo

Comentarios: Desde julio de 2010, la SUNAT implementó el Programa de Libros Electrónicos (PLE) para registrar los libros contables. Las empresas con ventas anuales de 300 a 500 UIT tienen la obligación de tener 4 libros contables: diario, mayor, registro de compras y registro de ventas.

Las empresas con ingresos anuales mayores a 75 UIT tienen que mantener el registro de compras y el registro de ventas electrónicamente. No están obligadas a mantener los otros dos libros contables electrónicamente, pero lo pueden hacer de forma voluntaria.

Para registrar los libros electrónicamente, la empresa se afilia al Sistema PLE y descargará el programa contable. Mensualmente, la empresa entregará un resumen de estos libros y SUNAT emitirá una constancia de recepción.

Trámite 6*. Registrar a los empleados para seguridad social

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: Sin costo

Comentarios: Una vez que la empresa obtiene su número de identificación tributaria (Registro Único de Contribuyentes o RUC) y el código digital (Clave SOL) para acceder a la plataforma virtual de la autoridad tributaria (SUNAT Operaciones en línea), el representante legal podrá llevar a cabo los siguientes procedimientos en línea:

1. Registrar a los empleados (incluyendo sus datos personales, régimen de salud y pensionario, horario laboral, entre otros), a través de la plataforma T-Registro; y
2. Realizar un pago mensual al Seguro Social para cubrir las contribuciones tanto al Seguro Social de Salud del Perú (EsSalud) como al sistema público de pensiones (Oficina de Normalización Previsional), a través de PDT Planilla Electrónica (PLAME), una hoja de cálculo electrónica de pagos mensuales.

Trámite 7*. Determinar el nivel de riesgo del local

Dependencia: Subgerencia de Defensa Civil de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 587 (S/ 10.10 por el costo de la licencia + S/ 577.10 por el costo de la ITSE, para un local de riesgo alto)

Comentarios: Para obtener la licencia de funcionamiento, el representante legal tiene que presentar una solicitud y la información necesaria para que la persona autorizada de la Municipalidad determine el nivel de riesgo del establecimiento.

En la mayoría de los casos, la Municipalidad requiere el expediente técnico y los datos del solicitante y del establecimiento.

De acuerdo con la matriz de riesgos proporcionada por la Resolución Jefatural No. 016-2018-CENEPRES/J, un local comercial con más de 750 metros cuadrados se considera de riesgo alto. Por tanto, en estos casos, la Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) debe realizarse antes de otorgar la licencia de funcionamiento.

El costo está regulado por el reglamento administrativo de cada municipalidad (Texto Único de Procedimientos Administrativos o TUPA).

Trámite 8. Recibir una Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) y obtener la licencia de funcionamiento

Dependencia: Área de Licencias de Funcionamiento de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas

Tiempo: 44 días

Costo: Sin costo (incluido en el trámite 7)

Comentarios: Una vez que se determine el nivel de riesgo del establecimiento comercial, el funcionario de la Municipalidad enviará a un grupo inspector para verificar las condiciones de seguridad del establecimiento. Tras recibir el Certificado de ITSE y revisar el expediente técnico, el área de Licencias de Funcionamiento de la Municipalidad otorga la licencia.

Desde abril de 2019, el proceso para la obtención de la licencia de funcionamiento ha sido armonizado en las diferentes municipalidades del Perú mediante el Decreto No. 45-2019-PCM.



OBTENCIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

LISTA DE TRÁMITES

Valor del almacén: S/ 1,095,105 (US\$326,500)

Datos a: 1 de mayo de 2019

Trámite 1. Obtener el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 7 días

Costo: S/ 94 (2.24% de 1 UIT)

Comentarios: El certificado es emitido por las municipalidades distritales y/o provinciales y sirve para conocer los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano (zonificación, alineamiento de fachada, coeficientes máximos y mínimos de edificación, usos de los suelos permisibles y compatibles, alturas máximas y mínimas de edificación, porcentaje mínimo de área libre, entre otros). Expertos del sector privado confirman que, aunque la presentación del certificado en la Municipalidad no es obligatoria para obtener la licencia de edificación, en la práctica es requerido por el constructor para conocer los parámetros de diseño y preparar el proyecto arquitectónico. El certificado sirve también para tener seguridad jurídica en caso de que cambie la zonificación. Para obtener el certificado el constructor debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita indicando los documentos referidos a la ubicación del predio materia de trámite;
2. Croquis de ubicación; y
3. Pago del derecho de trámite.

El certificado tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses y está regulado por la Ley No. 29090 y sus modificaciones.

Trámite 2*. Obtener el certificado literal de partida registral de persona jurídica y del predio

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 45 [S/ 11 (0.13% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de partida registral de persona jurídica, que se asume de 2 hojas + S/ 34 (0.32% de 1 UIT por las primeras 2 hojas + 0.16% de 1 UIT por hoja adicional) por el certificado literal de partida registral del predio, que se asume de 3 hojas]

Comentarios: El certificado literal de partida registral de persona jurídica sirve para acreditar la representación legal vigente de la persona jurídica objeto de la licencia de edificación. Adicionalmente, se requiere el certificado literal de la partida registral del predio, que indica sus características y el nombre del propietario actual y anterior, para la revisión de las factibilidades de los servicios. El trámite está regulado por la Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN, publicada el 31 de diciembre del 2018.

Trámite 3. Obtener resultados del estudio geotécnico/de suelo

Dependencia: Laboratorio o empresa privada

Tiempo: 14 días

Costo: S/ 10,062

Comentarios: El constructor solicita un estudio de mecánicas de suelo para preparar los cálculos estructurales de los cimientos y cumplir con los estándares de seguridad y estabilidad de obras del Reglamento Nacional de Edificaciones. El estudio requiere del análisis de muestras del suelo en un laboratorio o recinto debidamente equipado y normalmente lo encomiendan los contratistas para comprobar la solidez de los cimientos de la construcción, y así evitar daños o imperfecciones estructurales.

Trámite 4. Enviar revisión de anteproyecto a la Municipalidad

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 10 días

Costo: S/ 214 (5.1% de 1 UIT)

Comentarios: El constructor presenta el anteproyecto para la revisión de la Comisión Técnica. Dentro de los requisitos principales, el constructor debe entregar:

1. Formulario Único de Edificación (FUE);
2. Hojas visadas por el administrado y el profesional proyectista;
3. Declaración jurada de habilidad de los profesionales que intervienen en el proyecto;
4. Planos de arquitectura, seguridad y evacuación, ubicación y localización;
5. Memoria descriptiva de la especialidad de arquitectura, de seguridad y evacuación; y
6. Comprobante de pago por derecho de revisión a la Municipalidad y al Colegio de Arquitectos, según corresponda.

El estudio de caso de *Doing Business* asume que el almacén es construido en la Municipalidad Provincial de Chachapoyas. En ese sentido, se considera la tarifa para la revisión del anteproyecto para una construcción del tipo C (tal como lo es la del estudio de caso de *Doing Business*) de esta Municipalidad.

Trámite 5*. Solicitar la factibilidad de los servicios de agua y alcantarillado

Dependencia: EMUSAP S.R.L.

Tiempo: 3 días

Costo: S/ 72

Comentarios: El certificado de factibilidad de servicios de agua y alcantarillado es requisito para tramitar la licencia de edificación. El constructor debe adjuntar, entre otros:

1. Solicitud del certificado de factibilidad;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante;
3. Memoria descriptiva;
4. Certificado literal de la partida registral del predio;
5. Número de suministro de las conexiones existentes de agua y la cantidad de conexiones de desagüe para los sistemas sanitarios; y
6. Pago por derecho a trámite.

Trámite 6. Recibir inspección

Dependencia: EMUSAP S.R.L.

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: La Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento (EPS) conduce una inspección de factibilidad en el sitio de la obra.

Trámite 7. Solicitar y obtener la factibilidad del servicio de energía eléctrica

Dependencia: Electro Oriente S.A.

Tiempo: 7 días

Costo: Sin costo

Comentarios: El certificado de factibilidad del servicio de energía eléctrica es requisito para tramitar la licencia de edificación para obra nueva. El constructor debe adjuntar, entre otros:

1. Solicitud del certificado de factibilidad;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante;
3. Documento que acredite la propiedad del predio (certificado literal de partida registral del predio); y
4. Croquis de ubicación del predio, indicando el número de suministro más cercano.

Trámite 8*. Obtener la factibilidad de los servicios de agua y alcantarillado

Dependencia: EMUSAP S.R.L.

Tiempo: 2 días

Costo: Sin costo (pagado en el trámite 5)

Comentarios: Luego de recibir la visita de inspección de la Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento (EPS), el constructor obtiene la factibilidad de los servicios.

Trámite 9. Obtener licencia de obra para edificación nueva

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 35 días

Costo: S/ 289 (6.89% de 1 UIT, por concepto de verificación administrativa)

Comentarios: Para obtener el permiso de construcción (licencia de edificación, modalidad C - aprobación con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica), el constructor debe presentar los siguientes documentos ante la Municipalidad:

1. Formulario Único de Edificaciones (FUE), debidamente suscrito por el solicitante y los profesionales responsables;
2. Documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar;
3. Declaración jurada del representante legal, señalando que cuenta con representación vigente;
4. Declaración jurada de habilidad de los profesionales que intervienen en el proyecto;
5. Certificados de factibilidad de servicios para obra nueva;
6. Planos de ubicación, localización, arquitectura, seguridad y evacuación, estructuras, instalaciones sanitarias, instalaciones eléctricas, y otros según corresponda a la modalidad;
7. Memoria descriptiva por cada especialidad;
8. Especificación del presupuesto de la obra;
9. Desarrollo del terreno y certificado de parámetros del edificio; y
10. Constancia de pago en la Municipalidad y en los colegios profesionales, según corresponda.

Costo de obtener la licencia de edificación para obra nueva (modalidad C) de acuerdo con las tarifas de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas.

Fuente: base de datos de *Doing Business*.

Trámite 10*. Solicitar y obtener la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista)

Dependencia: Compañía privada de seguros

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 2,190

Comentarios: La Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista) es un requisito indispensable para comenzar la construcción y la programación de las visitas técnicas. Según las características de la obra que se vaya a ejecutar, la póliza debe tener cobertura por daños materiales y personales a terceros. Esta póliza es requerida para todas las edificaciones contempladas en la modalidad C y D con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica, según la Ley No. 29090. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad, como máximo, el día anterior al inicio de la obra, teniendo una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

Trámite 11. Notificar a la Municipalidad sobre el comienzo de la construcción

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 300 (2.38% de 1 UIT, se asumen tres inspecciones)

Comentarios: Antes de comenzar la edificación, el constructor debe presentar ante la Municipalidad el Formulario Anexo H, el cronograma de visitas técnicas y la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), como máximo, el día hábil anterior al inicio de la obra.

Trámite 12. Recibir primera inspección

Dependencia: Inspector municipal de obra

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo (pagado en el trámite 11)

Comentarios: De acuerdo con el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, se realizan un mínimo de tres inspecciones durante la construcción.

Trámite 13. Recibir segunda inspección

Dependencia: Inspector municipal de obra

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo (pagado en el trámite 11)

Comentarios: Segunda inspección en fase.

Trámite 14. Requerir y obtener instalación de los servicios de agua y alcantarillado

Dependencia: EMUSAP S.R.L.

Tiempo: 50 días

Costo: S/ 594

Comentarios: Una vez completado el estudio de factibilidad, el constructor solicita y obtiene la conexión a los servicios de agua potable y alcantarillado.

Trámite 15*. Recibir tercera inspección

Dependencia: Inspector municipal de obra

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo (pagado en el trámite 11)

Comentarios: Tercera inspección en fase.

* trámite simultáneo con el anterior

Trámite 16. Solicitar la conformidad de obra y declaratoria de edificación

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 7 días

Costo: S/ 151 (3.59% de 1 UIT)

Comentarios: Una vez concluida la obra de edificación, el constructor deberá presentar ante la Municipalidad, entre otros documentos:

1. Formulario Único de Edificaciones (FUE) correspondiente a la conformidad de obra y declaratoria de edificación;
2. Documento que acredite el derecho a edificar;
3. Copia de los planos de ubicación y localización, de arquitectura y de la licencia;
4. Planos de replanteo de ubicación y localización, y de arquitectura;
5. Planos de replanteo de seguridad, modalidad C y D;
6. Copias de los comprobantes por pago de revisión;
7. Documento que registre la fecha de ejecución de la obra;
8. Copia de la sección del Cuaderno de Obra en la que se acredite las modificaciones efectuadas; y
9. Pago de tasa municipal (derechos de trámite) correspondiente.

El costo del certificado es calculado para modalidad C (caso de estudio *Doing Business*) de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas.

3. Plano de ubicación y del sitio de construcción y dibujo de los pisos o niveles de distribución, firmado por el inspector, si es requerido;
4. Reporte técnico emitido por el inspector designado, el plano de desarrollo y el certificado de los parámetros del edificio, en caso de regularización de este último;
5. Constancia de pago de las tasas correspondientes; y
6. Otros documentos, de acuerdo con la calificación de registro vigente al tiempo del registro.

Este trámite no puede ser simultáneo con el anterior porque se necesita la declaratoria de edificación por parte de la Municipalidad.

Trámite 17. Recibir inspección final

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Las autoridades municipales conducen una inspección final para constatar que la obra se ha ejecutado de acuerdo con lo aprobado en la licencia de edificación.

Trámite 18. Obtener el certificado de conformidad de obra y declaratoria de edificación

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 14 días

Costo: Sin costo

Comentarios: Una vez se haya completado la inspección, y de encontrarse que la obra es conforme a los planos aprobados, se procede a emitir el informe favorable, sellar los planos y a suscribir en el Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación, documento que da mérito a su inscripción registral. El trámite es regulado por el Decreto Supremo No. 011-2017-VIVIENDA.

Trámite 19. Obtener el registro de la declaratoria de fábrica

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 21 días

Costo: S/ 3,326 (0.97% de 1 UIT por derechos de calificación + 0.3% del valor de la obra por derechos de inscripción)

Comentarios: Una vez obtenida la conformidad de obra y declaratoria de edificación por parte de la Municipalidad, el constructor solicita el registro de la nueva edificación ante la SUNARP adjuntando los siguientes documentos:

1. Formulario de registro, debidamente llenado y firmado;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del representante legal;

ÍNDICE DE CONTROL DE CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

	Respuesta	Puntaje
Índice de control de calidad de la construcción (0–15)		11
Índice de calidad de las normas de construcción (0–2)		2
¿En qué formato se encuentra disponible la regulación en materia de construcción? (0–1)	En línea y sin costo	1
De los requerimientos e información necesarios para obtener una licencia de construcción, ¿cuáles se encuentran claramente especificados en algún sitio web, folleto o panfleto? (0–1)	Lista de documentos necesarios; tarifas aplicables; aprobaciones necesarias previas	1
Índice de control de calidad antes de la construcción (0–1)		1
¿Quién forma parte del comité o equipo que revisa y aprueba las solicitudes de permisos de construcción en la dependencia responsable de emitirlos? (0–1)	Arquitecto licenciado; ingeniero licenciado	1
Índice de control de calidad durante la construcción (0–3)		2
¿Qué tipo de inspecciones obligatorias por ley se realizan durante la construcción? (0–2)	Inspección por el ingeniero de la empresa; inspecciones en determinadas fases; inspecciones basadas en el riesgo	2
Si las inspecciones durante la construcción son obligatorias por ley ¿se aplican en la práctica? (0–1)	En la mayoría de los casos (más del 50%)	0
Índice de control de calidad después de la construcción (0–3)		2
¿Se requiere por ley una inspección final antes de permitir la ocupación del inmueble, con el fin de verificar que la edificación se ha construido según los planos aprobados y la regulación existente? (0–2)	Sí, por una agencia pública; sí, el ingeniero de la empresa presenta un informe para la inspección final	2
Si la inspección de final de obra es obligatoria por ley, ¿se aplica en la práctica? (0–1)	No	0
Índice de regímenes de responsabilidad y seguros (0–2)		1
¿Quién es responsable por ley como consecuencia de fallas, defectos o problemas estructurales una vez que el inmueble está ocupado? (0–1)	El arquitecto o ingeniero; el profesional encargado de la supervisión; la compañía constructora; el propietario del proyecto o inversor	1
¿Quién está obligado por ley a contratar una póliza de seguro para cubrir posibles fallas o problemas estructurales una vez que la edificación está ocupada? (0–1)	La ley no lo indica, pero es común obtener una póliza en la práctica (se establece en el contrato)	0
Índice de certificaciones profesionales (0–4)		3
¿Qué requisitos debe cumplir un profesional, según la ley, responsable de verificar que los planos arquitectónicos cumplen con la normativa aplicable? (0–2)	Estudios universitarios de arquitectura o ingeniería; miembro de colegio de arquitectos o ingenieros	1
¿Qué requisitos debe cumplir el profesional que supervisa o realiza la inspección técnica de la obra? (0–2)	Número mínimo de años de experiencia; estudios universitarios de arquitectura o ingeniería; miembro de colegio de arquitectos o ingenieros	2



REGISTRO DE LA PROPIEDAD

LISTA DE TRÁMITES

Valor de la propiedad: S/ 1,095,105 (US\$326,500)

Datos a: 1 de mayo de 2019

Trámite 1. Obtener el certificado registral inmobiliario (CRI), el certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora y el certificado de vigencia de poder

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 118 [S/ 68 (1.61% de 1 UIT) por el certificado registral inmobiliario + S/ 25 (0.12% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora, que se asume de 5 hojas + S/ 25 (0.60% de 1 UIT) por el certificado de vigencia de poder]

Comentarios: El certificado registral inmobiliario (CRI) contiene la descripción del inmueble, la titularidad del dominio registral con 10 años de antigüedad y las cargas o gravámenes vigentes con 30 años de antigüedad. Su contenido está regulado por el Art. 82 de la Resolución No. 281-2015-SUNARP/SN. El certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora prueba su existencia e indica fecha de constitución, estatuto junto con sus modificaciones, desenvolvimiento de sus órganos directivos, entre otros. Finalmente, el certificado de vigencia de poder acredita que el representante legal tenga inscrita las facultades para disponer de la propiedad y efectuar actos a nombre de sus representados. Para obtener los certificados, se debe acudir a la oficina registral, llenar un formato de solicitud y pagar los derechos correspondientes.

El costo de los certificados tiene sustento en lo establecido en el Decreto Supremo No. 008-2004-JUS (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la SUNARP) y se actualiza cada año. La Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN actualizó las tasas para 2019. El valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Estos documentos son requisitos indispensables para la elaboración de la minuta y la escritura pública.

Información disponible en el sitio web de la SUNARP <https://www.sunarp.gob.pe/>.

Trámite 2. Elaborar un estudio de títulos y la minuta de compraventa

Dependencia: Abogado

Tiempo: 3 días

Costo: S/ 1,500 (los honorarios pueden variar de un abogado a otro)

Comentarios: Aunque no es obligatorio por ley, es de práctica común que, para transacciones que responden a los supuestos del caso de estudio, la empresa compradora solicite a un abogado un estudio sobre los anteriores títulos de la propiedad y sobre la historia de los propietarios para comprobar que éstos no se encuentren impedidos por la ley para la transacción. Paralelamente, se acostumbra a hacer una constatación física en la propiedad para verificar su situación posesoria.

El mismo abogado que estudia los títulos y antecedentes prepara la minuta de compraventa que será presentada ante el notario. Para ello solicita:

1. Certificado registral inmobiliario (CRI);
2. Certificado de vigencia de poder;

3. Original y copia de los documentos de identificación nacional (DNI) de los representantes legales;
4. Declaración jurada de autoavalúo (formularios hoja resumen (HR) y predio urbano (PU)); y
5. Comprobante de pago del impuesto predial de todo el año en que se produce la transferencia.

Para el estudio de títulos, el abogado adicionalmente solicita (6) certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora, (7) copia de los títulos archivados del registro de la propiedad y (8) comprobante de pago de los arbitrios municipales; y consulta el Registro Único de Contribuyentes (RUC) de la empresa vendedora en el sitio web de la Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria (SUNAT) <http://www.sunat.gob.pe/>. La consulta es gratuita y sin costo.

Trámite 3. Pagar el impuesto de alcabala

Dependencia: Gerencia de Administración Tributaria y Rentas (GAT) de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 31,593 [3% del valor de la propiedad exceptuando el tramo comprendido por las primeras 10 UIT (S/ 42,000)]

Comentarios: El comprador está obligado a pagar el impuesto de alcabala, que grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles. La liquidación y pago se realizan en la GAT de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas, presentando la minuta de compraventa.

El impuesto de alcabala y su tasa aplicable están regulados por el Capítulo II (Arts. 21-29) del Decreto Supremo No. 156-2004-EF (Texto Único Ordenado-TUO de la Ley de Tributación Municipal), y el valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Adicionalmente, el vendedor debe pagar el impuesto a la renta de tercera categoría (no incluido en el caso de estudio) ante la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT), según lo establecido en el Decreto Supremo No. 179-2004-EF (Ley del Impuesto a la Renta) y sus posteriores modificaciones.

Acreditar el pago del impuesto de alcabala es requisito indispensable para que el notario eleve la minuta de compraventa a escritura pública y solicite la inscripción de la compraventa a la SUNARP.

Información disponible en el sitio web de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas <https://www.munichachapoyas.gob.pe/public/>.

Trámite 4. Elevar la minuta de compraventa a escritura pública

Dependencia: Notaría

Tiempo: 3 días

Costo: S/ 525 (los honorarios pueden variar de un notario a otro)

Comentarios: El notario prepara la escritura pública con los siguientes documentos:

1. Minuta de compraventa autorizada por un abogado y suscrita por las partes intervinientes;
2. Certificado registral inmobiliario (CRI);
3. Certificado de vigencia de poder;
4. Original y copia de los documentos de identificación nacional (DNI) de los representantes legales;
5. Declaración jurada de autoavalúo (formularios hoja resumen (HR) y predio urbano (PU));

6. Comprobante de pago del impuesto predial de todo el año en que se produce la transferencia;
7. Medio de pago financiero, con el cual se paga el monto de la venta; y
8. Comprobante de pago del impuesto de alcabala.

Como medida preventiva, el comprador puede autorizar al notario a que extienda una solicitud de bloqueo registral en los Registros Públicos. Ello impide que durante la protocolización de la compraventa se inscriban o anoten nuevos actos sobre la propiedad. Su vigencia es de 60 días hábiles y suele solicitarse en casos de compraventas más complejas.

La participación del notario en la preparación de la escritura pública es obligatoria por ley, y sus facultades están reguladas por el Decreto Supremo No. 010-2010-JUS (Texto Único Ordenado-TUO del Reglamento del Decreto Legislativo No. 1049, Decreto Legislativo del Notariado). Los honorarios notariales no están regulados y por ello pueden variar de un notario a otro.

Trámite 5. Inscribir la escritura pública

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 9 días

Costo: S/ 3,319 [S/ 34 (0.81% de 1 UIT) por derechos de calificación + S/ 3,285 (3/1000 del valor de la propiedad) por derechos de inscripción]

Comentarios: El notario, su dependiente o un tercero autorizado presenta el parte notarial de la escritura pública a la SUNARP para su calificación e inscripción. El interesado puede hacer seguimiento al estado del trámite de manera gratuita y en tiempo real a través de la plataforma SÍGUELO de la SUNARP, sitio web <https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/acceso/frmTitulos.faces>.

El costo tiene sustento en lo establecido en el Decreto Supremo No. 008-2004-JUS (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la SUNARP) y se actualiza cada año. La Resolución No. 329-2018-SUNARP/ SN actualizó las tasas para 2019. El valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Información disponible en el sitio web de la SUNARP <https://www.sunarp.gob.pe/>.

Trámite 6. Actualizar el registro municipal de contribuyentes

Dependencia: Gerencia de Administración Tributaria y Rentas (GAT) de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Se debe acudir a la GAT de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas para declarar el cambio en la titularidad de la propiedad y registrar al comprador como nuevo responsable de las obligaciones tributarias municipales sobre la propiedad para el siguiente año fiscal. Para ello, se debe presentar original (solo para exhibición) y copia del documento sustentatorio que acredite la transferencia de la propiedad. El plazo límite para realizar esta declaración es el último día hábil del mes siguiente de ejecutada la transferencia.

El trámite está regulado por el Inciso b del Art. 14 del Decreto Supremo No. 156-2004-EF (Texto Único Ordenado-TUO de la Ley de Tributación Municipal).

ÍNDICE DE CALIDAD DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

	Respuesta	Puntaje
Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)		14
Índice de fiabilidad de la infraestructura (0–8)		3
¿En qué formato se almacenan la mayoría de los títulos de propiedad? ¿en papel o computarizado (escaneado o completamente digital)? (0–2)	Papel	0
¿Existe una base de datos electrónica para verificar adeudos (gravámenes, hipotecas, restricciones al dominio, entre otros)? (0–1)	Sí	1
¿En qué formato se almacena la mayoría de los mapas y planos de los predios? ¿en papel o computarizado (escaneados o completamente digitalizados)? (0–2)	Digital	2
¿Existe un Sistema de Información Geográfica (GIS), es decir, una base de datos electrónica para registrar límites legales, consultar los planos y proveer información catastral? (0–1)	No	0
¿La información del registro de la propiedad de bienes inmuebles y del catastro municipal se encuentran en una sola base de datos, en bases de datos diferentes pero conectadas, o en bases de datos diferentes y no conectadas? (0–1)	Bases de datos diferentes y no conectadas	0
¿La dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles y la del catastro municipal utilizan el mismo número de identificación para las propiedades? (0–1)	No	0
Índice de transparencia de la información (0–6)		6
¿Quién puede obtener información sobre los predios en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–1)	Cualquiera que pague la tarifa oficial	1
¿Está disponible al público la lista de requisitos necesarios para completar cualquier trámite relacionado con el registro de bienes inmuebles? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Está disponible al público la lista de tarifas aplicables para completar cualquier trámite relacionado con el registro de bienes inmuebles? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿La dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles se compromete a emitir un documento que demuestre legalmente el dominio de la propiedad dentro de un plazo específico? ¿cómo se comunica el estándar del servicio? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Existe algún mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre algún problema generado en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–1)	Sí	1
¿Existen estadísticas oficiales disponibles públicamente sobre el número de transacciones realizadas en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? ¿cómo están disponibles? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Quién puede consultar los planos de los predios? (0–0.5)	Cualquiera que pague la tarifa oficial	0.5
¿Está disponible al público la lista de tarifas aplicables para acceder a los planos de los predios? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿La dependencia a cargo del catastro municipal se compromete a ofrecer planos actualizados de los predios dentro de un plazo específico? ¿cómo se comunica el estándar del servicio? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Existe algún mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre algún problema generado en la dependencia a cargo del catastro municipal? (0–0.5)	Sí	0.5
Índice de cobertura geográfica (0–8)		0
¿Están todos los predios de propiedad privada del país inscritos formalmente en el registro de bienes inmuebles? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada de la municipalidad inscritos formalmente en el registro de bienes inmuebles? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada del país incorporados formalmente en el sistema catastral/cartográfico? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada de la municipalidad incorporados formalmente en el sistema catastral/cartográfico? (0–2)	No	0
Índice de resolución de disputas sobre propiedades (0–8)		5
¿Exige la ley que todas las transacciones de venta de propiedades se inscriban en el registro de bienes inmuebles para que sean oponibles a terceros? (0–1.5)	Sí	1.5

ÍNDICE DE CALIDAD DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

	Respuesta	Puntaje
¿El sistema de registro de bienes inmuebles está sujeto a una garantía estatal o privada? (0–0.5)	Sí, garantía estatal	0.5
¿Existe algún mecanismo específico de compensación por pérdidas de quienes realizan una transacción de buena fe con base en información errada o imprecisa proporcionada por la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–0.5)	No	0
¿Se requiere por ley un control de la legalidad de los documentos necesarios para transferir una propiedad? ¿quién es el responsable de hacer ese control? (0–0.5)	Sí, el notario y el registrador	0.5
¿Se requiere por ley la verificación de la identidad de las partes involucradas en una transacción inmobiliaria? ¿quién es el responsable de verificar la identidad de las partes? (0–0.5)	Sí, el notario	0.5
¿Existe una base de datos nacional para verificar la validez de los documentos de identidad? (0–1)	Sí	1
En caso de una disputa legal entre dos sociedades sobre el mejor derecho de propiedad de un inmueble valorado en S/ 1,095,105, ¿cuánto tiempo tarda en promedio el órgano jurisdiccional competente en dictar la sentencia en primera instancia? (0–3)	Entre 2 y 3 años	1
¿Existen estadísticas oficiales disponibles públicamente sobre el número de disputas sobre el mejor derecho de propiedad de un inmueble, en primera instancia? (0–0.5)	No	0
Índice de igualdad en el acceso a derechos de propiedad (-2–0)		0
¿Un hombre soltero y una mujer soltera tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles? (-1–0)	Sí	0
¿Un hombre casado y una mujer casada tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles? (-1–0)	Sí	0



CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS

Valor de la demanda: S/ 41,160 (US\$11,940)

Datos a: 1 de mayo de 2019

DETALLES DEL INDICADOR

Tiempo (días calendario)				Costo (% del valor de la demanda)			
Presentación y notificación	Juicio y sentencia	Ejecución de la sentencia	Tiempo total	Honorarios del abogado	Costos del juicio	Costos de ejecución	Costo total
86	340	274	700	9.1	1.7	4.3	15.2

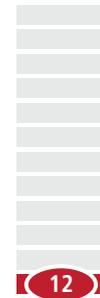
ÍNDICE DE CALIDAD DE LOS PROCESOS JUDICIALES

	Respuesta	Puntaje
Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18)		8
Índice de estructura de los tribunales y procedimientos judiciales (-1–5)		3
¿Existe un juzgado o división de un tribunal dedicado exclusivamente a casos de material mercantil? (0–1.5)	No	0
Tribunal para casos de menor cuantía (0–1.5)		1
a. ¿Existe un tribunal para litigios de menor cuantía o un procedimiento sumario para litigios de menor cuantía?	Sí	
b. En caso afirmativo, ¿se permite la autorepresentación?	No	
¿Está disponible el embargo preventivo? (0–1)	Sí	1
¿La asignación de nuevos casos a los jueces se apoya en un sistema aleatorio y automatizado? (0–1)	Sí, de forma electrónica	1
¿El testimonio de una mujer tiene el mismo valor probatorio en el tribunal que el de un hombre? (-1–0)	Sí	0
Índice de administración de causas (0–6)		2.5
Estándares de tiempo (0–1)		0.5
a. ¿Existen leyes que establezcan estándares de tiempo (plazos) para las principales actuaciones judiciales en un caso civil?	Sí	
b. En caso afirmativo, ¿se establecen estándares de tiempo (plazos) para al menos tres actuaciones judiciales?	Sí	
c. ¿Los estándares de tiempo (plazos) se respetan en la práctica en más del 50% de los casos?	No	
Aplazamientos (0–1)		0
a. ¿La ley regula el número máximo de aplazamientos que se pueden otorgar?	No	
b. ¿Los aplazamientos se limitan a circunstancias imprevistas y excepcionales?	Sí	
c. Si existen normas sobre aplazamientos, ¿se respetan en la práctica en más del 50% de los casos?	No	
¿Están disponibles para consulta pública al menos dos de los siguientes cuatro informes sobre el juzgado competente?: (i) informe sobre el tiempo de ejecución de casos; (ii) informe sobre la tasa de resolución de casos; (iii) informe sobre el número de casos pendientes; e (iv) informe sobre el progreso de causas individuales (0–1)	No	0
¿La audiencia preliminar es una de las técnicas de administración de causas que se utilizan en la práctica ante el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Existe alguna herramienta electrónica de administración de causas en el tribunal competente para uso de los jueces? (0–1)	Sí	1
¿Existe alguna herramienta electrónica de administración de causas en el tribunal competente para uso de los abogados? (0–1)	Sí	1
Índice de automatización de los tribunales (0–4)		0
¿Puede presentarse electrónicamente la demanda inicial a través de una plataforma específica dentro el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Es posible llevar a cabo electrónicamente la citación del procesado ante el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Se pueden pagar los costos judiciales electrónicamente en el tribunal competente? (0–1)	No	0
Publicación de sentencias (0–1)		0
a. ¿Las sentencias en materia civil, emitidas en todas las instancias, están disponibles al público a través de boletines oficiales, periódicos o internet?	No	
b. ¿Las sentencias en materia civil, emitidas solo por los tribunales de apelación y de la Corte Suprema, están disponibles al público a través de boletines oficiales, periódicos o internet?	No	
Índice de resolución alternativa de disputas (0–3)		2.5
Arbitraje (0–1.5)		1.5
a. ¿El arbitraje comercial doméstico se rige por una ley especial consolidada o un capítulo o sección consolidado del Código de Procedimiento Civil, que abarque sustancialmente todos sus aspectos?	Sí	
b. ¿Existen disputas comerciales, además de las relacionadas con el orden público o las políticas públicas, que no puedan ser sometidas a arbitraje?	No	
c. ¿Los tribunales hacen cumplir las cláusulas o los convenios de arbitraje en más del 50% de los casos?	Sí	
Mediación voluntaria o conciliación (0–1.5)		1
a. ¿La mediación voluntaria o conciliación para resolver disputas es un mecanismo disponible?	Sí	
b. ¿La mediación voluntaria, la conciliación o ambas se rigen por una ley consolidada o un capítulo o sección consolidado del Código de Procedimiento Civil que abarque sustancialmente todos sus aspectos?	Sí	
c. ¿Existen incentivos financieros para que las partes intenten resolver disputas comerciales a través de la mediación voluntaria o conciliación (por ejemplo, reembolso de las costas judiciales, descuentos en el impuesto a la renta, entre otros)?	No	

CHICLAYO



Clasificación agregada



Puntaje *Doing Business* agregado



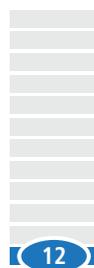
Apertura de una empresa (clasificación)	12
Puntaje <i>Doing Business</i>	70.69
Trámites (número)	8
Tiempo (días calendario)	71
Costo (% del ingreso per cápita)	10.4
Requisito de capital mínimo pagado (% del ingreso per cápita)	0

Registro de la propiedad (clasificación)	5
Puntaje <i>Doing Business</i>	68.54
Trámites (número)	6
Tiempo (días calendario)	25
Costo (% del valor de la propiedad)	3.4
Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)	15

Obtención de permisos de construcción (clasificación)	7
Puntaje <i>Doing Business</i>	68.68
Trámites (número)	19
Tiempo (días calendario)	145
Costo (% del valor del almacén)	1.7
Índice de control de calidad de la construcción (0–15)	11

Cumplimiento de contratos (clasificación)	8
Puntaje <i>Doing Business</i>	57.46
Tiempo (días calendario)	817
Costo (% del valor de la demanda)	20.8
Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18)	9.5

Clasificación por indicador



Apertura de una empresa



Obtención de permisos de construcción



Registro de la propiedad



Cumplimiento de contratos

Puntaje *Doing Business* por indicador



Fuente: base de datos de *Doing Business*.

RECOMENDACIONES PARA MEJORAR LA FACILIDAD DE HACER NEGOCIOS EN CHICLAYO

Apertura de una empresa

- Integrar el sistema de búsqueda y de reserva de nombre
- Mejorar la transparencia de los honorarios notariales y realizar un análisis del costo del servicio notarial y registral para la constitución de empresas
- Simplificar requisitos para el registro presencial
- Reforzar la coordinación entre dependencias y mejorar los sistemas informáticos para agilizar la obtención de la licencia de funcionamiento
- Facilitar y ampliar el uso del SID Sunarp para la creación de empresas
- Integrar el proceso de apertura de empresa y mejorar la comunicación entre las entidades que intervienen (SUNAT y Sunarp)

Entidades involucradas

Nivel nacional:

- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp)
- Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS)
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Consejo del Notariado)
- Ministerio de la Producción
- Presidencia del Consejo de Ministros (PCM)

Nivel local:

- Municipalidad provincial/distrital
- Oficinas registrales

Otros:

- Notarías y colegios de notarios

Obtención de permisos de construcción

- Simplificar los trámites antes de la construcción
- Actualizar y reforzar los instrumentos de gestión del territorio
- Introducir seguros obligatorios para defectos latentes
- Considerar una participación más activa de los Revisores Urbanos en el proceso de emisión de las licencias de edificación

Entidades involucradas

Nivel nacional:

- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp)
- Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento (SUNASS)
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS)

Nivel local:

- Municipalidad provincial/distrital
- Oficinas registrales

Otros:

- Colegios profesionales de arquitectos e ingenieros
- Empresas Prestadoras de Servicios de Saneamiento (EPS)

Registro de la propiedad

- Mejorar y fomentar el uso de los servicios en línea que presta la Sunarp
- Mejorar la eficiencia interna de las oficinas registrales para que su desempeño coincida con las de mejor desempeño
- Mejorar la coordinación y el intercambio de información entre dependencias municipales, Sunarp y notarías
- Avanzar hacia la digitalización de los títulos archivados
- Evaluar los costos de los servicios notariales y facilitar al público su acceso
- Ampliar la cobertura geográfica del registro y del catastro

Entidades involucradas

Nivel nacional:

- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp)
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Consejo del Notariado)
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS)
- Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI)

Nivel local:

- Oficinas registrales
- Municipalidad provincial/distrital

Otros:

- Notarías y colegios de notarios

Cumplimiento de contratos

- Mapear los procesos internos de los juzgados para identificar y corregir las causas de los retrasos
- Revisar la conciliación extrajudicial en favor de reducir la carga judicial
- Incrementar la transparencia y disponibilidad de información para monitorear el desempeño de los juzgados
- Afianzar la preparación de los jueces y sus auxiliares y dotar a los juzgados de condiciones aptas para su funcionamiento
- Hacer un sondeo sobre cómo incrementar el uso de casillas electrónicas para las notificaciones y considerar que las notificaciones electrónicas incluyan el emplazamiento de la demanda

Entidades involucradas

Nivel nacional:

- Poder Judicial
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (MINJUS)

Nivel local:

- Cortes Superiores de Justicia
- Juzgados de Paz Letrados

Nota: los detalles de las recomendaciones se pueden consultar en los capítulos individuales de las 4 áreas de *Doing Business* que se miden en este estudio.



APERTURA DE UNA EMPRESA

LISTA DE TRÁMITES

Forma societaria: Sociedad Anónima Cerrada (S.A.C.)
Capital mínimo pagado: S/ 0
Datos a: 1 de mayo de 2019

Trámite 1. Buscar y reservar el nombre de la empresa

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 25 (S/ 5 para la búsqueda del nombre + S/ 20 para la reserva)

Comentarios: Se debe verificar ante los Registros Públicos (SUNARP) que no exista en el mercado un nombre igual al que se ha escogido para la empresa. La búsqueda y la reserva del nombre se pueden realizar a través del sitio web de la SUNARP (www.sunarp.gob.pe) o directamente en sus oficinas. En Chiclayo, lo más común es hacerlo presencialmente en la oficina de la SUNARP.

Trámite 2. Elaborar la minuta y la escritura pública

Dependencia: Notaría

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 690 (S/ 650 por la constitución de la empresa + S/ 40 por la legalización de dos libros societarios de 100 hojas cada uno)

Comentarios: Se puede constituir la empresa de manera presencial o en línea (a través del sistema en línea SID SUNARP). En Chiclayo, lo más común es constituir la empresa de manera presencial.

Si se constituye de manera presencial, la minuta tiene que ser autorizada por un abogado para que sea elevada a escritura pública por el notario. En la mayoría de los casos, la minuta la autoriza un abogado de la notaría. Luego, los socios de la empresa tienen que firmar la escritura pública ante el notario.

Adicionalmente, el notario sellará los dos libros societarios que son obligatorios por la Ley General de Sociedades: el Libro de Actas de la Junta General de Accionistas (Artículo 134) y el Libro de Matrícula de Acciones (Artículo 92). Estos libros pueden llevarse en hojas sueltas.

Los honorarios notariales se rigen por la ley de la oferta y la demanda y varían de un notario a otro. Las principales variables que determinan el costo son: el tipo de sociedad que se va a constituir, el valor del capital social y la complejidad de la escritura pública.

Trámite 3. Inscribir la empresa en los Registros Públicos

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 9 días

Costo: S/ 753 [S/ 702.4 (1.08% de 1 Unidad Impositiva Tributaria o UIT + 0.3% del capital social) por el derecho de calificación y de inscripción del acto constitutivo + S/ 25.2 (0.36% de 1 UIT + 0.24% de 1 UIT) por el derecho de calificación y de inscripción de cada director, gerente u otro representante + S/ 25.2 (0.12% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de la partida registral de la empresa, que se asume de 5 hojas y es un requisito para la solicitud del RUC ante la SUNAT]

Comentarios: Una vez que la minuta se eleve a escritura pública y los socios la firmen ante el notario, el personal de la notaría o un socio o un tercero autorizado por el notario inscribe la escritura pública en los Registros Públicos (SUNARP).

La SUNARP tiene un plazo de vigencia del asiento de presentación de 35 días hábiles. Sin embargo, durante los primeros 7 días hábiles de este término, el registrador debe calificar las solicitudes de inscripción de los actos, e identificar los problemas que no permiten la inscripción para que las partes interesadas puedan resolverlos (Art. 25 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 126-2012-SUNARP-SN).

Las tasas registrales del servicio de inscripción se publican en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 329-2018-SUNARP/SN.

Trámite 4. Registrar la empresa y obtener el Registro Único de Contribuyentes (RUC)

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Es necesario registrar toda empresa nueva con la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) y obtener el Registro Único de Contribuyentes (RUC). Para ese fin, el representante legal debe completar y presentar algunos formularios diligenciados ante la SUNAT, junto con un documento de identificación personal, un documento privado o público que da fe a la dirección fiscal de residencia declarada, y un original y una copia del certificado literal de la partida registral de la empresa emitido por los Registros Públicos en los últimos 30 días naturales. Finalmente, la empresa solicita la Clave SOL, una contraseña para acceder a la plataforma virtual de la SUNAT (<https://e-menu.sunat.gob.pe/cl-ti-itmenu/MenuInternet.htm>). Esta contraseña permite a la empresa realizar diversos procedimientos tributarios (pagos, presentación de declaraciones, entre otros).

Trámite 5. Registrar electrónicamente los libros contables

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: Sin costo

Comentarios: Desde julio de 2010, la SUNAT implementó el Programa de Libros Electrónicos (PLE) para registrar los libros contables. Las empresas con ventas anuales de 300 a 500 UIT tienen la obligación de tener 4 libros contables: diario, mayor, registro de compras y registro de ventas.

Las empresas con ingresos anuales mayores a 75 UIT tienen que mantener el registro de compras y el registro de ventas electrónicamente. No están obligadas a mantener los otros dos libros contables electrónicamente, pero lo pueden hacer de forma voluntaria.

Para registrar los libros electrónicamente, la empresa se afiliará al Sistema PLE y descargará el programa contable. Mensualmente, la empresa entregará un resumen de estos libros y SUNAT emitirá una constancia de recepción.

Trámite 6*. Registrar a los empleados para seguridad social

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: Sin costo

Comentarios: Una vez que la empresa obtiene su número de identificación tributaria (Registro Único de Contribuyentes o RUC) y el código digital (Clave SOL) para acceder a la plataforma virtual de la autoridad tributaria (SUNAT Operaciones en línea), el representante legal podrá llevar a cabo los siguientes procedimientos en línea:

1. Registrar a los empleados (incluyendo sus datos personales, régimen de salud y pensionario, horario laboral, entre otros), a través de la plataforma T-Registro; y
2. Realizar un pago mensual al Seguro Social para cubrir las contribuciones tanto al Seguro Social de Salud del Perú (EsSalud) como al sistema público de pensiones (Oficina de Normalización Previsional), a través de PDT Planilla Electrónica (PLAME), una hoja de cálculo electrónica de pagos mensuales.

Trámite 7*. Determinar el nivel de riesgo del local

Dependencia: Centro de Defensa Civil y Gestión de Riesgos de la Municipalidad Provincial de Chiclayo

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 811 (costo de la licencia para un local de riesgo alto, incluyendo la ITSE)

Comentarios: Para obtener la licencia de funcionamiento, el representante legal tiene que presentar una solicitud y la información necesaria para que la persona autorizada de la Municipalidad determine el nivel de riesgo del establecimiento.

En la mayoría de los casos, la Municipalidad requiere el expediente técnico y los datos del solicitante y del establecimiento.

De acuerdo con la matriz de riesgos proporcionada por la Resolución Jefatural No. 016-2018-CENEPRES/J, un local comercial con más de 750 metros cuadrados se considera de riesgo alto. Por tanto, en estos casos, la Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) debe realizarse antes de otorgar la licencia de funcionamiento.

El costo está regulado por el reglamento administrativo de cada municipalidad (Texto Único de Procedimientos Administrativos o TUPA).

Trámite 8. Recibir una Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) y obtener la licencia de funcionamiento

Dependencia: Área de Licencias de Funcionamiento de la Municipalidad Provincial de Chiclayo

Tiempo: 55 días

Costo: Sin costo (incluido en el trámite 7)

Comentarios: Una vez que se determine el nivel de riesgo del establecimiento comercial, el funcionario de la Municipalidad enviará a un grupo inspector para verificar las condiciones de seguridad del establecimiento. Tras recibir el Certificado de ITSE y revisar el expediente técnico, el área de Licencias de Funcionamiento de la Municipalidad otorga la licencia.

Desde abril de 2019, el proceso para la obtención de la licencia de funcionamiento ha sido armonizado en las diferentes municipalidades del Perú mediante el Decreto No. 45-2019-PCM.



OBTENCIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

LISTA DE TRÁMITES

Valor del almacén: S/ 1,095,105 (US\$326,500)

Datos a: 1 de mayo de 2019

Trámite 1. Obtener el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 7 días

Costo: S/ 37

Comentarios: El certificado es emitido por las municipalidades distritales y/o provinciales y sirve para conocer los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano (zonificación, alineamiento de fachada, coeficientes máximos y mínimos de edificación, usos de los suelos permisibles y compatibles, alturas máximas y mínimas de edificación, porcentaje mínimo de área libre, entre otros). Expertos del sector privado confirman que, aunque la presentación del certificado en la Municipalidad no es obligatoria para obtener la licencia de edificación, en la práctica es requerido por el constructor para conocer los parámetros de diseño y preparar el proyecto arquitectónico. El certificado sirve también para tener seguridad jurídica en caso de que cambie la zonificación. Para obtener el certificado el constructor debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita indicando los documentos referidos a la ubicación del predio materia de trámite;
2. Croquis de ubicación; y
3. Pago del derecho de trámite.

El certificado tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses y está regulado por la Ley No. 29090 y sus modificaciones.

Trámite 2*. Obtener el certificado literal de partida registral de persona jurídica y del predio

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 45 [S/ 11 (0.13% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de partida registral de persona jurídica, que se asume de 2 hojas + S/ 34 (0.32% de 1 UIT por las primeras 2 hojas + 0.16% de 1 UIT por hoja adicional) por el certificado literal de partida registral del predio, que se asume de 3 hojas]

Comentarios: El certificado literal de partida registral de persona jurídica sirve para acreditar la representación legal vigente de la persona jurídica objeto de la licencia de edificación. Adicionalmente, se requiere el certificado literal de la partida registral del predio, que indica sus características y el nombre del propietario actual y anterior, para la revisión de las factibilidades de los servicios. El trámite está regulado por la Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN, publicada el 31 de diciembre del 2018.

Trámite 3. Obtener resultados del estudio geotécnico/de suelo

Dependencia: Laboratorio o empresa privada

Tiempo: 14 días

Costo: S/ 10,062

Comentarios: El constructor solicita un estudio de mecánicas de suelo para preparar los cálculos estructurales de los cimientos y cumplir con los estándares de seguridad y estabilidad de obras del Reglamento Nacional de Edificaciones. El estudio requiere del análisis de muestras del suelo en un laboratorio o recinto debidamente equipado y normalmente lo encomiendan los contratistas para comprobar la solidez de los cimientos de la construcción, y así evitar daños o imperfecciones estructurales.

Trámite 4. Solicitar la factibilidad de los servicios de agua y alcantarillado

Dependencia: EPSEL

Tiempo: 30 días

Costo: S/ 292

Comentarios: El certificado de factibilidad de servicios de agua y alcantarillado es requisito para tramitar la licencia de edificación. El constructor debe adjuntar, entre otros:

1. Solicitud del certificado de factibilidad;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante;
3. Memoria descriptiva;
4. Certificado literal de la partida registral del predio;
5. Número de suministro de las conexiones existentes de agua y la cantidad de conexiones de desagüe para los sistemas sanitarios; y
6. Pago por derecho a trámite.

Trámite 5*. Enviar revisión de anteproyecto a la Municipalidad

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 15 días

Costo: S/ 108 (2.6% de 1 UIT)

Comentarios: El constructor presenta el anteproyecto para la revisión de la Comisión Técnica. Dentro de los requisitos principales, el constructor debe entregar:

1. Formulario Único de Edificación (FUE);
2. Hojas visadas por el administrado y el profesional proyectista;
3. Declaración jurada de habilidad de los profesionales que intervienen en el proyecto;
4. Planos de arquitectura, seguridad y evacuación, ubicación y localización;
5. Memoria descriptiva de la especialidad de arquitectura, de seguridad y evacuación; y
6. Comprobante de pago por derecho de revisión a la Municipalidad y al Colegio de Arquitectos, según corresponda.

El estudio de caso de *Doing Business* asume que el almacén es construido en la Municipalidad Provincial de Chiclayo. En ese sentido, se considera la tarifa para la revisión del anteproyecto para una construcción del tipo C (tal como lo es la del estudio de caso de *Doing Business*) de esta Municipalidad.

Trámite 6. Recibir inspección**Dependencia:** EPSEL**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo**Comentarios:** La Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento (EPS) conduce una inspección de factibilidad en el sitio de la obra.**Trámite 7. Obtener la factibilidad de los servicios de agua y alcantarillado****Dependencia:** EPSEL**Tiempo:** 14 días**Costo:** Sin costo (pagado en el trámite 4)**Comentarios:** Luego de recibir la visita de inspección de la Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento (EPS), el constructor obtiene la factibilidad de los servicios.**Trámite 8*. Solicitar y obtener la factibilidad del servicio de energía eléctrica****Dependencia:** Electronorte S.A.**Tiempo:** 7 días**Costo:** Sin costo**Comentarios:** El certificado de factibilidad del servicio de energía eléctrica es requisito para tramitar la licencia de edificación para obra nueva. El constructor debe adjuntar, entre otros:

1. Solicitud del certificado de factibilidad;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante;
3. Documento que acredite la propiedad del predio (certificado literal de partida registral del predio); y
4. Croquis de ubicación del predio, indicando el número de suministro más cercano.

Trámite 9. Obtener licencia de obra para edificación nueva**Dependencia:** Municipalidad Provincial**Tiempo:** 38 días**Costo:** S/ 313 (7.44% de 1 UIT, por concepto de verificación administrativa)**Comentarios:** Para obtener el permiso de construcción (licencia de edificación, modalidad C - aprobación con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica), el constructor debe presentar los siguientes documentos ante la Municipalidad:

1. Formulario Único de Edificaciones (FUE), debidamente suscrito por el solicitante y los profesionales responsables;
2. Documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar;
3. Declaración jurada del representante legal, señalando que cuenta con representación vigente;
4. Declaración jurada de habilidad de los profesionales que intervienen en el proyecto;
5. Certificados de factibilidad de servicios para obra nueva;
6. Planos de ubicación, localización, arquitectura, seguridad y evacuación, estructuras, instalaciones sanitarias, instalaciones eléctricas, y otros según corresponda a la modalidad;
7. Memoria descriptiva por cada especialidad;
8. Especificación del presupuesto de la obra;
9. Desarrollo del terreno y certificado de parámetros del edificio; y
10. Constancia de pago en la Municipalidad y en los colegios profesionales, según corresponda.

Costo de obtener la licencia de edificación para obra nueva (modalidad C) de acuerdo con las tarifas de la Municipalidad Provincial de Chiclayo.

Trámite 10*. Solicitar y obtener la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista)**Dependencia:** Compañía privada de seguros**Tiempo:** 1 día**Costo:** S/ 2,190**Comentarios:** La Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista) es un requisito indispensable para comenzar la construcción y la programación de las visitas técnicas. Según las características de la obra que se vaya a ejecutar, la póliza debe tener cobertura por daños materiales y personales a terceros. Esta póliza es requerida para todas las edificaciones contempladas en la modalidad C y D con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica, según la Ley No. 29090. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad, como máximo, el día anterior al inicio de la obra, teniendo una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.**Trámite 11. Notificar a la Municipalidad sobre el comienzo de la construcción****Dependencia:** Municipalidad Provincial**Tiempo:** 1 día**Costo:** S/ 750 (por concepto de verificación técnica, se asumen tres inspecciones)**Comentarios:** Antes de comenzar la edificación, el constructor debe presentar ante la Municipalidad el Formulario Anexo H, el cronograma de visitas técnicas y la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), como máximo, el día hábil anterior al inicio de la obra.**Trámite 12. Recibir primera inspección****Dependencia:** Inspector municipal de obra**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo (pagado en el trámite 11)**Comentarios:** De acuerdo con el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, se realizan un mínimo de tres inspecciones durante la construcción.**Trámite 13. Recibir segunda inspección****Dependencia:** Inspector municipal de obra**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo (pagado en el trámite 11)**Comentarios:** Segunda inspección en fase.**Trámite 14. Requerir y obtener instalación de los servicios de agua y alcantarillado****Dependencia:** EPSEL**Tiempo:** 14 días**Costo:** S/ 916**Comentarios:** Una vez completado el estudio de factibilidad, el constructor solicita y obtiene la conexión a los servicios de agua potable y alcantarillado.**Trámite 15*. Recibir tercera inspección****Dependencia:** Inspector municipal de obra**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo (pagado en el trámite 11)**Comentarios:** Tercera inspección en fase.

Trámite 16. Solicitar la conformidad de obra y declaratoria de edificación

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 4 días

Costo: S/ 148 (3.51% de 1 UIT)

Comentarios: Una vez concluida la obra de edificación, el constructor deberá presentar ante la Municipalidad, entre otros documentos:

1. Formulario Único de Edificaciones (FUE) correspondiente a la conformidad de obra y declaratoria de edificación;
2. Documento que acredite el derecho a edificar;
3. Copia de los planos de ubicación y localización, de arquitectura y de la licencia;
4. Planos de replanteo de ubicación y localización, y de arquitectura;
5. Planos de replanteo de seguridad, modalidad C y D;
6. Copias de los comprobantes por pago de revisión;
7. Documento que registre la fecha de ejecución de la obra;
8. Copia de la sección del Cuaderno de Obra en la que se acredite las modificaciones efectuadas; y
9. Pago de tasa municipal (derechos de trámite) correspondiente.

El costo del certificado es calculado para modalidad C (caso de estudio *Doing Business*) de la Municipalidad Provincial de Chiclayo.

3. Plano de ubicación y del sitio de construcción y dibujo de los pisos o niveles de distribución, firmado por el inspector, si es requerido;
4. Reporte técnico emitido por el inspector designado, el plano de desarrollo y el certificado de los parámetros del edificio, en caso de regularización de este último;
5. Constancia de pago de las tasas correspondientes; y
6. Otros documentos, de acuerdo con la calificación de registro vigente al tiempo del registro.

Este trámite no puede ser simultáneo con el anterior porque se necesita la declaratoria de edificación por parte de la Municipalidad.

Trámite 17. Recibir inspección final

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Las autoridades municipales conducen una inspección final para constatar que la obra se ha ejecutado de acuerdo con lo aprobado en la licencia de edificación.

Trámite 18. Obtener el certificado de conformidad de obra y declaratoria de edificación

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 10 días

Costo: Sin costo

Comentarios: Una vez se haya completado la inspección, y de encontrarse que la obra es conforme a los planos aprobados, se procede a emitir el informe favorable, sellar los planos y a suscribir en el Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación, documento que da mérito a su inscripción registral. El trámite es regulado por el Decreto Supremo No. 011-2017-VIVIENDA.

Trámite 19. Obtener el registro de la declaratoria de fábrica

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 9 días

Costo: S/ 3,326 (0.97% de 1 UIT por derechos de calificación + 0.3% del valor de la obra por derechos de inscripción)

Comentarios: Una vez obtenida la conformidad de obra y declaratoria de edificación por parte de la Municipalidad, el constructor solicita el registro de la nueva edificación ante la SUNARP adjuntando los siguientes documentos:

1. Formulario de registro, debidamente llenado y firmado;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del representante legal;

ÍNDICE DE CONTROL DE CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

	Respuesta	Puntaje
Índice de control de calidad de la construcción (0–15)		11
Índice de calidad de las normas de construcción (0–2)		2
¿En qué formato se encuentra disponible la regulación en materia de construcción? (0–1)	En línea y sin costo	1
De los requerimientos e información necesarios para obtener una licencia de construcción, ¿cuáles se encuentran claramente especificados en algún sitio web, folleto o panfleto? (0–1)	Lista de documentos necesarios; tarifas aplicables; aprobaciones necesarias previas	1
Índice de control de calidad antes de la construcción (0–1)		1
¿Quién forma parte del comité o equipo que revisa y aprueba las solicitudes de permisos de construcción en la dependencia responsable de emitirlos? (0–1)	Arquitecto licenciado; ingeniero licenciado	1
Índice de control de calidad durante la construcción (0–3)		2
¿Qué tipo de inspecciones obligatorias por ley se realizan durante la construcción? (0–2)	Inspección por el ingeniero de la empresa; inspecciones en determinadas fases; inspecciones basadas en el riesgo	2
Si las inspecciones durante la construcción son obligatorias por ley ¿se aplican en la práctica? (0–1)	En la mayoría de los casos (más del 50%)	0
Índice de control de calidad después de la construcción (0–3)		2
¿Se requiere por ley una inspección final antes de permitir la ocupación del inmueble, con el fin de verificar que la edificación se ha construido según los planos aprobados y la regulación existente? (0–2)	Sí, por una agencia pública; sí, el ingeniero de la empresa presenta un informe para la inspección final	2
Si la inspección de final de obra es obligatoria por ley, ¿se aplica en la práctica? (0–1)	No	0
Índice de regímenes de responsabilidad y seguros (0–2)		1
¿Quién es responsable por ley como consecuencia de fallas, defectos o problemas estructurales una vez que el inmueble está ocupado? (0–1)	El arquitecto o ingeniero; el profesional encargado de la supervisión; la compañía constructora; el propietario del proyecto o inversor	1
¿Quién está obligado por ley a contratar una póliza de seguro para cubrir posibles fallas o problemas estructurales una vez que la edificación está ocupada? (0–1)	La ley no lo indica, pero es común obtener una póliza en la práctica (se establece en el contrato)	0
Índice de certificaciones profesionales (0–4)		3
¿Qué requisitos debe cumplir un profesional, según la ley, responsable de verificar que los planos arquitectónicos cumplen con la normativa aplicable? (0–2)	Estudios universitarios de arquitectura o ingeniería; miembro de colegio de arquitectos o ingenieros	1
¿Qué requisitos debe cumplir el profesional que supervisa o realiza la inspección técnica de la obra? (0–2)	Número mínimo de años de experiencia; estudios universitarios de arquitectura o ingeniería; miembro de colegio de arquitectos o ingenieros	2



REGISTRO DE LA PROPIEDAD

LISTA DE TRÁMITES

Valor de la propiedad: S/ 1,095,105 (US\$326,500)

Datos a: 1 de mayo de 2019

Trámite 1. Obtener el certificado registral inmobiliario (CRI), el certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora y el certificado de vigencia de poder

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 118 [S/ 68 (1.61% de 1 UIT) por el certificado registral inmobiliario + S/ 25 (0.12% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora, que se asume de 5 hojas + S/ 25 (0.60% de 1 UIT) por el certificado de vigencia de poder]

Comentarios: El certificado registral inmobiliario (CRI) contiene la descripción del inmueble, la titularidad del dominio registral con 10 años de antigüedad y las cargas o gravámenes vigentes con 30 años de antigüedad. Su contenido está regulado por el Art. 82 de la Resolución No. 281-2015-SUNARP/SN. El certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora prueba su existencia e indica fecha de constitución, estatuto junto con sus modificaciones, desenvolvimiento de sus órganos directivos, entre otros. Finalmente, el certificado de vigencia de poder acredita que el representante legal tenga inscrita las facultades para disponer de la propiedad y efectuar actos a nombre de sus representados. Para obtener los certificados, se debe acudir a la oficina registral, llenar un formato de solicitud y pagar los derechos correspondientes.

El costo de los certificados tiene sustento en lo establecido en el Decreto Supremo No. 008-2004-JUS (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la SUNARP) y se actualiza cada año. La Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN actualizó las tasas para 2019. El valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Estos documentos son requisitos indispensables para la elaboración de la minuta y la escritura pública.

Información disponible en el sitio web de la SUNARP <https://www.sunarp.gob.pe/>.

Trámite 2. Elaborar un estudio de títulos y la minuta de compraventa

Dependencia: Abogado

Tiempo: 4 días

Costo: S/ 1,350 (los honorarios pueden variar de un abogado a otro)

Comentarios: Aunque no es obligatorio por ley, es de práctica común que, para transacciones que responden a los supuestos del caso de estudio, la empresa compradora solicite a un abogado un estudio sobre los anteriores títulos de la propiedad y sobre la historia de los propietarios para comprobar que éstos no se encuentren impedidos por la ley para la transacción. Paralelamente, se acostumbra a hacer una constatación física en la propiedad para verificar su situación posesoria.

El mismo abogado que estudia los títulos y antecedentes prepara la minuta de compraventa que será presentada ante el notario. Para ello solicita:

1. Certificado registral inmobiliario (CRI);
2. Certificado de vigencia de poder;

3. Original y copia de los documentos de identificación nacional (DNI) de los representantes legales;
4. Declaración jurada de autoavalúo (formularios hoja resumen (HR) y predio urbano (PU)); y
5. Comprobante de pago del impuesto predial de todo el año en que se produce la transferencia.

Para el estudio de títulos, el abogado adicionalmente solicita (6) certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora, (7) copia de los títulos archivados del registro de la propiedad y (8) comprobante de pago de los arbitrios municipales; y consulta el Registro Único de Contribuyentes (RUC) de la empresa vendedora en el sitio web de la Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria (SUNAT) <http://www.sunat.gob.pe/>. La consulta es gratuita y sin costo.

Trámite 3. Pagar el impuesto de alcabala

Dependencia: Centro de Gestión Tributaria (CGT) de Chiclayo

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 31,601 [3% del valor de la propiedad exceptuando el tramo comprendido por las primeras 10 UIT (S/ 42,000) por impuesto de alcabala + S/ 7.40 por derechos de trámite]

Comentarios: El comprador está obligado a pagar el impuesto de alcabala, que grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles. La liquidación y pago se realizan en el CGT de Chiclayo, presentando la minuta de compraventa y pagando los derechos de trámite.

El impuesto de alcabala y su tasa aplicable están regulados por el Capítulo II (Arts. 21-29) del Decreto Supremo No. 156-2004-EF (Texto Único Ordenado-TUO de la Ley de Tributación Municipal), y el valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Adicionalmente, el vendedor debe pagar el impuesto a la renta de tercera categoría (no incluido en el caso de estudio) ante la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT), según lo establecido en el Decreto Supremo No. 179-2004-EF (Ley del Impuesto a la Renta) y sus posteriores modificaciones.

Acreditar el pago del impuesto de alcabala es requisito indispensable para que el notario eleve la minuta de compraventa a escritura pública y solicite la inscripción de la compraventa a la SUNARP.

Información disponible en el sitio web del CGT de Chiclayo <http://www.cgtch.gob.pe/portada/inicio/index.php>.

Trámite 4. Elevar la minuta de compraventa a escritura pública

Dependencia: Notaría

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 850 (los honorarios pueden variar de un notario a otro)

Comentarios: El notario prepara la escritura pública con los siguientes documentos:

1. Minuta de compraventa autorizada por un abogado y suscrita por las partes intervinientes;
2. Certificado registral inmobiliario (CRI);
3. Certificado de vigencia de poder;
4. Original y copia de los documentos de identificación nacional (DNI) de los representantes legales;
5. Declaración jurada de autoavalúo (formularios hoja resumen (HR) y predio urbano (PU));

6. Comprobante de pago del impuesto predial de todo el año en que se produce la transferencia;
7. Medio de pago financiero, con el cual se paga el monto de la venta; y
8. Comprobante de pago del impuesto de alcabala.

Como medida preventiva, el comprador puede autorizar al notario a que extienda una solicitud de bloqueo registral en los Registros Públicos. Ello impide que durante la protocolización de la compraventa se inscriban o anoten nuevos actos sobre la propiedad. Su vigencia es de 60 días hábiles y suele solicitarse en casos de compraventas más complejas.

La participación del notario en la preparación de la escritura pública es obligatoria por ley, y sus facultades están reguladas por el Decreto Supremo No. 010-2010-JUS (Texto Único Ordenado-TUO del Reglamento del Decreto Legislativo No. 1049, Decreto Legislativo del Notariado). Los honorarios notariales no están regulados y por ello pueden variar de un notario a otro.

Trámite 5. Inscribir la escritura pública

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 12 días

Costo: S/ 3,319 [S/ 34 (0.81% de 1 UIT) por derechos de calificación + S/ 3,285 (3/1000 del valor de la propiedad) por derechos de inscripción]

Comentarios: El notario, su dependiente o un tercero autorizado presenta el parte notarial de la escritura pública a la SUNARP para su calificación e inscripción. El interesado puede hacer seguimiento al estado del trámite de manera gratuita y en tiempo real a través de la plataforma SÍGUELO de la SUNARP, sitio web <https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/acceso/frmTitulos.faces>.

El costo tiene sustento en lo establecido en el Decreto Supremo No. 008-2004-JUS (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la SUNARP) y se actualiza cada año. La Resolución No. 329-2018-SUNARP/ SN actualizó las tasas para 2019. El valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Información disponible en el sitio web de la SUNARP <https://www.sunarp.gob.pe/>.

Trámite 6. Actualizar el registro municipal de contribuyentes

Dependencia: Centro de Gestión Tributaria (CGT) de Chiclayo

Tiempo: 5 días

Costo: S/ 7.40 (por derechos de trámite)

Comentarios: Se debe acudir al CGT de Chiclayo para declarar el cambio en la titularidad de la propiedad y registrar al comprador como nuevo responsable de las obligaciones tributarias municipales sobre la propiedad para el siguiente año fiscal. Para ello, se debe presentar original (solo para exhibición) y copia del documento sustentatorio que acredite la transferencia de la propiedad, y pagar los derechos de trámite. El plazo límite para realizar esta declaración es el último día hábil del mes siguiente de ejecutada la transferencia.

El trámite está regulado por el Inciso b del Art. 14 del Decreto Supremo No. 156-2004-EF (Texto Único Ordenado-TUO de la Ley de Tributación Municipal). Los derechos de trámite tienen sustento en lo establecido en la Ordenanza Municipal No. 006-2017-MPCH/A (Texto Único de Procedimiento Administrativos-TUPA del CGT de Chiclayo).

Información disponible en el sitio web del CGT de Chiclayo <http://www.cgtch.gob.pe/portada/inicio/index.php>.

ÍNDICE DE CALIDAD DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

	Respuesta	Puntaje
Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)		15
Índice de fiabilidad de la infraestructura (0–8)		4
¿En qué formato se almacenan la mayoría de los títulos de propiedad? ¿en papel o computarizado (escaneado o completamente digital)? (0–2)	Papel	0
¿Existe una base de datos electrónica para verificar adeudos (gravámenes, hipotecas, restricciones al dominio, entre otros)? (0–1)	Sí	1
¿En qué formato se almacena la mayoría de los mapas y planos de los predios? ¿en papel o computarizado (escaneados o completamente digitalizados)? (0–2)	Digital	2
¿Existe un Sistema de Información Geográfica (GIS), es decir, una base de datos electrónica para registrar límites legales, consultar los planos y proveer información catastral? (0–1)	Sí	1
¿La información del registro de la propiedad de bienes inmuebles y del catastro municipal se encuentran en una sola base de datos, en bases de datos diferentes pero conectadas, o en bases de datos diferentes y no conectadas? (0–1)	Bases de datos diferentes y no conectadas	0
¿La dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles y la del catastro municipal utilizan el mismo número de identificación para las propiedades? (0–1)	No	0
Índice de transparencia de la información (0–6)		6
¿Quién puede obtener información sobre los predios en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–1)	Cualquiera que pague la tarifa oficial	1
¿Está disponible al público la lista de requisitos necesarios para completar cualquier trámite relacionado con el registro de bienes inmuebles? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Está disponible al público la lista de tarifas aplicables para completar cualquier trámite relacionado con el registro de bienes inmuebles? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿La dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles se compromete a emitir un documento que demuestre legalmente el dominio de la propiedad dentro de un plazo específico? ¿cómo se comunica el estándar del servicio? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Existe algún mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre algún problema generado en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–1)	Sí	1
¿Existen estadísticas oficiales disponibles públicamente sobre el número de transacciones realizadas en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? ¿cómo están disponibles? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Quién puede consultar los planos de los predios? (0–0.5)	Cualquiera que pague la tarifa oficial	0.5
¿Está disponible al público la lista de tarifas aplicables para acceder a los planos de los predios? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿La dependencia a cargo del catastro municipal se compromete a ofrecer planos actualizados de los predios dentro de un plazo específico? ¿cómo se comunica el estándar del servicio? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Existe algún mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre algún problema generado en la dependencia a cargo del catastro municipal? (0–0.5)	Sí	0.5
Índice de cobertura geográfica (0–8)		0
¿Están todos los predios de propiedad privada del país inscritos formalmente en el registro de bienes inmuebles? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada de la municipalidad inscritos formalmente en el registro de bienes inmuebles? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada del país incorporados formalmente en el sistema catastral/cartográfico? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada de la municipalidad incorporados formalmente en el sistema catastral/cartográfico? (0–2)	No	0
Índice de resolución de disputas sobre propiedades (0–8)		5
¿Exige la ley que todas las transacciones de venta de propiedades se inscriban en el registro de bienes inmuebles para que sean oponibles a terceros? (0–1.5)	Sí	1.5

ÍNDICE DE CALIDAD DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

	Respuesta	Puntaje
¿El sistema de registro de bienes inmuebles está sujeto a una garantía estatal o privada? (0–0.5)	Sí, garantía estatal	0.5
¿Existe algún mecanismo específico de compensación por pérdidas de quienes realizan una transacción de buena fe con base en información errada o imprecisa proporcionada por la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–0.5)	No	0
¿Se requiere por ley un control de la legalidad de los documentos necesarios para transferir una propiedad? ¿quién es el responsable de hacer ese control? (0–0.5)	Sí, el notario y el registrador	0.5
¿Se requiere por ley la verificación de la identidad de las partes involucradas en una transacción inmobiliaria? ¿quién es el responsable de verificar la identidad de las partes? (0–0.5)	Sí, el notario	0.5
¿Existe una base de datos nacional para verificar la validez de los documentos de identidad? (0–1)	Sí	1
En caso de una disputa legal entre dos sociedades sobre el mejor derecho de propiedad de un inmueble valorado en S/ 1,095,105, ¿cuánto tiempo tarda en promedio el órgano jurisdiccional competente en dictar la sentencia en primera instancia? (0–3)	Entre 2 y 3 años	1
¿Existen estadísticas oficiales disponibles públicamente sobre el número de disputas sobre el mejor derecho de propiedad de un inmueble, en primera instancia? (0–0.5)	No	0
Índice de igualdad en el acceso a derechos de propiedad (-2–0)		0
¿Un hombre soltero y una mujer soltera tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles? (-1–0)	Sí	0
¿Un hombre casado y una mujer casada tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles? (-1–0)	Sí	0



CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS

Valor de la demanda: S/ 41,160 (US\$11,940)

Datos a: 1 de mayo de 2019

DETALLES DEL INDICADOR

Tiempo (días calendario)				Costo (% del valor de la demanda)			
Presentación y notificación	Juicio y sentencia	Ejecución de la sentencia	Tiempo total	Honorarios del abogado	Costos del juicio	Costos de ejecución	Costo total
65	480	272	817	13.2	2.3	5.3	20.8

ÍNDICE DE CALIDAD DE LOS PROCESOS JUDICIALES

	Respuesta	Puntaje
Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18)		9.5
Índice de estructura de los tribunales y procedimientos judiciales (-1–5)		4.5
¿Existe un juzgado o división de un tribunal dedicado exclusivamente a casos de material mercantil? (0–1.5)	Sí	1.5
Tribunal para casos de menor cuantía (0–1.5)		1
a. ¿Existe un tribunal para litigios de menor cuantía o un procedimiento sumario para litigios de menor cuantía?	Sí	
b. En caso afirmativo, ¿se permite la autorepresentación?	No	
¿Está disponible el embargo preventivo? (0–1)	Sí	1
¿La asignación de nuevos casos a los jueces se apoya en un sistema aleatorio y automatizado? (0–1)	Sí, de forma electrónica	1
¿El testimonio de una mujer tiene el mismo valor probatorio en el tribunal que el de un hombre? (-1–0)	Sí	0
Índice de administración de causas (0–6)		2.5
Estándares de tiempo (0–1)		0.5
a. ¿Existen leyes que establezcan estándares de tiempo (plazos) para las principales actuaciones judiciales en un caso civil?	Sí	
b. En caso afirmativo, ¿se establecen estándares de tiempo (plazos) para al menos tres actuaciones judiciales?	Sí	
c. ¿Los estándares de tiempo (plazos) se respetan en la práctica en más del 50% de los casos?	No	
Aplazamientos (0–1)		0
a. ¿La ley regula el número máximo de aplazamientos que se pueden otorgar?	No	
b. ¿Los aplazamientos se limitan a circunstancias imprevistas y excepcionales?	Sí	
c. Si existen normas sobre aplazamientos, ¿se respetan en la práctica en más del 50% de los casos?	No	
¿Están disponibles para consulta pública al menos dos de los siguientes cuatro informes sobre el juzgado competente?: (i) informe sobre el tiempo de ejecución de casos; (ii) informe sobre la tasa de resolución de casos; (iii) informe sobre el número de casos pendientes; e (iv) informe sobre el progreso de causas individuales (0–1)	No	0
¿La audiencia preliminar es una de las técnicas de administración de causas que se utilizan en la práctica ante el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Existe alguna herramienta electrónica de administración de causas en el tribunal competente para uso de los jueces? (0–1)	Sí	1
¿Existe alguna herramienta electrónica de administración de causas en el tribunal competente para uso de los abogados? (0–1)	Sí	1
Índice de automatización de los tribunales (0–4)		0
¿Puede presentarse electrónicamente la demanda inicial a través de una plataforma específica dentro el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Es posible llevar a cabo electrónicamente la citación del procesado ante el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Se pueden pagar los costos judiciales electrónicamente en el tribunal competente? (0–1)	No	0
Publicación de sentencias (0–1)		0
a. ¿Las sentencias en materia civil, emitidas en todas las instancias, están disponibles al público a través de boletines oficiales, periódicos o internet?	No	
b. ¿Las sentencias en materia civil, emitidas solo por los tribunales de apelación y de la Corte Suprema, están disponibles al público a través de boletines oficiales, periódicos o internet?	No	
Índice de resolución alternativa de disputas (0–3)		2.5
Arbitraje (0–1.5)		1.5
a. ¿El arbitraje comercial doméstico se rige por una ley especial consolidada o un capítulo o sección consolidado del Código de Procedimiento Civil, que abarque sustancialmente todos sus aspectos?	Sí	
b. ¿Existen disputas comerciales, además de las relacionadas con el orden público o las políticas públicas, que no puedan ser sometidas a arbitraje?	No	
c. ¿Los tribunales hacen cumplir las cláusulas o los convenios de arbitraje en más del 50% de los casos?	Sí	
Mediación voluntaria o conciliación (0–1.5)		1
a. ¿La mediación voluntaria o conciliación para resolver disputas es un mecanismo disponible?	Sí	
b. ¿La mediación voluntaria, la conciliación o ambas se rigen por una ley consolidada o un capítulo o sección consolidado del Código de Procedimiento Civil que abarque sustancialmente todos sus aspectos?	Sí	
c. ¿Existen incentivos financieros para que las partes intenten resolver disputas comerciales a través de la mediación voluntaria o conciliación (por ejemplo, reembolso de las costas judiciales, descuentos en el impuesto a la renta, entre otros)?	No	

CUSCO



Clasificación agregada



Puntaje *Doing Business* agregado



Apertura de una empresa (clasificación)	8
Puntaje <i>Doing Business</i>	73.10
Trámites (número)	8
Tiempo (días calendario)	61
Costo (% del ingreso per cápita)	11.2
Requisito de capital mínimo pagado (% del ingreso per cápita)	0

Registro de la propiedad (clasificación)	4
Puntaje <i>Doing Business</i>	70.25
Trámites (número)	5
Tiempo (días calendario)	20
Costo (% del valor de la propiedad)	4.0
Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)	15

Obtención de permisos de construcción (clasificación)	9
Puntaje <i>Doing Business</i>	66.71
Trámites (número)	19
Tiempo (días calendario)	171
Costo (% del valor del almacén)	1.7
Índice de control de calidad de la construcción (0–15)	11

Cumplimiento de contratos (clasificación)	6
Puntaje <i>Doing Business</i>	59.91
Tiempo (días calendario)	541
Costo (% del valor de la demanda)	27.0
Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18)	8

Clasificación por indicador



Apertura de una empresa



Obtención de permisos de construcción



Registro de la propiedad



Cumplimiento de contratos

Puntaje *Doing Business* por indicador



Fuente: base de datos de *Doing Business*.

RECOMENDACIONES PARA MEJORAR LA FACILIDAD DE HACER NEGOCIOS EN CUSCO

Apertura de una empresa	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Integrar el sistema de búsqueda y de reserva de nombre Mejorar la transparencia de los honorarios notariales y realizar un análisis del costo del servicio notarial y registral para la constitución de empresas Simplificar requisitos para el registro presencial Reforzar la coordinación entre dependencias y mejorar los sistemas informáticos para agilizar la obtención de la licencia de funcionamiento Facilitar y ampliar el uso del SID Sunarp para la creación de empresas Integrar el proceso de apertura de empresa y mejorar la comunicación entre las entidades que intervienen (SUNAT y Sunarp) 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Consejo del Notariado) Ministerio de la Producción Presidencia del Consejo de Ministros (PCM) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Municipalidad provincial/distrital Oficinas registrales 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Notarías y colegios de notarios
Obtención de permisos de construcción	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Simplificar los trámites antes de la construcción Actualizar y reforzar los instrumentos de gestión del territorio Introducir seguros obligatorios para defectos latentes Considerar una participación más activa de los Revisores Urbanos en el proceso de emisión de las licencias de edificación 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento (SUNASS) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Municipalidad provincial/distrital Oficinas registrales 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Colegios profesionales de arquitectos e ingenieros Empresas Prestadoras de Servicios de Saneamiento (EPS)
Registro de la propiedad	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Mejorar y fomentar el uso de los servicios en línea que presta la Sunarp Mejorar la eficiencia interna de las oficinas registrales para que su desempeño coincida con las de mejor desempeño Mejorar la coordinación y el intercambio de información entre dependencias municipales, Sunarp y notarías Avanzar hacia la digitalización de los títulos archivados Evaluar los costos de los servicios notariales y facilitar al público su acceso Ampliar la cobertura geográfica del registro y del catastro 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Consejo del Notariado) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Oficinas registrales Municipalidad provincial/distrital 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Notarías y colegios de notarios
Cumplimiento de contratos	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Mapear los procesos internos de los juzgados para identificar y corregir las causas de los retrasos Revisar la conciliación extrajudicial en favor de reducir la carga judicial Incrementar la transparencia y disponibilidad de información para monitorear el desempeño de los juzgados Afianzar la preparación de los jueces y sus auxiliares y dotar a los juzgados de condiciones aptas para su funcionamiento Hacer un sondeo sobre cómo incrementar el uso de casillas electrónicas para las notificaciones y considerar que las notificaciones electrónicas incluyan el emplazamiento de la demanda 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Poder Judicial Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (MINJUS) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Cortes Superiores de Justicia Juzgados de Paz Letrados 	

Nota: los detalles de las recomendaciones se pueden consultar en los capítulos individuales de las 4 áreas de *Doing Business* que se miden en este estudio.



APERTURA DE UNA EMPRESA

LISTA DE TRÁMITES

*Forma societaria: Sociedad Anónima Cerrada (S.A.C.)
Capital mínimo pagado: S/ 0
Datos a: 1 de mayo de 2019*

Trámite 1. Buscar y reservar el nombre de la empresa

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 25 (S/ 5 para la búsqueda del nombre + S/ 20 para la reserva)

Comentarios: Se debe verificar ante los Registros Públicos (SUNARP) que no exista en el mercado un nombre igual al que se ha escogido para la empresa. La búsqueda y la reserva del nombre se pueden realizar a través del sitio web de la SUNARP (www.sunarp.gob.pe) o directamente en sus oficinas. En el Cusco, lo más común es hacerlo presencialmente en la oficina de la SUNARP.

Trámite 2. Elaborar la minuta y la escritura pública

Dependencia: Notaría

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 780 (S/ 720 por la constitución de la empresa + S/ 60 por la legalización de dos libros societarios de 100 hojas cada uno)

Comentarios: Se puede constituir la empresa de manera presencial o en línea (a través del sistema en línea SID SUNARP). En Cusco, lo más común es constituir la empresa de manera presencial.

Si se constituye de manera presencial, la minuta tiene que ser autorizada por un abogado para que sea elevada a escritura pública por el notario. En la mayoría de los casos, la minuta la autoriza un abogado de la notaría. Luego, los socios de la empresa tienen que firmar la escritura pública ante el notario.

Adicionalmente, el notario sellará los dos libros societarios que son obligatorios por la Ley General de Sociedades: el Libro de Actas de la Junta General de Accionistas (Artículo 134) y el Libro de Matrícula de Acciones (Artículo 92). Estos libros pueden llevarse en hojas sueltas.

Los honorarios notariales se rigen por la ley de la oferta y la demanda y varían de un notario a otro. Las principales variables que determinan el costo son: el tipo de sociedad que se va a constituir, el valor del capital social y la complejidad de la escritura pública.

Trámite 3. Inscribir la empresa en los Registros Públicos

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 10 días

Costo: S/ 753 [S/ 702.4 (1.08% de 1 Unidad Impositiva Tributaria o UIT + 0.3% del capital social) por el derecho de calificación y de inscripción del acto constitutivo + S/ 25.2 (0.36% de 1 UIT + 0.24% de 1 UIT) por el derecho de calificación y de inscripción de cada director, gerente u otro representante + S/ 25.2 (0.12% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de la partida registral de la empresa, que se asume de 5 hojas y es un requisito para la solicitud del RUC ante la SUNAT]

Comentarios: Una vez que la minuta se eleve a escritura pública y los socios la firmen ante el notario, el personal de la notaría o un socio o un tercero autorizado por el notario inscribe la escritura pública en los Registros Públicos (SUNARP).

La SUNARP tiene un plazo de vigencia del asiento de presentación de 35 días hábiles. Sin embargo, durante los primeros 7 días hábiles de este término, el registrador debe calificar las solicitudes de inscripción de los actos, e identificar los problemas que no permiten la inscripción para que las partes interesadas puedan resolverlos (Art. 25 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 126-2012-SUNARP-SN).

Las tasas registrales del servicio de inscripción se publican en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 329-2018-SUNARP/SN.

Trámite 4. Registrar la empresa y obtener el Registro Único de Contribuyentes (RUC)

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Es necesario registrar toda empresa nueva con la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) y obtener el Registro Único de Contribuyentes (RUC). Para ese fin, el representante legal debe completar y presentar algunos formularios diligenciados ante la SUNAT, junto con un documento de identificación personal, un documento privado o público que da fe a la dirección fiscal de residencia declarada, y un original y una copia del certificado literal de la partida registral de la empresa emitido por los Registros Públicos en los últimos 30 días naturales. Finalmente, la empresa solicita la Clave SOL, una contraseña para acceder a la plataforma virtual de la SUNAT (<https://e-menu.sunat.gob.pe/cl-ti-itmenu/MenuInternet.htm>). Esta contraseña permite a la empresa realizar diversos procedimientos tributarios (pagos, presentación de declaraciones, entre otros).

Trámite 5. Registrar electrónicamente los libros contables

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: Sin costo

Comentarios: Desde julio de 2010, la SUNAT implementó el Programa de Libros Electrónicos (PLE) para registrar los libros contables. Las empresas con ventas anuales de 300 a 500 UIT tienen la obligación de tener 4 libros contables: diario, mayor, registro de compras y registro de ventas.

Las empresas con ingresos anuales mayores a 75 UIT tienen que mantener el registro de compras y el registro de ventas electrónicamente. No están obligadas a mantener los otros dos libros contables electrónicamente, pero lo pueden hacer de forma voluntaria.

Para registrar los libros electrónicamente, la empresa se afiliará al Sistema PLE y descargará el programa contable. Mensualmente, la empresa entregará un resumen de estos libros y SUNAT emitirá una constancia de recepción.

Trámite 6*. Registrar a los empleados para seguridad social

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: Sin costo

Comentarios: Una vez que la empresa obtiene su número de identificación tributaria (Registro Único de Contribuyentes o RUC) y el código digital (Clave SOL) para acceder a la plataforma virtual de la autoridad tributaria (SUNAT Operaciones en línea), el representante legal podrá llevar a cabo los siguientes procedimientos en línea:

1. Registrar a los empleados (incluyendo sus datos personales, régimen de salud y pensionario, horario laboral, entre otros), a través de la plataforma T-Registro; y
2. Realizar un pago mensual al Seguro Social para cubrir las contribuciones tanto al Seguro Social de Salud del Perú (EsSalud) como al sistema público de pensiones (Oficina de Normalización Previsional), a través de PDT Planilla Electrónica (PLAME), una hoja de cálculo electrónica de pagos mensuales.

Trámite 7*. Determinar el nivel de riesgo del local

Dependencia: Oficina de Defensa Civil de la Municipalidad Provincial del Cusco

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 903 (costo de la licencia para un local de riesgo alto, incluyendo la ITSE)

Comentarios: Para obtener la licencia de funcionamiento, el representante legal tiene que presentar una solicitud y la información necesaria para que la persona autorizada de la Municipalidad determine el nivel de riesgo del establecimiento.

En la mayoría de los casos, la Municipalidad requiere el expediente técnico y los datos del solicitante y del establecimiento.

De acuerdo con la matriz de riesgos proporcionada por la Resolución Jefatural No. 016-2018-CENEPRES/J, un local comercial con más de 750 metros cuadrados se considera de riesgo alto. Por tanto, en estos casos, la Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) debe realizarse antes de otorgar la licencia de funcionamiento.

El costo está regulado por el reglamento administrativo de cada municipalidad (Texto Único de Procedimientos Administrativos o TUPA).

Trámite 8. Recibir una Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) y obtener la licencia de funcionamiento

Dependencia: Área de Licencias de Funcionamiento de la Municipalidad Provincial del Cusco

Tiempo: 44 días

Costo: Sin costo (incluido en el trámite 7)

Comentarios: Una vez que se determine el nivel de riesgo del establecimiento comercial, el funcionario de la Municipalidad enviará a un grupo inspector para verificar las condiciones de seguridad del establecimiento. Tras recibir el Certificado de ITSE y revisar el expediente técnico, el área de Licencias de Funcionamiento de la Municipalidad otorga la licencia.

Desde abril de 2019, el proceso para la obtención de la licencia de funcionamiento ha sido armonizado en las diferentes municipalidades del Perú mediante el Decreto No. 45-2019-PCM.



OBTENCIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

LISTA DE TRÁMITES

Valor del almacén: S/ 1,095,105 (US\$326,500)

Datos a: 1 de mayo de 2019

Trámite 1. Obtener el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 7 días

Costo: S/ 220 (5.24% de 1 UIT)

Comentarios: El certificado es emitido por las municipalidades distritales y/o provinciales y sirve para conocer los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano (zonificación, alineamiento de fachada, coeficientes máximos y mínimos de edificación, usos de los suelos permisibles y compatibles, alturas máximas y mínimas de edificación, porcentaje mínimo de área libre, entre otros). Expertos del sector privado confirman que, aunque la presentación del certificado en la Municipalidad no es obligatoria para obtener la licencia de edificación, en la práctica es requerido por el constructor para conocer los parámetros de diseño y preparar el proyecto arquitectónico. El certificado sirve también para tener seguridad jurídica en caso de que cambie la zonificación. Para obtener el certificado el constructor debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita indicando los documentos referidos a la ubicación del predio materia de trámite;
2. Croquis de ubicación; y
3. Pago del derecho de trámite.

El certificado tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses y está regulado por la Ley No. 29090 y sus modificaciones.

Trámite 2*. Obtener el certificado literal de partida registral de persona jurídica y del predio

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 45 [S/ 11 (0.13% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de partida registral de persona jurídica, que se asume de 2 hojas + S/ 34 (0.32% de 1 UIT por las primeras 2 hojas + 0.16% de 1 UIT por hoja adicional) por el certificado literal de partida registral del predio, que se asume de 3 hojas]

Comentarios: El certificado literal de partida registral de persona jurídica sirve para acreditar la representación legal vigente de la persona jurídica objeto de la licencia de edificación. Adicionalmente, se requiere el certificado literal de la partida registral del predio, que indica sus características y el nombre del propietario actual y anterior, para la revisión de las factibilidades de los servicios. El trámite está regulado por la Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN, publicada el 31 de diciembre del 2018.

Trámite 3. Obtener resultados del estudio geotécnico/de suelo

Dependencia: Laboratorio o empresa privada

Tiempo: 14 días

Costo: S/ 10,062

Comentarios: El constructor solicita un estudio de mecánicas de suelo para preparar los cálculos estructurales de los cimientos y cumplir con los estándares de seguridad y estabilidad de obras del Reglamento Nacional de Edificaciones. El estudio requiere del análisis de muestras del suelo en un laboratorio o recinto debidamente equipado y normalmente lo encomiendan los contratistas para comprobar la solidez de los cimientos de la construcción, y así evitar daños o imperfecciones estructurales.

Trámite 4. Enviar revisión de anteproyecto a la Municipalidad

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 25 días

Costo: S/ 641 (15.3% de 1 UIT)

Comentarios: El constructor presenta el anteproyecto para la revisión de la Comisión Técnica. Dentro de los requisitos principales, el constructor debe entregar:

1. Formulario Único de Edificación (FUE);
2. Hojas visadas por el administrado y el profesional proyectista;
3. Declaración jurada de habilidad de los profesionales que intervienen en el proyecto;
4. Planos de arquitectura, seguridad y evacuación, ubicación y localización;
5. Memoria descriptiva de la especialidad de arquitectura, de seguridad y evacuación; y
6. Comprobante de pago por derecho de revisión a la Municipalidad y al Colegio de Arquitectos, según corresponda.

El estudio de caso de *Doing Business* asume que el almacén es construido en la Municipalidad Provincial del Cusco. En ese sentido, se considera la tarifa para la revisión del anteproyecto para una construcción del tipo C (tal como lo es la del estudio de caso de *Doing Business*) de esta Municipalidad.

Trámite 5*. Solicitar la factibilidad de los servicios de agua y alcantarillado

Dependencia: EPS SEDACUSCO S.A.

Tiempo: 14 días

Costo: S/ 84

Comentarios: El certificado de factibilidad de servicios de agua y alcantarillado es requisito para tramitar la licencia de edificación. El constructor debe adjuntar, entre otros:

1. Solicitud del certificado de factibilidad;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante;
3. Memoria descriptiva;
4. Certificado literal de la partida registral del predio;
5. Número de suministro de las conexiones existentes de agua y la cantidad de conexiones de desagüe para los sistemas sanitarios; y
6. Pago por derecho a trámite.

Trámite 6. Recibir inspección**Dependencia:** EPS SEDACUSCO S.A.**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo**Comentarios:** La Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento (EPS) conduce una inspección de factibilidad en el sitio de la obra.**Trámite 7. Solicitar y obtener la factibilidad del servicio de energía eléctrica****Dependencia:** Electro Sur Este S.A.A.**Tiempo:** 10 días**Costo:** Sin costo**Comentarios:** El certificado de factibilidad del servicio de energía eléctrica es requisito para tramitar la licencia de edificación para obra nueva. El constructor debe adjuntar, entre otros:

1. Solicitud del certificado de factibilidad;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante;
3. Documento que acredite la propiedad del predio (certificado literal de partida registral del predio); y
4. Croquis de ubicación del predio, indicando el número de suministro más cercano.

Trámite 8*. Obtener la factibilidad de los servicios de agua y alcantarillado**Dependencia:** EPS SEDACUSCO S.A.**Tiempo:** 7 días**Costo:** Sin costo (pagado en el trámite 5)**Comentarios:** Luego de recibir la visita de inspección de la Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento (EPS), el constructor obtiene la factibilidad de los servicios.**Trámite 9. Obtener licencia de obra para edificación nueva****Dependencia:** Municipalidad Provincial**Tiempo:** 42 días**Costo:** S/ 643 (15.30% de 1 UIT, por concepto de verificación administrativa)**Comentarios:** Para obtener el permiso de construcción (licencia de edificación, modalidad C - aprobación con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica), el constructor debe presentar los siguientes documentos ante la Municipalidad:

1. Formulario Único de Edificaciones (FUE), debidamente suscrito por el solicitante y los profesionales responsables;
2. Documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar;
3. Declaración jurada del representante legal, señalando que cuenta con representación vigente;
4. Declaración jurada de habilidad de los profesionales que intervienen en el proyecto;
5. Certificados de factibilidad de servicios para obra nueva;
6. Planos de ubicación, localización, arquitectura, seguridad y evacuación, estructuras, instalaciones sanitarias, instalaciones eléctricas, y otros según corresponda a la modalidad;
7. Memoria descriptiva por cada especialidad;
8. Especificación del presupuesto de la obra;
9. Desarrollo del terreno y certificado de parámetros del edificio; y
10. Constancia de pago en la Municipalidad y en los colegios profesionales, según corresponda.

Costo de obtener la licencia de edificación para obra nueva (modalidad C) de acuerdo con las tarifas de la Municipalidad Provincial del Cusco.

Trámite 10*. Solicitar y obtener la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista)**Dependencia:** Compañía privada de seguros**Tiempo:** 1 día**Costo:** S/ 2,190**Comentarios:** La Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista) es un requisito indispensable para comenzar la construcción y la programación de las visitas técnicas. Según las características de la obra que se vaya a ejecutar, la póliza debe tener cobertura por daños materiales y personales a terceros. Esta póliza es requerida para todas las edificaciones contempladas en la modalidad C y D con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica, según la Ley No. 29090. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad, como máximo, el día anterior al inicio de la obra, teniendo una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.**Trámite 11. Notificar a la Municipalidad sobre el comienzo de la construcción****Dependencia:** Municipalidad Provincial**Tiempo:** 1 día**Costo:** S/ 750 (por concepto de verificación técnica, se asumen tres inspecciones)**Comentarios:** Antes de comenzar la edificación, el constructor debe presentar ante la Municipalidad el Formulario Anexo H, el cronograma de visitas técnicas y la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), como máximo, el día hábil anterior al inicio de la obra.**Trámite 12. Recibir primera inspección****Dependencia:** Inspector municipal de obra**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo (pagado en el trámite 11)**Comentarios:** De acuerdo con el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, se realizan un mínimo de tres inspecciones durante la construcción.**Trámite 13. Recibir segunda inspección****Dependencia:** Inspector municipal de obra**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo (pagado en el trámite 11)**Comentarios:** Segunda inspección en fase.**Trámite 14. Requerir y obtener instalación de los servicios de agua y alcantarillado****Dependencia:** EPS SEDACUSCO S.A.**Tiempo:** 21 días**Costo:** S/ 836**Comentarios:** Una vez completado el estudio de factibilidad, el constructor solicita y obtiene la conexión a los servicios de agua potable y alcantarillado.**Trámite 15*. Recibir tercera inspección****Dependencia:** Inspector municipal de obra**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo (pagado en el trámite 11)**Comentarios:** Tercera inspección en fase.

Trámite 16. Solicitar la conformidad de obra y declaratoria de edificación

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 7 días

Costo: S/ 268 (6.37% de 1 UIT)

Comentarios: Una vez concluida la obra de edificación, el constructor deberá presentar ante la Municipalidad, entre otros documentos:

1. Formulario Único de Edificaciones (FUE) correspondiente a la conformidad de obra y declaratoria de edificación;
2. Documento que acredite el derecho a edificar;
3. Copia de los planos de ubicación y localización, de arquitectura y de la licencia;
4. Planos de replanteo de ubicación y localización, y de arquitectura;
5. Planos de replanteo de seguridad, modalidad C y D;
6. Copias de los comprobantes por pago de revisión;
7. Documento que registre la fecha de ejecución de la obra;
8. Copia de la sección del Cuaderno de Obra en la que se acredite las modificaciones efectuadas; y
9. Pago de tasa municipal (derechos de trámite) correspondiente.

El costo del certificado es calculado para modalidad C (caso de estudio *Doing Business*) de la Municipalidad Provincial del Cusco.

3. Plano de ubicación y del sitio de construcción y dibujo de los pisos o niveles de distribución, firmado por el inspector, si es requerido;
4. Reporte técnico emitido por el inspector designado, el plano de desarrollo y el certificado de los parámetros del edificio, en caso de regularización de este último;
5. Constancia de pago de las tasas correspondientes; y
6. Otros documentos, de acuerdo con la calificación de registro vigente al tiempo del registro.

Este trámite no puede ser simultáneo con el anterior porque se necesita la declaratoria de edificación por parte de la Municipalidad.

Trámite 17. Recibir inspección final

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Las autoridades municipales conducen una inspección final para constatar que la obra se ha ejecutado de acuerdo con lo aprobado en la licencia de edificación.

Trámite 18. Obtener el certificado de conformidad de obra y declaratoria de edificación

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 10 días

Costo: Sin costo

Comentarios: Una vez se haya completado la inspección, y de encontrarse que la obra es conforme a los planos aprobados, se procede a emitir el informe favorable, sellar los planos y a suscribir en el Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación, documento que da mérito a su inscripción registral. El trámite es regulado por el Decreto Supremo No. 011-2017-VIVIENDA.

Trámite 19. Obtener el registro de la declaratoria de fábrica

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 30 días

Costo: S/ 3,326 (0.97% de 1 UIT por derechos de calificación + 0.3% del valor de la obra por derechos de inscripción)

Comentarios: Una vez obtenida la conformidad de obra y declaratoria de edificación por parte de la Municipalidad, el constructor solicita el registro de la nueva edificación ante la SUNARP adjuntando los siguientes documentos:

1. Formulario de registro, debidamente llenado y firmado;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del representante legal;

ÍNDICE DE CONTROL DE CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

	Respuesta	Puntaje
Índice de control de calidad de la construcción (0–15)		11
Índice de calidad de las normas de construcción (0–2)		2
¿En qué formato se encuentra disponible la regulación en materia de construcción? (0–1)	En línea y sin costo	1
De los requerimientos e información necesarios para obtener una licencia de construcción, ¿cuáles se encuentran claramente especificados en algún sitio web, folleto o panfleto? (0–1)	Lista de documentos necesarios; tarifas aplicables; aprobaciones necesarias previas	1
Índice de control de calidad antes de la construcción (0–1)		1
¿Quién forma parte del comité o equipo que revisa y aprueba las solicitudes de permisos de construcción en la dependencia responsable de emitirlos? (0–1)	Arquitecto licenciado; ingeniero licenciado	1
Índice de control de calidad durante la construcción (0–3)		2
¿Qué tipo de inspecciones obligatorias por ley se realizan durante la construcción? (0–2)	Inspección por el ingeniero de la empresa; inspecciones en determinadas fases; inspecciones basadas en el riesgo	2
Si las inspecciones durante la construcción son obligatorias por ley ¿se aplican en la práctica? (0–1)	En la mayoría de los casos (más del 50%)	0
Índice de control de calidad después de la construcción (0–3)		2
¿Se requiere por ley una inspección final antes de permitir la ocupación del inmueble, con el fin de verificar que la edificación se ha construido según los planos aprobados y la regulación existente? (0–2)	Sí, por una agencia pública; sí, el ingeniero de la empresa presenta un informe para la inspección final	2
Si la inspección de final de obra es obligatoria por ley, ¿se aplica en la práctica? (0–1)	No	0
Índice de regímenes de responsabilidad y seguros (0–2)		1
¿Quién es responsable por ley como consecuencia de fallas, defectos o problemas estructurales una vez que el inmueble está ocupado? (0–1)	El arquitecto o ingeniero; el profesional encargado de la supervisión; la compañía constructora; el propietario del proyecto o inversor	1
¿Quién está obligado por ley a contratar una póliza de seguro para cubrir posibles fallas o problemas estructurales una vez que la edificación está ocupada? (0–1)	La ley no lo indica, pero es común obtener una póliza en la práctica (se establece en el contrato)	0
Índice de certificaciones profesionales (0–4)		3
¿Qué requisitos debe cumplir un profesional, según la ley, responsable de verificar que los planos arquitectónicos cumplen con la normativa aplicable? (0–2)	Estudios universitarios de arquitectura o ingeniería; miembro de colegio de arquitectos o ingenieros	1
¿Qué requisitos debe cumplir el profesional que supervisa o realiza la inspección técnica de la obra? (0–2)	Número mínimo de años de experiencia; estudios universitarios de arquitectura o ingeniería; miembro de colegio de arquitectos o ingenieros	2



REGISTRO DE LA PROPIEDAD

LISTA DE TRÁMITES

Valor de la propiedad: S/ 1,095,105 (US\$326,500)

Datos a: 1 de mayo de 2019

Trámite 1. Obtener el certificado registral inmobiliario (CRI), el certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora y el certificado de vigencia de poder

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 118 [S/ 68 (1.61% de 1 UIT) por el certificado registral inmobiliario + S/ 25 (0.12% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora, que se asume de 5 hojas + S/ 25 (0.60% de 1 UIT) por el certificado de vigencia de poder]

Comentarios: El certificado registral inmobiliario (CRI) contiene la descripción del inmueble, la titularidad del dominio registral con 10 años de antigüedad y las cargas o gravámenes vigentes con 30 años de antigüedad. Su contenido está regulado por el Art. 82 de la Resolución No. 281-2015-SUNARP/SN. El certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora prueba su existencia e indica fecha de constitución, estatuto junto con sus modificaciones, desenvolvimiento de sus órganos directivos, entre otros. Finalmente, el certificado de vigencia de poder acredita que el representante legal tenga inscrita las facultades para disponer de la propiedad y efectuar actos a nombre de sus representados. Para obtener los certificados, se debe acudir a la oficina registral, llenar un formato de solicitud y pagar los derechos correspondientes.

El costo de los certificados tiene sustento en lo establecido en el Decreto Supremo No. 008-2004-JUS (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la SUNARP) y se actualiza cada año. La Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN actualizó las tasas para 2019. El valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Estos documentos son requisitos indispensables para la elaboración de la minuta y la escritura pública.

Información disponible en el sitio web de la SUNARP <https://www.sunarp.gob.pe/>.

Trámite 2. Elaborar un estudio de títulos y la minuta de compraventa

Dependencia: Abogado

Tiempo: 4 días

Costo: S/ 7,845 (los honorarios pueden variar de un abogado a otro)

Comentarios: Aunque no es obligatorio por ley, es de práctica común que, para transacciones que responden a los supuestos del caso de estudio, la empresa compradora solicite a un abogado un estudio sobre los anteriores títulos de la propiedad y sobre la historia de los propietarios para comprobar que éstos no se encuentren impedidos por la ley para la transacción. Paralelamente, se acostumbra a hacer una constatación física en la propiedad para verificar su situación posesoria.

El mismo abogado que estudia los títulos y antecedentes prepara la minuta de compraventa que será presentada ante el notario. Para ello solicita:

1. Certificado registral inmobiliario (CRI);
2. Certificado de vigencia de poder;

3. Original y copia de los documentos de identificación nacional (DNI) de los representantes legales;
4. Declaración jurada de autoavalúo (formularios hoja resumen (HR) y predio urbano (PU)); y
5. Comprobante de pago del impuesto predial de todo el año en que se produce la transferencia.

Para el estudio de títulos, el abogado adicionalmente solicita (6) certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora, (7) copia de los títulos archivados del registro de la propiedad y (8) comprobante de pago de los arbitrios municipales; y consulta el Registro Único de Contribuyentes (RUC) de la empresa vendedora en el sitio web de la Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria (SUNAT) <http://www.sunat.gob.pe/>. La consulta es gratuita y sin costo.

Trámite 3. Pagar el impuesto de alcabala y actualizar el registro municipal de contribuyentes

Dependencia: Oficina General de Tributación (OGT) del Cusco

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 31,663 [3% del valor de la propiedad exceptuando el tramo comprendido por las primeras 10 UIT (S/ 42,000) por impuesto de alcabala + S/ 56.28 (1.34% de 1 UIT) por derechos de trámite + S/ 13.86 por carpeta de declaración jurada de autoavalúo]

Comentarios: El comprador está obligado a pagar el impuesto de alcabala, que grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles. La liquidación y pago se realizan en la OGT del Cusco, presentando la minuta de compraventa y pagando los derechos de trámite. La OGT del Cusco de inmediato actualiza la titularidad de la propiedad y registra al comprador como nuevo responsable de las obligaciones tributarias municipales sobre la propiedad para el siguiente año fiscal.

El impuesto de alcabala y su tasa aplicable están regulados por el Capítulo II (Arts. 21-29) del Decreto Supremo No. 156-2004-EF (Texto Único Ordenado-TUO de la Ley de Tributación Municipal), y el valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF. La actualización en el registro de contribuyentes de la Municipalidad está regulada por el Inciso b del Art. 14 del Decreto Supremo No. 156-2004-EF (Texto Único Ordenado-TUO de la Ley de Tributación Municipal).

Adicionalmente, el vendedor debe pagar el impuesto a la renta de tercera categoría (no incluido en el caso de estudio) ante la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT), según lo establecido en el Decreto Supremo No. 179-2004-EF (Ley del Impuesto a la Renta) y sus posteriores modificaciones.

Acreditar el pago del impuesto de alcabala es requisito indispensable para que el notario eleve la minuta de compraventa a escritura pública y solicite la inscripción de la compraventa a la SUNARP.

Información disponible en el sitio web de la OGT del Cusco <http://dgt.cusco.gob.pe/>.

Trámite 4. Elevar la minuta de compraventa a escritura pública

Dependencia: Notaría

Tiempo: 4 días

Costo: S/ 690 (los honorarios pueden variar de un notario a otro)

Comentarios: El notario prepara la escritura pública con los siguientes documentos:

1. Minuta de compraventa autorizada por un abogado y suscrita por las partes intervinientes;
2. Certificado registral inmobiliario (CRI);
3. Certificado de vigencia de poder;
4. Original y copia de los documentos de identificación nacional (DNI) de los representantes legales;
5. Declaración jurada de autoavaloú (formularios hoja resumen (HR) y predio urbano (PU));
6. Comprobante de pago del impuesto predial de todo el año en que se produce la transferencia;
7. Medio de pago financiero, con el cual se paga el monto de la venta; y
8. Comprobante de pago del impuesto de alcabala.

Como medida preventiva, el comprador puede autorizar al notario a que extienda una solicitud de bloqueo registral en los Registros Públicos. Ello impide que durante la protocolización de la compraventa se inscriban o anoten nuevos actos sobre la propiedad. Su vigencia es de 60 días hábiles y suele solicitarse en casos de compraventas más complejas.

La participación del notario en la preparación de la escritura pública es obligatoria por ley, y sus facultades están reguladas por el Decreto Supremo No. 010-2010-JUS (Texto Único Ordenado-TUO del Reglamento del Decreto Legislativo No. 1049, Decreto Legislativo del Notariado). Los honorarios notariales no están regulados y por ello pueden variar de un notario a otro.

Trámite 5. Inscribir la escritura pública

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 9 días

Costo: S/ 3,319 [S/ 34 (0.81% de 1 UIT) por derechos de calificación + S/ 3,285 (3/1000 del valor de la propiedad) por derechos de inscripción]

Comentarios: El notario, su dependiente o un tercero autorizado presenta el parte notarial de la escritura pública a la SUNARP para su calificación e inscripción. El interesado puede hacer seguimiento al estado del trámite de manera gratuita y en tiempo real a través de la plataforma SÍGUELO de la SUNARP, sitio web <https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/acceso/frmTitulos.faces>.

El costo tiene sustento en lo establecido en el Decreto Supremo No. 008-2004-JUS (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la SUNARP) y se actualiza cada año. La Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN actualizó las tasas para 2019. El valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Información disponible en el sitio web de la SUNARP <https://www.sunarp.gob.pe/>.

ÍNDICE DE CALIDAD DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

	Respuesta	Puntaje
Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)		15
Índice de fiabilidad de la infraestructura (0–8)		4
¿En qué formato se almacenan la mayoría de los títulos de propiedad? ¿en papel o computarizado (escaneado o completamente digital)? (0–2)	Papel	0
¿Existe una base de datos electrónica para verificar adeudos (gravámenes, hipotecas, restricciones al dominio, entre otros)? (0–1)	Sí	1
¿En qué formato se almacena la mayoría de los mapas y planos de los predios? ¿en papel o computarizado (escaneados o completamente digitalizados)? (0–2)	Digital	2
¿Existe un Sistema de Información Geográfica (GIS), es decir, una base de datos electrónica para registrar límites legales, consultar los planos y proveer información catastral? (0–1)	Sí	1
¿La información del registro de la propiedad de bienes inmuebles y del catastro municipal se encuentran en una sola base de datos, en bases de datos diferentes pero conectadas, o en bases de datos diferentes y no conectadas? (0–1)	Bases de datos diferentes y no conectadas	0
¿La dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles y la del catastro municipal utilizan el mismo número de identificación para las propiedades? (0–1)	No	0
Índice de transparencia de la información (0–6)		6
¿Quién puede obtener información sobre los predios en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–1)	Cualquiera que pague la tarifa oficial	1
¿Está disponible al público la lista de requisitos necesarios para completar cualquier trámite relacionado con el registro de bienes inmuebles? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Está disponible al público la lista de tarifas aplicables para completar cualquier trámite relacionado con el registro de bienes inmuebles? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿La dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles se compromete a emitir un documento que demuestre legalmente el dominio de la propiedad dentro de un plazo específico? ¿cómo se comunica el estándar del servicio? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Existe algún mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre algún problema generado en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–1)	Sí	1
¿Existen estadísticas oficiales disponibles públicamente sobre el número de transacciones realizadas en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? ¿cómo están disponibles? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Quién puede consultar los planos de los predios? (0–0.5)	Cualquiera que pague la tarifa oficial	0.5
¿Está disponible al público la lista de tarifas aplicables para acceder a los planos de los predios? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿La dependencia a cargo del catastro municipal se compromete a ofrecer planos actualizados de los predios dentro de un plazo específico? ¿cómo se comunica el estándar del servicio? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Existe algún mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre algún problema generado en la dependencia a cargo del catastro municipal? (0–0.5)	Sí	0.5
Índice de cobertura geográfica (0–8)		0
¿Están todos los predios de propiedad privada del país inscritos formalmente en el registro de bienes inmuebles? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada de la municipalidad inscritos formalmente en el registro de bienes inmuebles? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada del país incorporados formalmente en el sistema catastral/cartográfico? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada de la municipalidad incorporados formalmente en el sistema catastral/cartográfico? (0–2)	No	0
Índice de resolución de disputas sobre propiedades (0–8)		5
¿Exige la ley que todas las transacciones de venta de propiedades se inscriban en el registro de bienes inmuebles para que sean oponibles a terceros? (0–1.5)	Sí	1.5

ÍNDICE DE CALIDAD DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

	Respuesta	Puntaje
¿El sistema de registro de bienes inmuebles está sujeto a una garantía estatal o privada? (0–0.5)	Sí, garantía estatal	0.5
¿Existe algún mecanismo específico de compensación por pérdidas de quienes realizan una transacción de buena fe con base en información errada o imprecisa proporcionada por la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–0.5)	No	0
¿Se requiere por ley un control de la legalidad de los documentos necesarios para transferir una propiedad? ¿quién es el responsable de hacer ese control? (0–0.5)	Sí, el notario y el registrador	0.5
¿Se requiere por ley la verificación de la identidad de las partes involucradas en una transacción inmobiliaria? ¿quién es el responsable de verificar la identidad de las partes? (0–0.5)	Sí, el notario	0.5
¿Existe una base de datos nacional para verificar la validez de los documentos de identidad? (0–1)	Sí	1
En caso de una disputa legal entre dos sociedades sobre el mejor derecho de propiedad de un inmueble valorado en S/ 1,095,105, ¿cuánto tiempo tarda en promedio el órgano jurisdiccional competente en dictar la sentencia en primera instancia? (0–3)	Entre 2 y 3 años	1
¿Existen estadísticas oficiales disponibles públicamente sobre el número de disputas sobre el mejor derecho de propiedad de un inmueble, en primera instancia? (0–0.5)	No	0
Índice de igualdad en el acceso a derechos de propiedad (-2–0)		0
¿Un hombre soltero y una mujer soltera tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles? (-1–0)	Sí	0
¿Un hombre casado y una mujer casada tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles? (-1–0)	Sí	0



CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS

Valor de la demanda: S/ 41,160 (US\$11,940)

Datos a: 1 de mayo de 2019

DETALLES DEL INDICADOR

Tiempo (días calendario)				Costo (% del valor de la demanda)			
Presentación y notificación	Juicio y sentencia	Ejecución de la sentencia	Tiempo total	Honorarios del abogado	Costos del juicio	Costos de ejecución	Costo total
53	261	228	541	15.0	5.0	7.0	27.0

ÍNDICE DE CALIDAD DE LOS PROCESOS JUDICIALES

	Respuesta	Puntaje
Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18)		8
Índice de estructura de los tribunales y procedimientos judiciales (-1–5)		3
¿Existe un juzgado o división de un tribunal dedicado exclusivamente a casos de material mercantil? (0–1.5)	No	0
Tribunal para casos de menor cuantía (0–1.5)		1
a. ¿Existe un tribunal para litigios de menor cuantía o un procedimiento sumario para litigios de menor cuantía?	Sí	
b. En caso afirmativo, ¿se permite la autorepresentación?	No	
¿Está disponible el embargo preventivo? (0–1)	Sí	1
¿La asignación de nuevos casos a los jueces se apoya en un sistema aleatorio y automatizado? (0–1)	Sí, de forma electrónica	1
¿El testimonio de una mujer tiene el mismo valor probatorio en el tribunal que el de un hombre? (-1–0)	Sí	0
Índice de administración de causas (0–6)		2.5
Estándares de tiempo (0–1)		0.5
a. ¿Existen leyes que establezcan estándares de tiempo (plazos) para las principales actuaciones judiciales en un caso civil?	Sí	
b. En caso afirmativo, ¿se establecen estándares de tiempo (plazos) para al menos tres actuaciones judiciales?	Sí	
c. ¿Los estándares de tiempo (plazos) se respetan en la práctica en más del 50% de los casos?	No	
Aplazamientos (0–1)		0
a. ¿La ley regula el número máximo de aplazamientos que se pueden otorgar?	No	
b. ¿Los aplazamientos se limitan a circunstancias imprevistas y excepcionales?	Sí	
c. Si existen normas sobre aplazamientos, ¿se respetan en la práctica en más del 50% de los casos?	No	
¿Están disponibles para consulta pública al menos dos de los siguientes cuatro informes sobre el juzgado competente?: (i) informe sobre el tiempo de ejecución de casos; (ii) informe sobre la tasa de resolución de casos; (iii) informe sobre el número de casos pendientes; e (iv) informe sobre el progreso de causas individuales (0–1)	No	0
¿La audiencia preliminar es una de las técnicas de administración de causas que se utilizan en la práctica ante el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Existe alguna herramienta electrónica de administración de causas en el tribunal competente para uso de los jueces? (0–1)	Sí	1
¿Existe alguna herramienta electrónica de administración de causas en el tribunal competente para uso de los abogados? (0–1)	Sí	1
Índice de automatización de los tribunales (0–4)		0
¿Puede presentarse electrónicamente la demanda inicial a través de una plataforma específica dentro el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Es posible llevar a cabo electrónicamente la citación del procesado ante el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Se pueden pagar los costos judiciales electrónicamente en el tribunal competente? (0–1)	No	0
Publicación de sentencias (0–1)		0
a. ¿Las sentencias en materia civil, emitidas en todas las instancias, están disponibles al público a través de boletines oficiales, periódicos o internet?	No	
b. ¿Las sentencias en materia civil, emitidas solo por los tribunales de apelación y de la Corte Suprema, están disponibles al público a través de boletines oficiales, periódicos o internet?	No	
Índice de resolución alternativa de disputas (0–3)		2.5
Arbitraje (0–1.5)		1.5
a. ¿El arbitraje comercial doméstico se rige por una ley especial consolidada o un capítulo o sección consolidado del Código de Procedimiento Civil, que abarque sustancialmente todos sus aspectos?	Sí	
b. ¿Existen disputas comerciales, además de las relacionadas con el orden público o las políticas públicas, que no puedan ser sometidas a arbitraje?	No	
c. ¿Los tribunales hacen cumplir las cláusulas o los convenios de arbitraje en más del 50% de los casos?	Sí	
Mediación voluntaria o conciliación (0–1.5)		1
a. ¿La mediación voluntaria o conciliación para resolver disputas es un mecanismo disponible?	Sí	
b. ¿La mediación voluntaria, la conciliación o ambas se rigen por una ley consolidada o un capítulo o sección consolidado del Código de Procedimiento Civil que abarque sustancialmente todos sus aspectos?	Sí	
c. ¿Existen incentivos financieros para que las partes intenten resolver disputas comerciales a través de la mediación voluntaria o conciliación (por ejemplo, reembolso de las costas judiciales, descuentos en el impuesto a la renta, entre otros)?	No	

HUANCAYO



Clasificación agregada



Puntaje *Doing Business* agregado



Apertura de una empresa (clasificación)	9
Puntaje <i>Doing Business</i>	72.76
Trámites (número)	8
Tiempo (días calendario)	55
Costo (% del ingreso per cápita)	26.0
Requisito de capital mínimo pagado (% del ingreso per cápita)	0

Registro de la propiedad (clasificación)	11
Puntaje <i>Doing Business</i>	68.05
Trámites (número)	6
Tiempo (días calendario)	15
Costo (% del valor de la propiedad)	3.4
Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)	13

Obtención de permisos de construcción (clasificación)	11
Puntaje <i>Doing Business</i>	64.60
Trámites (número)	19
Tiempo (días calendario)	194
Costo (% del valor del almacén)	2.1
Índice de control de calidad de la construcción (0–15)	11

Cumplimiento de contratos (clasificación)	1
Puntaje <i>Doing Business</i>	63.23
Tiempo (días calendario)	652
Costo (% del valor de la demanda)	17.4
Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18)	9.5

Clasificación por indicador



Apertura de una empresa



Obtención de permisos de construcción



Registro de la propiedad



Cumplimiento de contratos

Puntaje *Doing Business* por indicador



Fuente: base de datos de *Doing Business*.

RECOMENDACIONES PARA MEJORAR LA FACILIDAD DE HACER NEGOCIOS EN HUANCAYO

Apertura de una empresa	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Integrar el sistema de búsqueda y de reserva de nombre Mejorar la transparencia de los honorarios notariales y realizar un análisis del costo del servicio notarial y registral para la constitución de empresas Simplificar requisitos para el registro presencial Reforzar la coordinación entre dependencias y mejorar los sistemas informáticos para agilizar la obtención de la licencia de funcionamiento Facilitar y ampliar el uso del SID Sunarp para la creación de empresas Integrar el proceso de apertura de empresa y mejorar la comunicación entre las entidades que intervienen (SUNAT y Sunarp) 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Consejo del Notariado) Ministerio de la Producción Presidencia del Consejo de Ministros (PCM) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Municipalidad provincial/distrital Oficinas registrales 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Notarías y colegios de notarios
Obtención de permisos de construcción	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Simplificar los trámites antes de la construcción Actualizar y reforzar los instrumentos de gestión del territorio Introducir seguros obligatorios para defectos latentes Considerar una participación más activa de los Revisores Urbanos en el proceso de emisión de las licencias de edificación 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento (SUNASS) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Municipalidad provincial/distrital Oficinas registrales 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Colegios profesionales de arquitectos e ingenieros Empresas Prestadoras de Servicios de Saneamiento (EPS)
Registro de la propiedad	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Mejorar y fomentar el uso de los servicios en línea que presta la Sunarp Mejorar la eficiencia interna de las oficinas registrales para que su desempeño coincida con las de mejor desempeño Mejorar la coordinación y el intercambio de información entre dependencias municipales, Sunarp y notarías Avanzar hacia la digitalización de los títulos archivados Evaluar los costos de los servicios notariales y facilitar al público su acceso Ampliar la cobertura geográfica del registro y del catastro 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Consejo del Notariado) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Oficinas registrales Municipalidad provincial/distrital 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Notarías y colegios de notarios
Cumplimiento de contratos	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Mapear los procesos internos de los juzgados para identificar y corregir las causas de los retrasos Revisar la conciliación extrajudicial en favor de reducir la carga judicial Incrementar la transparencia y disponibilidad de información para monitorear el desempeño de los juzgados Afianzar la preparación de los jueces y sus auxiliares y dotar a los juzgados de condiciones aptas para su funcionamiento Hacer un sondeo sobre cómo incrementar el uso de casillas electrónicas para las notificaciones y considerar que las notificaciones electrónicas incluyan el emplazamiento de la demanda 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Poder Judicial Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (MINJUS) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Cortes Superiores de Justicia Juzgados de Paz Letrados 	

Nota: los detalles de las recomendaciones se pueden consultar en los capítulos individuales de las 4 áreas de *Doing Business* que se miden en este estudio.



APERTURA DE UNA EMPRESA

LISTA DE TRÁMITES

*Forma societaria: Sociedad Anónima Cerrada (S.A.C.)
Capital mínimo pagado: S/ 0
Datos a: 1 de mayo de 2019*

Trámite 1. Buscar y reservar el nombre de la empresa

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 25 (S/ 5 para la búsqueda del nombre + S/ 20 para la reserva)

Comentarios: Se debe verificar ante los Registros Públicos (SUNARP) que no exista en el mercado un nombre igual al que se ha escogido para la empresa. La búsqueda y la reserva del nombre se pueden realizar a través del sitio web de la SUNARP (www.sunarp.gob.pe) o directamente en sus oficinas. En Huancayo, lo más común es hacerlo presencialmente en la oficina de la SUNARP.

Trámite 2. Elaborar la minuta y la escritura pública

Dependencia: Notaría

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 735 (S/ 675 por la constitución de la empresa + S/ 60 por la legalización de dos libros societarios de 100 hojas cada uno)

Comentarios: Se puede constituir la empresa de manera presencial o en línea (a través del sistema en línea SID SUNARP). En Huancayo, lo más común es constituir la empresa de manera presencial.

Si se constituye de manera presencial, la minuta tiene que ser autorizada por un abogado para que sea elevada a escritura pública por el notario. En la mayoría de los casos, la minuta la autoriza un abogado de la notaría. Luego, los socios de la empresa tienen que firmar la escritura pública ante el notario.

Adicionalmente, el notario sellará los dos libros societarios que son obligatorios por la Ley General de Sociedades: el Libro de Actas de la Junta General de Accionistas (Artículo 134) y el Libro de Matrícula de Acciones (Artículo 92). Estos libros pueden llevarse en hojas sueltas.

Los honorarios notariales se rigen por la ley de la oferta y la demanda y varían de un notario a otro. Las principales variables que determinan el costo son: el tipo de sociedad que se va a constituir, el valor del capital social y la complejidad de la escritura pública.

Trámite 3. Inscribir la empresa en los Registros Públicos

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 7 días

Costo: S/ 753 [S/ 702.4 (1.08% de 1 Unidad Impositiva Tributaria o UIT + 0.3% del capital social) por el derecho de calificación y de inscripción del acto constitutivo + S/ 25.2 (0.36% de 1 UIT + 0.24% de 1 UIT) por el derecho de calificación y de inscripción de cada director, gerente u otro representante + S/ 25.2 (0.12% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de la partida registral de la empresa, que se asume de 5 hojas y es un requisito para la solicitud del RUC ante la SUNAT]

Comentarios: Una vez que la minuta se eleve a escritura pública y los socios la firmen ante el notario, el personal de la notaría o un socio o un tercero autorizado por el notario inscribe la escritura pública en los Registros Públicos (SUNARP).

La SUNARP tiene un plazo de vigencia del asiento de presentación de 35 días hábiles. Sin embargo, durante los primeros 7 días hábiles de este término, el registrador debe calificar las solicitudes de inscripción de los actos, e identificar los problemas que no permiten la inscripción para que las partes interesadas puedan resolverlos (Art. 25 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 126-2012-SUNARP-SN).

Las tasas registrales del servicio de inscripción se publican en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 329-2018-SUNARP/SN.

Trámite 4. Registrar la empresa y obtener el Registro Único de Contribuyentes (RUC)

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Es necesario registrar toda empresa nueva con la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) y obtener el Registro Único de Contribuyentes (RUC). Para ese fin, el representante legal debe completar y presentar algunos formularios diligenciados ante la SUNAT, junto con un documento de identificación personal, un documento privado o público que da fe a la dirección fiscal de residencia declarada, y un original y una copia del certificado literal de la partida registral de la empresa emitido por los Registros Públicos en los últimos 30 días naturales. Finalmente, la empresa solicita la Clave SOL, una contraseña para acceder a la plataforma virtual de la SUNAT (<https://e-menu.sunat.gob.pe/cl-ti-itmenu/MenuInternet.htm>). Esta contraseña permite a la empresa realizar diversos procedimientos tributarios (pagos, presentación de declaraciones, entre otros).

Trámite 5. Registrar electrónicamente los libros contables

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: Sin costo

Comentarios: Desde julio de 2010, la SUNAT implementó el Programa de Libros Electrónicos (PLE) para registrar los libros contables. Las empresas con ventas anuales de 300 a 500 UIT tienen la obligación de tener 4 libros contables: diario, mayor, registro de compras y registro de ventas.

Las empresas con ingresos anuales mayores a 75 UIT tienen que mantener el registro de compras y el registro de ventas electrónicamente. No están obligadas a mantener los otros dos libros contables electrónicamente, pero lo pueden hacer de forma voluntaria.

Para registrar los libros electrónicamente, la empresa se afiliará al Sistema PLE y descargará el programa contable. Mensualmente, la empresa entregará un resumen de estos libros y SUNAT emitirá una constancia de recepción.

Trámite 6*. Registrar a los empleados para seguridad social

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: Sin costo

Comentarios: Una vez que la empresa obtiene su número de identificación tributaria (Registro Único de Contribuyentes o RUC) y el código digital (Clave SOL) para acceder a la plataforma virtual de la autoridad tributaria (SUNAT Operaciones en línea), el representante legal podrá llevar a cabo los siguientes procedimientos en línea:

1. Registrar a los empleados (incluyendo sus datos personales, régimen de salud y pensionario, horario laboral, entre otros), a través de la plataforma T-Registro; y
2. Realizar un pago mensual al Seguro Social para cubrir las contribuciones tanto al Seguro Social de Salud del Perú (EsSalud) como al sistema público de pensiones (Oficina de Normalización Previsional), a través de PDT Planilla Electrónica (PLAME), una hoja de cálculo electrónica de pagos mensuales.

Trámite 7*. Determinar el nivel de riesgo del local

Dependencia: Oficina de Defensa Civil de la Municipalidad Provincial de Huancayo

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 4,191 (S/ 3,493 por el costo de la licencia + S/ 698.10 por el costo de la ITSE, para un local de riesgo alto)

Comentarios: Para obtener la licencia de funcionamiento, el representante legal tiene que presentar una solicitud y la información necesaria para que la persona autorizada de la Municipalidad determine el nivel de riesgo del establecimiento.

En la mayoría de los casos, la Municipalidad requiere el expediente técnico y los datos del solicitante y del establecimiento.

De acuerdo con la matriz de riesgos proporcionada por la Resolución Jefatural No. 016-2018-CENEPRES/J, un local comercial con más de 750 metros cuadrados se considera de riesgo alto. Por tanto, en estos casos, la Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) debe realizarse antes de otorgar la licencia de funcionamiento.

El costo está regulado por el reglamento administrativo de cada municipalidad (Texto Único de Procedimientos Administrativos o TUPA).

Trámite 8. Recibir una Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) y obtener la licencia de funcionamiento

Dependencia: Área de Licencias de Funcionamiento de la Municipalidad Provincial de Huancayo

Tiempo: 41 días

Costo: Sin costo (incluido en el trámite 7)

Comentarios: Una vez que se determine el nivel de riesgo del establecimiento comercial, el funcionario de la Municipalidad enviará a un grupo inspector para verificar las condiciones de seguridad del establecimiento. Tras recibir el Certificado de ITSE y revisar el expediente técnico, el área de Licencias de Funcionamiento de la Municipalidad otorga la licencia.

Desde abril de 2019, el proceso para la obtención de la licencia de funcionamiento ha sido armonizado en las diferentes municipalidades del Perú mediante el Decreto No. 45-2019-PCM.



OBTENCIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

LISTA DE TRÁMITES

Valor del almacén: S/ 1,095,105 (US\$326,500)

Datos a: 1 de mayo de 2019

Trámite 1. Obtener el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 7 días

Costo: S/ 30

Comentarios: El certificado es emitido por las municipalidades distritales y/o provinciales y sirve para conocer los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano (zonificación, alineamiento de fachada, coeficientes máximos y mínimos de edificación, usos de los suelos permisibles y compatibles, alturas máximas y mínimas de edificación, porcentaje mínimo de área libre, entre otros). Expertos del sector privado confirman que, aunque la presentación del certificado en la Municipalidad no es obligatoria para obtener la licencia de edificación, en la práctica es requerido por el constructor para conocer los parámetros de diseño y preparar el proyecto arquitectónico. El certificado sirve también para tener seguridad jurídica en caso de que cambie la zonificación. Para obtener el certificado el constructor debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita indicando los documentos referidos a la ubicación del predio materia de trámite;
2. Croquis de ubicación; y
3. Pago del derecho de trámite.

El certificado tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses y está regulado por la Ley No. 29090 y sus modificaciones.

Trámite 2*. Obtener el certificado literal de partida registral de persona jurídica y del predio

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 45 [S/ 11 (0.13% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de partida registral de persona jurídica, que se asume de 2 hojas + S/ 34 (0.32% de 1 UIT por las primeras 2 hojas + 0.16% de 1 UIT por hoja adicional) por el certificado literal de partida registral del predio, que se asume de 3 hojas]

Comentarios: El certificado literal de partida registral de persona jurídica sirve para acreditar la representación legal vigente de la persona jurídica objeto de la licencia de edificación. Adicionalmente, se requiere el certificado literal de la partida registral del predio, que indica sus características y el nombre del propietario actual y anterior, para la revisión de las factibilidades de los servicios. El trámite está regulado por la Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN, publicada el 31 de diciembre del 2018.

Trámite 3. Obtener resultados del estudio geotécnico/de suelo

Dependencia: Laboratorio o empresa privada

Tiempo: 14 días

Costo: S/ 10,062

Comentarios: El constructor solicita un estudio de mecánicas de suelo para preparar los cálculos estructurales de los cimientos y cumplir con los estándares de seguridad y estabilidad de obras del Reglamento Nacional de Edificaciones. El estudio requiere del análisis de muestras del suelo en un laboratorio o recinto debidamente equipado y normalmente lo encomiendan los contratistas para comprobar la solidez de los cimientos de la construcción, y así evitar daños o imperfecciones estructurales.

Trámite 4. Enviar revisión de anteproyecto a la Municipalidad

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 50 días

Costo: S/ 1,175 (27.9% de 1 UIT)

Comentarios: El constructor presenta el anteproyecto para la revisión de la Comisión Técnica. Dentro de los requisitos principales, el constructor deber entregar:

1. Formulario Único de Edificación (FUE);
2. Hojas visadas por el administrado y el profesional proyectista;
3. Declaración jurada de habilidad de los profesionales que intervienen en el proyecto;
4. Planos de arquitectura, seguridad y evacuación, ubicación y localización;
5. Memoria descriptiva de la especialidad de arquitectura, de seguridad y evacuación; y
6. Comprobante de pago por derecho de revisión a la Municipalidad y al Colegio de Arquitectos, según corresponda.

El estudio de caso de *Doing Business* asume que el almacén es construido en la Municipalidad Provincial de Huancayo. En ese sentido, se considera la tarifa para la revisión del anteproyecto para una construcción del tipo C (tal como lo es la del estudio de caso de *Doing Business*) de esta Municipalidad.

Trámite 5*. Solicitar la factibilidad de los servicios de agua y alcantarillado

Dependencia: EPS SEDAM HUANCAYO S.A.

Tiempo: 14 días

Costo: S/ 191

Comentarios: El certificado de factibilidad de servicios de agua y alcantarillado es requisito para tramitar la licencia de edificación. El constructor debe adjuntar, entre otros:

1. Solicitud del certificado de factibilidad;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante;
3. Memoria descriptiva;
4. Certificado literal de la partida registral del predio;
5. Número de suministro de las conexiones existentes de agua y la cantidad de conexiones de desagüe para los sistemas sanitarios; y
6. Pago por derecho a trámite.

Trámite 6. Recibir inspección**Dependencia:** EPS SEDAM HUANCAYO S.A.**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo**Comentarios:** La Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento (EPS) conduce una inspección de factibilidad en el sitio de la obra.**Trámite 7. Solicitar y obtener la factibilidad del servicio de energía eléctrica****Dependencia:** Electrocentro S.A.**Tiempo:** 30 días**Costo:** Sin costo**Comentarios:** El certificado de factibilidad del servicio de energía eléctrica es requisito para tramitar la licencia de edificación para obra nueva. El constructor debe adjuntar, entre otros:

1. Solicitud del certificado de factibilidad;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante;
3. Documento que acredite la propiedad del predio (certificado literal de partida registral del predio); y
4. Croquis de ubicación del predio, indicando el número de suministro más cercano.

Trámite 8*. Obtener la factibilidad de los servicios de agua y alcantarillado**Dependencia:** EPS SEDAM HUANCAYO S.A.**Tiempo:** 14 días**Costo:** Sin costo (incluido en el trámite 5)**Comentarios:** Luego de recibir la visita de inspección de la Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento (EPS), el constructor obtiene la factibilidad de los servicios.**Trámite 9. Obtener licencia de obra para edificación nueva****Dependencia:** Municipalidad Provincial**Tiempo:** 42 días**Costo:** S/ 2,615 (62.25% de 1 UIT, por concepto de verificación administrativa)**Comentarios:** Para obtener el permiso de construcción (licencia de edificación, modalidad C - aprobación con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica), el constructor debe presentar los siguientes documentos ante la Municipalidad:

1. Formulario Único de Edificaciones (FUE), debidamente suscrito por el solicitante y los profesionales responsables;
2. Documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar;
3. Declaración jurada del representante legal, señalando que cuenta con representación vigente;
4. Declaración jurada de habilidad de los profesionales que intervienen en el proyecto;
5. Certificados de factibilidad de servicios para obra nueva;
6. Planos de ubicación, localización, arquitectura, seguridad y evacuación, estructuras, instalaciones sanitarias, instalaciones eléctricas, y otros según corresponda a la modalidad;
7. Memoria descriptiva por cada especialidad;
8. Especificación del presupuesto de la obra;
9. Desarrollo del terreno y certificado de parámetros del edificio; y
10. Constancia de pago en la Municipalidad y en los colegios profesionales, según corresponda.

Costo de obtener la licencia de edificación para obra nueva (modalidad C) de acuerdo con las tarifas de la Municipalidad Provincial de Huancayo.

Trámite 10*. Solicitar y obtener la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista)**Dependencia:** Compañía privada de seguros**Tiempo:** 1 día**Costo:** S/ 2,190**Comentarios:** La Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista) es un requisito indispensable para comenzar la construcción y la programación de las visitas técnicas. Según las características de la obra que se vaya a ejecutar, la póliza debe tener cobertura por daños materiales y personales a terceros. Esta póliza es requerida para todas las edificaciones contempladas en la modalidad C y D con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica, según la Ley No. 29090. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad, como máximo, el día anterior al inicio de la obra, teniendo una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.**Trámite 11. Notificar a la Municipalidad sobre el comienzo de la construcción****Dependencia:** Municipalidad Provincial**Tiempo:** 1 día**Costo:** S/ 1,590 (12.62% de 1 UIT por concepto de verificación técnica, se asumen tres inspecciones)**Comentarios:** Antes de comenzar la edificación, el constructor debe presentar ante la Municipalidad el Formulario Anexo H, el cronograma de visitas técnicas y la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), como máximo, el día hábil anterior al inicio de la obra.**Trámite 12. Recibir primera inspección****Dependencia:** Inspector municipal de obra**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo (incluido en el trámite 11)**Comentarios:** De acuerdo con el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, se realizan un mínimo de tres inspecciones durante la construcción.**Trámite 13. Recibir segunda inspección****Dependencia:** Inspector municipal de obra**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo (incluido en el trámite 11)**Comentarios:** Segunda inspección en fase.**Trámite 14. Requerir y obtener instalación de los servicios de agua y alcantarillado****Dependencia:** EPS SEDAM HUANCAYO S.A.**Tiempo:** 30 días**Costo:** S/ 1,109**Comentarios:** Una vez completado el estudio de factibilidad, el constructor solicita y obtiene la conexión a los servicios de agua potable y alcantarillado.**Trámite 15*. Recibir tercera inspección****Dependencia:** Inspector municipal de obra**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo (incluido en el trámite 11)**Comentarios:** Tercera inspección en fase.

Trámite 16. Solicitar la conformidad de obra y declaratoria de edificación

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 720 (17.14% de 1 UIT)

Comentarios: Una vez concluida la obra de edificación, el constructor deberá presentar ante la Municipalidad, entre otros documentos:

1. Formulario Único de Edificaciones (FUE) correspondiente a la conformidad de obra y declaratoria de edificación;
2. Documento que acredite el derecho a edificar;
3. Copia de los planos de ubicación y localización, de arquitectura y de la licencia;
4. Planos de replanteo de ubicación y localización, y de arquitectura;
5. Planos de replanteo de seguridad, modalidad C y D;
6. Copias de los comprobantes por pago de revisión;
7. Documento que registre la fecha de ejecución de la obra;
8. Copia de la sección del Cuaderno de Obra en la que se acredite las modificaciones efectuadas; y
9. Pago de tasa municipal (derechos de trámite) correspondiente.

El costo del certificado es calculado para modalidad C (caso de estudio *Doing Business*) de la Municipalidad Provincial de Huancayo.

3. Plano de ubicación y del sitio de construcción y dibujo de los pisos o niveles de distribución, firmado por el inspector, si es requerido;
4. Reporte técnico emitido por el inspector designado, el plano de desarrollo y el certificado de los parámetros del edificio, en caso de regularización de este último;
5. Constancia de pago de las tasas correspondientes; y
6. Otros documentos, de acuerdo con la calificación de registro vigente al tiempo del registro.

Este trámite no puede ser simultáneo con el anterior porque se necesita la declaratoria de edificación por parte de la Municipalidad.

Trámite 17. Recibir inspección final

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Las autoridades municipales conducen una inspección final para constatar que la obra se ha ejecutado de acuerdo con lo aprobado en la licencia de edificación.

Trámite 18. Obtener el certificado de conformidad de obra y declaratoria de edificación

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 5 días

Costo: Sin costo

Comentarios: Una vez se haya completado la inspección, y de encontrarse que la obra es conforme a los planos aprobados, se procede a emitir el informe favorable, sellar los planos y a suscribir en el Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación, documento que da mérito a su inscripción registral. El trámite es regulado por el Decreto Supremo No. 011-2017-VIVIENDA.

Trámite 19. Obtener el registro de la declaratoria de fábrica

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 9 días

Costo: S/ 3,326 (0.97% de 1 UIT por derechos de calificación + 0.3% del valor de la obra por derechos de inscripción)

Comentarios: Una vez obtenida la conformidad de obra y declaratoria de edificación por parte de la Municipalidad, el constructor solicita el registro de la nueva edificación ante la SUNARP adjuntando los siguientes documentos:

1. Formulario de registro, debidamente llenado y firmado;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del representante legal;

ÍNDICE DE CONTROL DE CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

	Respuesta	Puntaje
Índice de control de calidad de la construcción (0–15)		11
Índice de calidad de las normas de construcción (0–2)		2
¿En qué formato se encuentra disponible la regulación en materia de construcción? (0–1)	En línea y sin costo	1
De los requerimientos e información necesarios para obtener una licencia de construcción, ¿cuáles se encuentran claramente especificados en algún sitio web, folleto o panfleto? (0–1)	Lista de documentos necesarios; tarifas aplicables; aprobaciones necesarias previas	1
Índice de control de calidad antes de la construcción (0–1)		1
¿Quién forma parte del comité o equipo que revisa y aprueba las solicitudes de permisos de construcción en la dependencia responsable de emitirlos? (0–1)	Arquitecto licenciado; ingeniero licenciado	1
Índice de control de calidad durante la construcción (0–3)		2
¿Qué tipo de inspecciones obligatorias por ley se realizan durante la construcción? (0–2)	Inspección por el ingeniero de la empresa; inspecciones en determinadas fases; inspecciones basadas en el riesgo	2
Si las inspecciones durante la construcción son obligatorias por ley ¿se aplican en la práctica? (0–1)	En la mayoría de los casos (más del 50%)	0
Índice de control de calidad después de la construcción (0–3)		2
¿Se requiere por ley una inspección final antes de permitir la ocupación del inmueble, con el fin de verificar que la edificación se ha construido según los planos aprobados y la regulación existente? (0–2)	Sí, por una agencia pública; sí, el ingeniero de la empresa presenta un informe para la inspección final	2
Si la inspección de final de obra es obligatoria por ley, ¿se aplica en la práctica? (0–1)	No	0
Índice de regímenes de responsabilidad y seguros (0–2)		1
¿Quién es responsable por ley como consecuencia de fallas, defectos o problemas estructurales una vez que el inmueble está ocupado? (0–1)	El arquitecto o ingeniero; el profesional encargado de la supervisión; la compañía constructora; el propietario del proyecto o inversor	1
¿Quién está obligado por ley a contratar una póliza de seguro para cubrir posibles fallas o problemas estructurales una vez que la edificación está ocupada? (0–1)	La ley no lo indica, pero es común obtener una póliza en la práctica (se establece en el contrato)	0
Índice de certificaciones profesionales (0–4)		3
¿Qué requisitos debe cumplir un profesional, según la ley, responsable de verificar que los planos arquitectónicos cumplen con la normativa aplicable? (0–2)	Estudios universitarios de arquitectura o ingeniería; miembro de colegio de arquitectos o ingenieros	1
¿Qué requisitos debe cumplir el profesional que supervisa o realiza la inspección técnica de la obra? (0–2)	Número mínimo de años de experiencia; estudios universitarios de arquitectura o ingeniería; miembro de colegio de arquitectos o ingenieros	2



REGISTRO DE LA PROPIEDAD

LISTA DE TRÁMITES

Valor de la propiedad: S/ 1,095,105 (US\$326,500)
 Datos a: 1 de mayo de 2019

Trámite 1. Obtener el certificado registral inmobiliario (CRI), el certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora y el certificado de vigencia de poder

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 118 [S/ 68 (1.61% de 1 UIT) por el certificado registral inmobiliario + S/ 25 (0.12% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora, que se asume de 5 hojas + S/ 25 (0.60% de 1 UIT) por el certificado de vigencia de poder]

Comentarios: El certificado registral inmobiliario (CRI) contiene la descripción del inmueble, la titularidad del dominio registral con 10 años de antigüedad y las cargas o gravámenes vigentes con 30 años de antigüedad. Su contenido está regulado por el Art. 82 de la Resolución No. 281-2015-SUNARP/SN. El certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora prueba su existencia e indica fecha de constitución, estatuto junto con sus modificaciones, desenvolvimiento de sus órganos directivos, entre otros. Finalmente, el certificado de vigencia de poder acredita que el representante legal tenga inscrita las facultades para disponer de la propiedad y efectuar actos a nombre de sus representados. Para obtener los certificados, se debe acudir a la oficina registral, llenar un formato de solicitud y pagar los derechos correspondientes.

El costo de los certificados tiene sustento en lo establecido en el Decreto Supremo No. 008-2004-JUS (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la SUNARP) y se actualiza cada año. La Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN actualizó las tasas para 2019. El valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Estos documentos son requisitos indispensables para la elaboración de la minuta y la escritura pública.

Información disponible en el sitio web de la SUNARP <https://www.sunarp.gob.pe/>.

Trámite 2. Elaborar un estudio de títulos y la minuta de compraventa

Dependencia: Abogado

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 938 (los honorarios pueden variar de un abogado a otro)

Comentarios: Aunque no es obligatorio por ley, es de práctica común que, para transacciones que responden a los supuestos del caso de estudio, la empresa compradora solicite a un abogado un estudio sobre los anteriores títulos de la propiedad y sobre la historia de los propietarios para comprobar que éstos no se encuentren impedidos por la ley para la transacción. Paralelamente, se acostumbra a hacer una constatación física en la propiedad para verificar su situación posesoria.

El mismo abogado que estudia los títulos y antecedentes prepara la minuta de compraventa que será presentada ante el notario. Para ello solicita:

1. Certificado registral inmobiliario (CRI);
2. Certificado de vigencia de poder;

3. Original y copia de los documentos de identificación nacional (DNI) de los representantes legales;
4. Declaración jurada de autoavalúo (formularios hoja resumen (HR) y predio urbano (PU)); y
5. Comprobante de pago del impuesto predial de todo el año en que se produce la transferencia.

Para el estudio de títulos, el abogado adicionalmente solicita (6) certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora, (7) copia de los títulos archivados del registro de la propiedad y (8) comprobante de pago de los arbitrios municipales; y consulta el Registro Único de Contribuyentes (RUC) de la empresa vendedora en el sitio web de la Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria (SUNAT) <http://www.sunat.gob.pe/>. La consulta es gratuita y sin costo.

Trámite 3. Pagar el impuesto de alcabala

Dependencia: Servicio de Administración Tributaria de Huancayo (SATH)

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 31,593 [3% del valor de la propiedad exceptuando el tramo comprendido por las primeras 10 UIT (S/ 42,000)]

Comentarios: El comprador está obligado a pagar el impuesto de alcabala, que grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles. La liquidación y pago se realizan en el SATH, presentando la minuta de compraventa.

El impuesto de alcabala y su tasa aplicable están regulados por el Capítulo II (Arts. 21-29) del Decreto Supremo No. 156-2004-EF (Texto Único Ordenado-TUO de la Ley de Tributación Municipal), y el valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Adicionalmente, el vendedor debe pagar el impuesto a la renta de tercera categoría (no incluido en el caso de estudio) ante la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT), según lo establecido en el Decreto Supremo No. 179-2004-EF (Ley del Impuesto a la Renta) y sus posteriores modificaciones.

Acreditar el pago del impuesto de alcabala es requisito indispensable para que el notario eleve la minuta de compraventa a escritura pública y solicite la inscripción de la compraventa a la SUNARP.

Información disponible en el sitio web del SATH <https://www.sath.gob.pe/>.

Trámite 4. Elevar la minuta de compraventa a escritura pública

Dependencia: Notaría

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 1,400 (los honorarios pueden variar de un notario a otro)

Comentarios: El notario prepara la escritura pública con los siguientes documentos:

1. Minuta de compraventa autorizada por un abogado y suscrita por las partes intervinientes;
2. Certificado registral inmobiliario (CRI);
3. Certificado de vigencia de poder;
4. Original y copia de los documentos de identificación nacional (DNI) de los representantes legales;
5. Declaración jurada de autoavalúo (formularios hoja resumen (HR) y predio urbano (PU));
6. Comprobante de pago del impuesto predial de todo el año en que se produce la transferencia;
7. Medio de pago financiero, con el cual se paga el monto de la venta; y
8. Comprobante de pago del impuesto de alcabala.

Como medida preventiva, el comprador puede autorizar al notario a que extienda una solicitud de bloqueo registral en los Registros Públicos. Ello impide que durante la protocolización de la compraventa se inscriban o anoten nuevos actos sobre la propiedad. Su vigencia es de 60 días hábiles y suele solicitarse en casos de compraventas más complejas.

La participación del notario en la preparación de la escritura pública es obligatoria por ley, y sus facultades están reguladas por el Decreto Supremo No. 010-2010-JUS (Texto Único Ordenado-TUO del Reglamento del Decreto Legislativo No. 1049, Decreto Legislativo del Notariado). Los honorarios notariales no están regulados y por ello pueden variar de un notario a otro.

Trámite 5. Inscribir la escritura pública

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 7 días

Costo: S/ 3,319 [S/ 34 (0.81% de 1 UIT) por derechos de calificación + S/ 3,285 (3/1000 del valor de la propiedad) por derechos de inscripción]

Comentarios: El notario, su dependiente o un tercero autorizado presenta el parte notarial de la escritura pública a la SUNARP para su calificación e inscripción. El interesado puede hacer seguimiento al estado del trámite de manera gratuita y en tiempo real a través de la plataforma SÍGUELO de la SUNARP, sitio web <https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/acceso/frmTitulos.faces>.

El costo tiene sustento en lo establecido en el Decreto Supremo No. 008-2004-JUS (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la SUNARP) y se actualiza cada año. La Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN actualizó las tasas para 2019. El valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Información disponible en el sitio web de la SUNARP <https://www.sunarp.gob.pe/>.

Trámite 6. Actualizar el registro municipal de contribuyentes

Dependencia: Servicio de Administración Tributaria de Huancayo (SATH)

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Se debe acudir al SATH para declarar el cambio en la titularidad de la propiedad y registrar al comprador como nuevo responsable de las obligaciones tributarias municipales sobre la propiedad para el siguiente año fiscal. Para ello, se debe presentar original (solo para exhibición) y copia del documento sustentatorio que acredite la transferencia de la propiedad. El plazo límite para realizar esta declaración es el último día hábil del mes siguiente de ejecutada la transferencia.

El trámite está regulado por el Inciso b del Art. 14 del Decreto Supremo No. 156-2004-EF (Texto Único Ordenado-TUO de la Ley de Tributación Municipal) y la Ordenanza Municipal No. 575-2017-MPH/CM (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA del SATH).

Información disponible en el sitio web del SATH <https://www.sath.gob.pe/>.

ÍNDICE DE CALIDAD DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

	Respuesta	Puntaje
Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)		13
Índice de fiabilidad de la infraestructura (0–8)		3
¿En qué formato se almacenan la mayoría de los títulos de propiedad? ¿en papel o computarizado (escaneado o completamente digital)? (0–2)	Papel	0
¿Existe una base de datos electrónica para verificar adeudos (gravámenes, hipotecas, restricciones al dominio, entre otros)? (0–1)	Sí	1
¿En qué formato se almacena la mayoría de los mapas y planos de los predios? ¿en papel o computarizado (escaneados o completamente digitalizados)? (0–2)	Digital	2
¿Existe un Sistema de Información Geográfica (GIS), es decir, una base de datos electrónica para registrar límites legales, consultar los planos y proveer información catastral? (0–1)	No	0
¿La información del registro de la propiedad de bienes inmuebles y del catastro municipal se encuentran en una sola base de datos, en bases de datos diferentes pero conectadas, o en bases de datos diferentes y no conectadas? (0–1)	Bases de datos diferentes y no conectadas	0
¿La dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles y la del catastro municipal utilizan el mismo número de identificación para las propiedades? (0–1)	No	0
Índice de transparencia de la información (0–6)		5
¿Quién puede obtener información sobre los predios en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–1)	Cualquiera que pague la tarifa oficial	1
¿Está disponible al público la lista de requisitos necesarios para completar cualquier trámite relacionado con el registro de bienes inmuebles? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Está disponible al público la lista de tarifas aplicables para completar cualquier trámite relacionado con el registro de bienes inmuebles? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿La dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles se compromete a emitir un documento que demuestre legalmente el dominio de la propiedad dentro de un plazo específico? ¿cómo se comunica el estándar del servicio? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Existe algún mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre algún problema generado en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–1)	Sí	1
¿Existen estadísticas oficiales disponibles públicamente sobre el número de transacciones realizadas en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? ¿cómo están disponibles? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Quién puede consultar los planos de los predios? (0–0.5)	Cualquiera que pague la tarifa oficial	0.5
¿Está disponible al público la lista de tarifas aplicables para acceder a los planos de los predios? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	No	0
¿La dependencia a cargo del catastro municipal se compromete a ofrecer planos actualizados de los predios dentro de un plazo específico? ¿cómo se comunica el estándar del servicio? (0–0.5)	No	0
¿Existe algún mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre algún problema generado en la dependencia a cargo del catastro municipal? (0–0.5)	Sí	0.5
Índice de cobertura geográfica (0–8)		0
¿Están todos los predios de propiedad privada del país inscritos formalmente en el registro de bienes inmuebles? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada de la municipalidad inscritos formalmente en el registro de bienes inmuebles? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada del país incorporados formalmente en el sistema catastral/cartográfico? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada de la municipalidad incorporados formalmente en el sistema catastral/cartográfico? (0–2)	No	0
Índice de resolución de disputas sobre propiedades (0–8)		5
¿Exige la ley que todas las transacciones de venta de propiedades se inscriban en el registro de bienes inmuebles para que sean oponibles a terceros? (0–1.5)	Sí	1.5

ÍNDICE DE CALIDAD DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

	Respuesta	Puntaje
¿El sistema de registro de bienes inmuebles está sujeto a una garantía estatal o privada? (0–0.5)	Sí, garantía estatal	0.5
¿Existe algún mecanismo específico de compensación por pérdidas de quienes realizan una transacción de buena fe con base en información errada o imprecisa proporcionada por la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–0.5)	No	0
¿Se requiere por ley un control de la legalidad de los documentos necesarios para transferir una propiedad? ¿quién es el responsable de hacer ese control? (0–0.5)	Sí, el notario y el registrador	0.5
¿Se requiere por ley la verificación de la identidad de las partes involucradas en una transacción inmobiliaria? ¿quién es el responsable de verificar la identidad de las partes? (0–0.5)	Sí, el notario	0.5
¿Existe una base de datos nacional para verificar la validez de los documentos de identidad? (0–1)	Sí	1
En caso de una disputa legal entre dos sociedades sobre el mejor derecho de propiedad de un inmueble valorado en S/ 1,095,105, ¿cuánto tiempo tarda en promedio el órgano jurisdiccional competente en dictar la sentencia en primera instancia? (0–3)	Entre 2 y 3 años	1
¿Existen estadísticas oficiales disponibles públicamente sobre el número de disputas sobre el mejor derecho de propiedad de un inmueble, en primera instancia? (0–0.5)	No	0
Índice de igualdad en el acceso a derechos de propiedad (-2–0)		0
¿Un hombre soltero y una mujer soltera tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles? (-1–0)	Sí	0
¿Un hombre casado y una mujer casada tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles? (-1–0)	Sí	0



CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS

Valor de la demanda: S/ 41,160 (US\$11,940)

Datos a: 1 de mayo de 2019

DETALLES DEL INDICADOR

Tiempo (días calendario)				Costo (% del valor de la demanda)			
Presentación y notificación	Juicio y sentencia	Ejecución de la sentencia	Tiempo total	Honorarios del abogado	Costos del juicio	Costos de ejecución	Costo total
77	365	210	652	10.0	2.5	4.9	17.4

ÍNDICE DE CALIDAD DE LOS PROCESOS JUDICIALES

	Respuesta	Puntaje
Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18)		9.5
Índice de estructura de los tribunales y procedimientos judiciales (-1–5)		4.5
¿Existe un juzgado o división de un tribunal dedicado exclusivamente a casos de material mercantil? (0–1.5)	Sí	1.5
Tribunal para casos de menor cuantía (0–1.5)		1
a. ¿Existe un tribunal para litigios de menor cuantía o un procedimiento sumario para litigios de menor cuantía?	Sí	
b. En caso afirmativo, ¿se permite la autorepresentación?	No	
¿Está disponible el embargo preventivo? (0–1)	Sí	1
¿La asignación de nuevos casos a los jueces se apoya en un sistema aleatorio y automatizado? (0–1)	Sí, de forma electrónica	1
¿El testimonio de una mujer tiene el mismo valor probatorio en el tribunal que el de un hombre? (-1–0)	Sí	0
Índice de administración de causas (0–6)		2.5
Estándares de tiempo (0–1)		0.5
a. ¿Existen leyes que establezcan estándares de tiempo (plazos) para las principales actuaciones judiciales en un caso civil?	Sí	
b. En caso afirmativo, ¿se establecen estándares de tiempo (plazos) para al menos tres actuaciones judiciales?	Sí	
c. ¿Los estándares de tiempo (plazos) se respetan en la práctica en más del 50% de los casos?	No	
Aplazamientos (0–1)		0
a. ¿La ley regula el número máximo de aplazamientos que se pueden otorgar?	No	
b. ¿Los aplazamientos se limitan a circunstancias imprevistas y excepcionales?	Sí	
c. Si existen normas sobre aplazamientos, ¿se respetan en la práctica en más del 50% de los casos?	No	
¿Están disponibles para consulta pública al menos dos de los siguientes cuatro informes sobre el juzgado competente?: (i) informe sobre el tiempo de ejecución de casos; (ii) informe sobre la tasa de resolución de casos; (iii) informe sobre el número de casos pendientes; e (iv) informe sobre el progreso de causas individuales (0–1)	No	0
¿La audiencia preliminar es una de las técnicas de administración de causas que se utilizan en la práctica ante el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Existe alguna herramienta electrónica de administración de causas en el tribunal competente para uso de los jueces? (0–1)	Sí	1
¿Existe alguna herramienta electrónica de administración de causas en el tribunal competente para uso de los abogados? (0–1)	Sí	1
Índice de automatización de los tribunales (0–4)		0
¿Puede presentarse electrónicamente la demanda inicial a través de una plataforma específica dentro el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Es posible llevar a cabo electrónicamente la citación del procesado ante el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Se pueden pagar los costos judiciales electrónicamente en el tribunal competente? (0–1)	No	0
Publicación de sentencias (0–1)		0
a. ¿Las sentencias en materia civil, emitidas en todas las instancias, están disponibles al público a través de boletines oficiales, periódicos o internet?	No	
b. ¿Las sentencias en materia civil, emitidas solo por los tribunales de apelación y de la Corte Suprema, están disponibles al público a través de boletines oficiales, periódicos o internet?	No	
Índice de resolución alternativa de disputas (0–3)		2.5
Arbitraje (0–1.5)		1.5
a. ¿El arbitraje comercial doméstico se rige por una ley especial consolidada o un capítulo o sección consolidado del Código de Procedimiento Civil, que abarque sustancialmente todos sus aspectos?	Sí	
b. ¿Existen disputas comerciales, además de las relacionadas con el orden público o las políticas públicas, que no puedan ser sometidas a arbitraje?	No	
c. ¿Los tribunales hacen cumplir las cláusulas o los convenios de arbitraje en más del 50% de los casos?	Sí	
Mediación voluntaria o conciliación (0–1.5)		1
a. ¿La mediación voluntaria o conciliación para resolver disputas es un mecanismo disponible?	Sí	
b. ¿La mediación voluntaria, la conciliación o ambas se rigen por una ley consolidada o un capítulo o sección consolidado del Código de Procedimiento Civil que abarque sustancialmente todos sus aspectos?	Sí	
c. ¿Existen incentivos financieros para que las partes intenten resolver disputas comerciales a través de la mediación voluntaria o conciliación (por ejemplo, reembolso de las costas judiciales, descuentos en el impuesto a la renta, entre otros)?	No	

HUARAZ



Clasificación agregada



Puntaje *Doing Business* agregado



Apertura de una empresa (clasificación)	3
Puntaje <i>Doing Business</i>	79.99
Trámites (número)	8
Tiempo (días calendario)	34
Costo (% del ingreso per cápita)	10.4
Requisito de capital mínimo pagado (% del ingreso per cápita)	0

Registro de la propiedad (clasificación)	9
Puntaje <i>Doing Business</i>	68.15
Trámites (número)	6
Tiempo (días calendario)	14
Costo (% del valor de la propiedad)	3.4
Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)	13

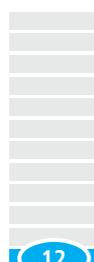
Obtención de permisos de construcción (clasificación)	12
Puntaje <i>Doing Business</i>	64.18
Trámites (número)	19
Tiempo (días calendario)	206
Costo (% del valor del almacén)	1.7
Índice de control de calidad de la construcción (0–15)	11

Cumplimiento de contratos (clasificación)	2
Puntaje <i>Doing Business</i>	63.11
Tiempo (días calendario)	537
Costo (% del valor de la demanda)	18.7
Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18)	8

Clasificación por indicador



Apertura de una empresa



Obtención de permisos de construcción



Registro de la propiedad



Cumplimiento de contratos

Puntaje *Doing Business* por indicador



RECOMENDACIONES PARA MEJORAR LA FACILIDAD DE HACER NEGOCIOS EN HUARAZ

Apertura de una empresa	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Integrar el sistema de búsqueda y de reserva de nombre Mejorar la transparencia de los honorarios notariales y realizar un análisis del costo del servicio notarial y registral para la constitución de empresas Simplificar requisitos para el registro presencial Reforzar la coordinación entre dependencias y mejorar los sistemas informáticos para agilizar la obtención de la licencia de funcionamiento Facilitar y ampliar el uso del SID Sunarp para la creación de empresas Integrar el proceso de apertura de empresa y mejorar la comunicación entre las entidades que intervienen (SUNAT y Sunarp) 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Consejo del Notariado) Ministerio de la Producción Presidencia del Consejo de Ministros (PCM) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Municipalidad provincial/distrital Oficinas registrales 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Notarías y colegios de notarios
Obtención de permisos de construcción	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Simplificar los trámites antes de la construcción Actualizar y reforzar los instrumentos de gestión del territorio Introducir seguros obligatorios para defectos latentes Considerar una participación más activa de los Revisores Urbanos en el proceso de emisión de las licencias de edificación 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento (SUNASS) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Municipalidad provincial/distrital Oficinas registrales 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Colegios profesionales de arquitectos e ingenieros Empresas Prestadoras de Servicios de Saneamiento (EPS)
Registro de la propiedad	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Mejorar y fomentar el uso de los servicios en línea que presta la Sunarp Mejorar la eficiencia interna de las oficinas registrales para que su desempeño coincida con las de mejor desempeño Mejorar la coordinación y el intercambio de información entre dependencias municipales, Sunarp y notarías Avanzar hacia la digitalización de los títulos archivados Evaluar los costos de los servicios notariales y facilitar al público su acceso Ampliar la cobertura geográfica del registro y del catastro 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Consejo del Notariado) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Oficinas registrales Municipalidad provincial/distrital 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Notarías y colegios de notarios
Cumplimiento de contratos	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Mapear los procesos internos de los juzgados para identificar y corregir las causas de los retrasos Revisar la conciliación extrajudicial en favor de reducir la carga judicial Incrementar la transparencia y disponibilidad de información para monitorear el desempeño de los juzgados Afianzar la preparación de los jueces y sus auxiliares y dotar a los juzgados de condiciones aptas para su funcionamiento Hacer un sondeo sobre cómo incrementar el uso de casillas electrónicas para las notificaciones y considerar que las notificaciones electrónicas incluyan el emplazamiento de la demanda 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Poder Judicial Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (MINJUS) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Cortes Superiores de Justicia Juzgados de Paz Letrados 	

Nota: los detalles de las recomendaciones se pueden consultar en los capítulos individuales de las 4 áreas de *Doing Business* que se miden en este estudio.



APERTURA DE UNA EMPRESA

LISTA DE TRÁMITES

*Forma societaria: Sociedad Anónima Cerrada (S.A.C.)
Capital mínimo pagado: S/ 0
Datos a: 1 de mayo de 2019*

Trámite 1. Buscar y reservar el nombre de la empresa

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 25 (S/ 5 para la búsqueda del nombre + S/ 20 para la reserva)

Comentarios: Se debe verificar ante los Registros Públicos (SUNARP) que no exista en el mercado un nombre igual al que se ha escogido para la empresa. La búsqueda y la reserva del nombre se pueden realizar a través del sitio web de la SUNARP (www.sunarp.gob.pe) o directamente en sus oficinas. En Huaraz, lo más común es hacerlo presencialmente en la oficina de la SUNARP.

Trámite 2. Elaborar la minuta y la escritura pública

Dependencia: Notaría

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 528 (S/ 488 por la constitución de la empresa + S/ 40 por la legalización de dos libros societarios de 100 hojas cada uno)

Comentarios: Se puede constituir la empresa de manera presencial o en línea (a través del sistema en línea SID SUNARP). En Huaraz, lo más común es constituir la empresa de manera presencial.

Si se constituye de manera presencial, la minuta tiene que ser autorizada por un abogado para que sea elevada a escritura pública por el notario. En la mayoría de los casos, la minuta la autoriza un abogado de la notaría. Luego, los socios de la empresa tienen que firmar la escritura pública ante el notario.

Adicionalmente, el notario sellará los dos libros societarios que son obligatorios por la Ley General de Sociedades: el Libro de Actas de la Junta General de Accionistas (Artículo 134) y el Libro de Matrícula de Acciones (Artículo 92). Estos libros pueden llevarse en hojas sueltas.

Los honorarios notariales se rigen por la ley de la oferta y la demanda y varían de un notario a otro. Las principales variables que determinan el costo son: el tipo de sociedad que se va a constituir, el valor del capital social y la complejidad de la escritura pública.

Trámite 3. Inscribir la empresa en los Registros Públicos

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 4 días

Costo: S/ 753 [S/ 702.4 (1.08% de 1 Unidad Impositiva Tributaria o UIT + 0.3% del capital social) por el derecho de calificación y de inscripción del acto constitutivo + S/ 25.2 (0.36% de 1 UIT + 0.24% de 1 UIT) por el derecho de calificación y de inscripción de cada director, gerente u otro representante + S/ 25.2 (0.12% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de la partida registral de la empresa, que se asume de 5 hojas y es un requisito para la solicitud del RUC ante la SUNAT]

Comentarios: Una vez que la minuta se eleve a escritura pública y los socios la firmen ante el notario, el personal de la notaría o un socio o un tercero autorizado por el notario inscribe la escritura pública en los Registros Públicos (SUNARP).

La SUNARP tiene un plazo de vigencia del asiento de presentación de 35 días hábiles. Sin embargo, durante los primeros 7 días hábiles de este término, el registrador debe calificar las solicitudes de inscripción de los actos, e identificar los problemas que no permiten la inscripción para que las partes interesadas puedan resolverlos (Art. 25 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 126-2012-SUNARP-SN).

Las tasas registrales del servicio de inscripción se publican en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 329-2018-SUNARP/SN.

Trámite 4. Registrar la empresa y obtener el Registro Único de Contribuyentes (RUC)

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Es necesario registrar toda empresa nueva con la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) y obtener el Registro Único de Contribuyentes (RUC). Para ese fin, el representante legal debe completar y presentar algunos formularios diligenciados ante la SUNAT, junto con un documento de identificación personal, un documento privado o público que da fe a la dirección fiscal de residencia declarada, y un original y una copia del certificado literal de la partida registral de la empresa emitido por los Registros Públicos en los últimos 30 días naturales. Finalmente, la empresa solicita la Clave SOL, una contraseña para acceder a la plataforma virtual de la SUNAT (<https://e-menu.sunat.gob.pe/cl-ti-itmenu/MenuInternet.htm>). Esta contraseña permite a la empresa realizar diversos procedimientos tributarios (pagos, presentación de declaraciones, entre otros).

Trámite 5. Registrar electrónicamente los libros contables

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: Sin costo

Comentarios: Desde julio de 2010, la SUNAT implementó el Programa de Libros Electrónicos (PLE) para registrar los libros contables. Las empresas con ventas anuales de 300 a 500 UIT tienen la obligación de tener 4 libros contables: diario, mayor, registro de compras y registro de ventas.

Las empresas con ingresos anuales mayores a 75 UIT tienen que mantener el registro de compras y el registro de ventas electrónicamente. No están obligadas a mantener los otros dos libros contables electrónicamente, pero lo pueden hacer de forma voluntaria.

Para registrar los libros electrónicamente, la empresa se afiliará al Sistema PLE y descargará el programa contable. Mensualmente, la empresa entregará un resumen de estos libros y SUNAT emitirá una constancia de recepción.

Trámite 6*. Registrar a los empleados para seguridad social

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: Sin costo

Comentarios: Una vez que la empresa obtiene su número de identificación tributaria (Registro Único de Contribuyentes o RUC) y el código digital (Clave SOL) para acceder a la plataforma virtual de la autoridad tributaria (SUNAT Operaciones en línea), el representante legal podrá llevar a cabo los siguientes procedimientos en línea:

1. Registrar a los empleados (incluyendo sus datos personales, régimen de salud y pensionario, horario laboral, entre otros), a través de la plataforma T-Registro; y
2. Realizar un pago mensual al Seguro Social para cubrir las contribuciones tanto al Seguro Social de Salud del Perú (EsSalud) como al sistema público de pensiones (Oficina de Normalización Previsional), a través de PDT Planilla Electrónica (PLAME), una hoja de cálculo electrónica de pagos mensuales.

Trámite 7*. Determinar el nivel de riesgo del local

Dependencia: Oficina de Gestión del Riesgo de Desastres y Defensa Civil de la Municipalidad Provincial de Huaraz

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 965 (S/ 110 por el costo de la licencia + S/ 855 por el costo de la ITSE, para un local de riesgo alto)

Comentarios: Para obtener la licencia de funcionamiento, el representante legal tiene que presentar una solicitud y la información necesaria para que la persona autorizada de la Municipalidad determine el nivel de riesgo del establecimiento.

En la mayoría de los casos, la Municipalidad requiere el expediente técnico y los datos del solicitante y del establecimiento.

De acuerdo con la matriz de riesgos proporcionada por la Resolución Jefatural No. 016-2018-CENEPRES/J, un local comercial con más de 750 metros cuadrados se considera de riesgo alto. Por tanto, en estos casos, la Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) debe realizarse antes de otorgar la licencia de funcionamiento.

El costo está regulado por el reglamento administrativo de cada municipalidad (Texto Único de Procedimientos Administrativos o TUPA).

Trámite 8. Recibir una Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) y obtener la licencia de funcionamiento

Dependencia: Área de Licencias de Funcionamiento o Tramifácil de la Municipalidad Provincial de Huaraz

Tiempo: 24 días

Costo: Sin costo (incluido en el trámite 7)

Comentarios: Una vez que se determine el nivel de riesgo del establecimiento comercial, el funcionario de la Municipalidad enviará a un grupo inspector para verificar las condiciones de seguridad del establecimiento. Tras recibir el Certificado de ITSE y revisar el expediente técnico, el área de Licencias de Funcionamiento de la Municipalidad otorga la licencia.

Desde abril de 2019, el proceso para la obtención de la licencia de funcionamiento ha sido armonizado en las diferentes municipalidades del Perú mediante el Decreto No. 45-2019-PCM.



OBTENCIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

LISTA DE TRÁMITES

Valor del almacén: S/ 1,095,105 (US\$326,500)
 Datos a: 1 de mayo de 2019

Trámite 1. Obtener el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 7 días

Costo: S/ 42 (0.99% de 1 UIT)

Comentarios: El certificado es emitido por las municipalidades distritales y/o provinciales y sirve para conocer los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano (zonificación, alineamiento de fachada, coeficientes máximos y mínimos de edificación, usos de los suelos permisibles y compatibles, alturas máximas y mínimas de edificación, porcentaje mínimo de área libre, entre otros). Expertos del sector privado confirman que, aunque la presentación del certificado en la Municipalidad no es obligatoria para obtener la licencia de edificación, en la práctica es requerido por el constructor para conocer los parámetros de diseño y preparar el proyecto arquitectónico. El certificado sirve también para tener seguridad jurídica en caso de que cambie la zonificación. Para obtener el certificado el constructor debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita indicando los documentos referidos a la ubicación del predio materia de trámite;
2. Croquis de ubicación; y
3. Pago del derecho de trámite.

El certificado tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses y está regulado por la Ley No. 29090 y sus modificaciones.

Trámite 2*. Obtener el certificado literal de partida registral de persona jurídica y del predio

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 45 [S/ 11 (0.13% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de partida registral de persona jurídica, que se asume de 2 hojas + S/ 34 (0.32% de 1 UIT por las primeras 2 hojas + 0.16% de 1 UIT por hoja adicional) por el certificado literal de partida registral del predio, que se asume de 3 hojas]

Comentarios: El certificado literal de partida registral de persona jurídica sirve para acreditar la representación legal vigente de la persona jurídica objeto de la licencia de edificación. Adicionalmente, se requiere el certificado literal de la partida registral del predio, que indica sus características y el nombre del propietario actual y anterior, para la revisión de las factibilidades de los servicios. El trámite está regulado por la Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN, publicada el 31 de diciembre del 2018.

Trámite 3. Obtener resultados del estudio geotécnico/de suelo

Dependencia: Laboratorio o empresa privada

Tiempo: 14 días

Costo: S/ 10,062

Comentarios: El constructor solicita un estudio de mecánicas de suelo para preparar los cálculos estructurales de los cimientos y cumplir con los estándares de seguridad y estabilidad de obras del Reglamento Nacional de Edificaciones. El estudio requiere del análisis de muestras del suelo en un laboratorio o recinto debidamente equipado y normalmente lo encomiendan los contratistas para comprobar la solidez de los cimientos de la construcción, y así evitar daños o imperfecciones estructurales.

Trámite 4. Enviar revisión de anteproyecto a la Municipalidad

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 60 días

Costo: S/ 293 (6.9% de 1 UIT)

Comentarios: El constructor presenta el anteproyecto para la revisión de la Comisión Técnica. Dentro de los requisitos principales, el constructor debe entregar:

1. Formulario Único de Edificación (FUE);
2. Hojas visadas por el administrado y el profesional proyectista;
3. Declaración jurada de habilidad de los profesionales que intervienen en el proyecto;
4. Planos de arquitectura, seguridad y evacuación, ubicación y localización;
5. Memoria descriptiva de la especialidad de arquitectura, de seguridad y evacuación; y
6. Comprobante de pago por derecho de revisión a la Municipalidad y al Colegio de Arquitectos, según corresponda.

El estudio de caso de *Doing Business* asume que el almacén es construido en la Municipalidad Provincial de Huaraz. En ese sentido, se considera la tarifa para la revisión del anteproyecto para una construcción del tipo C (tal como lo es la del estudio de caso de *Doing Business*) de esta Municipalidad.

Trámite 5*. Solicitar la factibilidad de los servicios de agua y alcantarillado

Dependencia: EPS CHAVÍN S.A.

Tiempo: 10 días

Costo: S/ 82

Comentarios: El certificado de factibilidad de servicios de agua y alcantarillado es requisito para tramitar la licencia de edificación. El constructor debe adjuntar, entre otros:

1. Solicitud del certificado de factibilidad;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante;
3. Memoria descriptiva;
4. Certificado literal de la partida registral del predio;
5. Número de suministro de las conexiones existentes de agua y la cantidad de conexiones de desagüe para los sistemas sanitarios; y
6. Pago por derecho a trámite.

Trámite 6. Recibir inspección

Dependencia: EPS CHAVÍN S.A.

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: La Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento (EPS) conduce una inspección de factibilidad en el sitio de la obra.

Trámite 7. Solicitar y obtener la factibilidad del servicio de energía eléctrica

Dependencia: Hidrandina S.A.

Tiempo: 15 días

Costo: Sin costo

Comentarios: El certificado de factibilidad del servicio de energía eléctrica es requisito para tramitar la licencia de edificación para obra nueva. El constructor debe adjuntar, entre otros:

1. Solicitud del certificado de factibilidad;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante;
3. Documento que acredite la propiedad del predio (certificado literal de partida registral del predio); y
4. Croquis de ubicación del predio, indicando el número de suministro más cercano.

Trámite 8*. Obtener la factibilidad de los servicios de agua y alcantarillado

Dependencia: EPS CHAVÍN S.A.

Tiempo: 5 días

Costo: Sin costo (incluido en el trámite 5)

Comentarios: Luego de recibir la visita de inspección de la Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento (EPS), el constructor obtiene la factibilidad de los servicios.

Trámite 9. Obtener licencia de obra para edificación nueva

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 60 días

Costo: S/ 1,556 (37.04% de 1 UIT, por concepto de verificación administrativa)

Comentarios: Para obtener el permiso de construcción (licencia de edificación, modalidad C - aprobación con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica), el constructor debe presentar los siguientes documentos ante la Municipalidad:

1. Formulario Único de Edificaciones (FUE), debidamente suscrito por el solicitante y los profesionales responsables;
2. Documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar;
3. Declaración jurada del representante legal, señalando que cuenta con representación vigente;
4. Declaración jurada de habilidad de los profesionales que intervienen en el proyecto;
5. Certificados de factibilidad de servicios para obra nueva;
6. Planos de ubicación, localización, arquitectura, seguridad y evacuación, estructuras, instalaciones sanitarias, instalaciones eléctricas, y otros según corresponda a la modalidad;
7. Memoria descriptiva por cada especialidad;
8. Especificación del presupuesto de la obra;
9. Desarrollo del terreno y certificado de parámetros del edificio; y
10. Constancia de pago en la Municipalidad y en los colegios profesionales, según corresponda.

Costo de obtener la licencia de edificación para obra nueva (modalidad C) de acuerdo con las tarifas de la Municipalidad Provincial de Huaraz.

Trámite 10*. Solicitar y obtener la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista)

Dependencia: Compañía privada de seguros

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 2,190

Comentarios: La Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista) es un requisito indispensable para comenzar la construcción y la programación de las visitas técnicas. Según las características de la obra que se vaya a ejecutar, la póliza debe tener cobertura por daños materiales y personales a terceros. Esta póliza es requerida para todas las edificaciones contempladas en la modalidad C y D con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica, según la Ley No. 29090. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad, como máximo, el día anterior al inicio de la obra, teniendo una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

Trámite 11. Notificar a la Municipalidad sobre el comienzo de la construcción

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 684 (5.43% de 1 UIT por concepto de verificación técnica, se asumen tres inspecciones)

Comentarios: Antes de comenzar la edificación, el constructor debe presentar ante la Municipalidad el Formulario Anexo H, el cronograma de visitas técnicas y la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), como máximo, el día hábil anterior al inicio de la obra.

Trámite 12. Recibir primera inspección

Dependencia: Inspector municipal de obra

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo (incluido en el trámite 11)

Comentarios: De acuerdo con el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, se realizan un mínimo de tres inspecciones durante la construcción.

Trámite 13. Recibir segunda inspección

Dependencia: Inspector municipal de obra

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo (incluido en el trámite 11)

Comentarios: Segunda inspección en fase.

Trámite 14. Requerir y obtener instalación de los servicios de agua y alcantarillado

Dependencia: EPS CHAVÍN S.A.

Tiempo: 21 días

Costo: S/ 716

Comentarios: Una vez completado el estudio de factibilidad, el constructor solicita y obtiene la conexión a los servicios de agua potable y alcantarillado.

Trámite 15*. Recibir tercera inspección

Dependencia: Inspector municipal de obra

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo (incluido en el trámite 11)

Comentarios: Tercera inspección en fase.

Trámite 16. Solicitar la conformidad de obra y declaratoria de edificación

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 5 días

Costo: S/ 163 (3.88% de 1 UIT)

Comentarios: Una vez concluida la obra de edificación, el constructor deberá presentar ante la Municipalidad, entre otros documentos:

1. Formulario Único de Edificaciones (FUE) correspondiente a la conformidad de obra y declaratoria de edificación;
2. Documento que acredite el derecho a edificar;
3. Copia de los planos de ubicación y localización, de arquitectura y de la licencia;
4. Planos de replanteo de ubicación y localización, y de arquitectura;
5. Planos de replanteo de seguridad, modalidad C y D;
6. Copias de los comprobantes por pago de revisión;
7. Documento que registre la fecha de ejecución de la obra;
8. Copia de la sección del Cuaderno de Obra en la que se acredite las modificaciones efectuadas; y
9. Pago de tasa municipal (derechos de trámite) correspondiente.

El costo del certificado es calculado para modalidad C (caso de estudio *Doing Business*) de la Municipalidad Provincial de Huaraz.

3. Plano de ubicación y del sitio de construcción y dibujo de los pisos o niveles de distribución, firmado por el inspector, si es requerido;
4. Reporte técnico emitido por el inspector designado, el plano de desarrollo y el certificado de los parámetros del edificio, en caso de regularización de este último;
5. Constancia de pago de las tasas correspondientes; y
6. Otros documentos, de acuerdo con la calificación de registro vigente al tiempo del registro.

Este trámite no puede ser simultáneo con el anterior porque se necesita la declaratoria de edificación por parte de la Municipalidad.

Trámite 17. Recibir inspección final

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Las autoridades municipales conducen una inspección final para constatar que la obra se ha ejecutado de acuerdo con lo aprobado en la licencia de edificación.

Trámite 18. Obtener el certificado de conformidad de obra y declaratoria de edificación

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 10 días

Costo: Sin costo

Comentarios: Una vez se haya completado la inspección, y de encontrarse que la obra es conforme a los planos aprobados, se procede a emitir el informe favorable, sellar los planos y a suscribir en el Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación, documento que da mérito a su inscripción registral. El trámite es regulado por el Decreto Supremo No. 011-2017-VIVIENDA.

Trámite 19. Obtener el registro de la declaratoria de fábrica

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 9 días

Costo: S/ 3,326 (0.97% de 1 UIT por derechos de calificación + 0.3% del valor de la obra por derechos de inscripción)

Comentarios: Una vez obtenida la conformidad de obra y declaratoria de edificación por parte de la Municipalidad, el constructor solicita el registro de la nueva edificación ante la SUNARP adjuntando los siguientes documentos:

1. Formulario de registro, debidamente llenado y firmado;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del representante legal;

ÍNDICE DE CONTROL DE CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

	Respuesta	Puntaje
Índice de control de calidad de la construcción (0–15)		11
Índice de calidad de las normas de construcción (0–2)		2
¿En qué formato se encuentra disponible la regulación en materia de construcción? (0–1)	En línea y sin costo	1
De los requerimientos e información necesarios para obtener una licencia de construcción, ¿cuáles se encuentran claramente especificados en algún sitio web, folleto o panfleto? (0–1)	Lista de documentos necesarios; tarifas aplicables; aprobaciones necesarias previas	1
Índice de control de calidad antes de la construcción (0–1)		1
¿Quién forma parte del comité o equipo que revisa y aprueba las solicitudes de permisos de construcción en la dependencia responsable de emitirlos? (0–1)	Arquitecto licenciado; ingeniero licenciado	1
Índice de control de calidad durante la construcción (0–3)		2
¿Qué tipo de inspecciones obligatorias por ley se realizan durante la construcción? (0–2)	Inspección por el ingeniero de la empresa; inspecciones en determinadas fases; inspecciones basadas en el riesgo	2
Si las inspecciones durante la construcción son obligatorias por ley ¿se aplican en la práctica? (0–1)	En la mayoría de los casos (más del 50%)	0
Índice de control de calidad después de la construcción (0–3)		2
¿Se requiere por ley una inspección final antes de permitir la ocupación del inmueble, con el fin de verificar que la edificación se ha construido según los planos aprobados y la regulación existente? (0–2)	Sí, por una agencia pública; sí, el ingeniero de la empresa presenta un informe para la inspección final	2
Si la inspección de final de obra es obligatoria por ley, ¿se aplica en la práctica? (0–1)	No	0
Índice de regímenes de responsabilidad y seguros (0–2)		1
¿Quién es responsable por ley como consecuencia de fallas, defectos o problemas estructurales una vez que el inmueble está ocupado? (0–1)	El arquitecto o ingeniero; el profesional encargado de la supervisión; la compañía constructora; el propietario del proyecto o inversor	1
¿Quién está obligado por ley a contratar una póliza de seguro para cubrir posibles fallas o problemas estructurales una vez que la edificación está ocupada? (0–1)	La ley no lo indica, pero es común obtener una póliza en la práctica (se establece en el contrato)	0
Índice de certificaciones profesionales (0–4)		3
¿Qué requisitos debe cumplir un profesional, según la ley, responsable de verificar que los planos arquitectónicos cumplen con la normativa aplicable? (0–2)	Estudios universitarios de arquitectura o ingeniería; miembro de colegio de arquitectos o ingenieros	1
¿Qué requisitos debe cumplir el profesional que supervisa o realiza la inspección técnica de la obra? (0–2)	Número mínimo de años de experiencia; estudios universitarios de arquitectura o ingeniería; miembro de colegio de arquitectos o ingenieros	2



REGISTRO DE LA PROPIEDAD

LISTA DE TRÁMITES

Valor de la propiedad: S/ 1,095,105 (US\$326,500)

Datos a: 1 de mayo de 2019

Trámite 1. Obtener el certificado registral inmobiliario (CRI), el certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora y el certificado de vigencia de poder

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 3 días

Costo: S/ 118 [S/ 68 (1.61% de 1 UIT) por el certificado registral inmobiliario + S/ 25 (0.12% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora, que se asume de 5 hojas + S/ 25 (0.60% de 1 UIT) por el certificado de vigencia de poder]

Comentarios: El certificado registral inmobiliario (CRI) contiene la descripción del inmueble, la titularidad del dominio registral con 10 años de antigüedad y las cargas o gravámenes vigentes con 30 años de antigüedad. Su contenido está regulado por el Art. 82 de la Resolución No. 281-2015-SUNARP/SN. El certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora prueba su existencia e indica fecha de constitución, estatuto junto con sus modificaciones, desenvolvimiento de sus órganos directivos, entre otros. Finalmente, el certificado de vigencia de poder acredita que el representante legal tenga inscrita las facultades para disponer de la propiedad y efectuar actos a nombre de sus representados. Para obtener los certificados, se debe acudir a la oficina registral, llenar un formato de solicitud y pagar los derechos correspondientes.

El costo de los certificados tiene sustento en lo establecido en el Decreto Supremo No. 008-2004-JUS (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la SUNARP) y se actualiza cada año. La Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN actualizó las tasas para 2019. El valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Estos documentos son requisitos indispensables para la elaboración de la minuta y la escritura pública.

Información disponible en el sitio web de la SUNARP <https://www.sunarp.gob.pe/>.

Trámite 2. Elaborar un estudio de títulos y la minuta de compraventa

Dependencia: Abogado

Tiempo: 3 días

Costo: S/ 1,325 (los honorarios pueden variar de un abogado a otro)

Comentarios: Aunque no es obligatorio por ley, es de práctica común que, para transacciones que responden a los supuestos del caso de estudio, la empresa compradora solicite a un abogado un estudio sobre los anteriores títulos de la propiedad y sobre la historia de los propietarios para comprobar que éstos no se encuentren impedidos por la ley para la transacción. Paralelamente, se acostumbra a hacer una constatación física en la propiedad para verificar su situación posesoria.

El mismo abogado que estudia los títulos y antecedentes prepara la minuta de compraventa que será presentada ante el notario. Para ello solicita:

1. Certificado registral inmobiliario (CRI);
2. Certificado de vigencia de poder;

3. Original y copia de los documentos de identificación nacional (DNI) de los representantes legales;
4. Declaración jurada de autoavalúo (formularios hoja resumen (HR) y predio urbano (PU)); y
5. Comprobante de pago del impuesto predial de todo el año en que se produce la transferencia.

Para el estudio de títulos, el abogado adicionalmente solicita (6) certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora, (7) copia de los títulos archivados del registro de la propiedad y (8) comprobante de pago de los arbitrios municipales; y consulta el Registro Único de Contribuyentes (RUC) de la empresa vendedora en el sitio web de la Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria (SUNAT) <http://www.sunat.gob.pe/>. La consulta es gratuita y sin costo.

Trámite 3. Pagar el impuesto de alcabala

Dependencia: Gerencia de Administración Tributaria y Rentas de la Municipalidad Provincial de Huaraz

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 31,593 [3% del valor de la propiedad exceptuando el tramo comprendido por las primeras 10 UIT (S/ 42,000)]

Comentarios: El comprador está obligado a pagar el impuesto de alcabala, que grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles. La liquidación y pago se realizan en la Gerencia de Administración Tributaria y Rentas de la Municipalidad Provincial de Huaraz, presentando la minuta de compraventa.

El impuesto de alcabala y su tasa aplicable están regulados por el Capítulo II (Arts. 21-29) del Decreto Supremo No. 156-2004-EF (Texto Único Ordenado-TUO de la Ley de Tributación Municipal), y el valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Adicionalmente, el vendedor debe pagar el impuesto a la renta de tercera categoría (no incluido en el caso de estudio) ante la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT), según lo establecido en el Decreto Supremo No. 179-2004-EF (Ley del Impuesto a la Renta) y sus posteriores modificaciones.

Acreditar el pago del impuesto de alcabala es requisito indispensable para que el notario eleve la minuta de compraventa a escritura pública y solicite la inscripción de la compraventa a la SUNARP.

Trámite 4. Elevar la minuta de compraventa a escritura pública

Dependencia: Notaría

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 1,200 (los honorarios pueden variar de un notario a otro)

Comentarios: El notario prepara la escritura pública con los siguientes documentos:

1. Minuta de compraventa autorizada por un abogado y suscrita por las partes intervinientes;
2. Certificado registral inmobiliario (CRI);
3. Certificado de vigencia de poder;
4. Original y copia de los documentos de identificación nacional (DNI) de los representantes legales;
5. Declaración jurada de autoavalúo (formularios hoja resumen (HR) y predio urbano (PU));

6. Comprobante de pago del impuesto predial de todo el año en que se produce la transferencia;
7. Medio de pago financiero, con el cual se paga el monto de la venta; y
8. Comprobante de pago del impuesto de alcabala.

Como medida preventiva, el comprador puede autorizar al notario a que extienda una solicitud de bloqueo registral en los Registros Públicos. Ello impide que durante la protocolización de la compraventa se inscriban o anoten nuevos actos sobre la propiedad. Su vigencia es de 60 días hábiles y suele solicitarse en casos de compraventas más complejas.

La participación del notario en la preparación de la escritura pública es obligatoria por ley, y sus facultades están reguladas por el Decreto Supremo No. 010-2010-JUS (Texto Único Ordenado-TUO del Reglamento del Decreto Legislativo No. 1049, Decreto Legislativo del Notariado). Los honorarios notariales no están regulados y por ello pueden variar de un notario a otro.

Trámite 5. Inscribir la escritura pública

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 3 días

Costo: S/ 3,319 [S/ 34 (0.81% de 1 UIT) por derechos de calificación + S/ 3,285 (3/1000 del valor de la propiedad) por derechos de inscripción]

Comentarios: El notario, su dependiente o un tercero autorizado presenta el parte notarial de la escritura pública a la SUNARP para su calificación e inscripción. El interesado puede hacer seguimiento al estado del trámite de manera gratuita y en tiempo real a través de la plataforma SÍGUELO de la SUNARP, sitio web <https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/acceso/frmTitulos.faces>.

El costo tiene sustento en lo establecido en el Decreto Supremo No. 008-2004-JUS (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la SUNARP) y se actualiza cada año. La Resolución No. 329-2018-SUNARP/ SN actualizó las tasas para 2019. El valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Información disponible en el sitio web de la SUNARP <https://www.sunarp.gob.pe/>.

Trámite 6. Actualizar el registro municipal de contribuyentes

Dependencia: Gerencia de Administración Tributaria y Rentas de la Municipalidad Provincial de Huaraz

Tiempo: 3 días

Costo: Sin costo

Comentarios: Se debe acudir a la Gerencia de Administración Tributaria y Rentas de la Municipalidad Provincial de Huaraz para declarar el cambio en la titularidad de la propiedad y registrar al comprador como nuevo responsable de las obligaciones tributarias municipales sobre la propiedad para el siguiente año fiscal. Para ello, se debe presentar original (solo para exhibición) y copia del documento sustentatorio que acredite la transferencia de la propiedad. El plazo límite para realizar esta declaración es el último día hábil del mes siguiente de ejecutada la transferencia.

El trámite está regulado por el Inciso b del Art. 14 del Decreto Supremo No. 156-2004-EF (Texto Único Ordenado-TUO de la Ley de Tributación Municipal).

ÍNDICE DE CALIDAD DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

	Respuesta	Puntaje
Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)		13
Índice de fiabilidad de la infraestructura (0–8)		3
¿En qué formato se almacenan la mayoría de los títulos de propiedad? ¿en papel o computarizado (escaneado o completamente digital)? (0–2)	Papel	0
¿Existe una base de datos electrónica para verificar adeudos (gravámenes, hipotecas, restricciones al dominio, entre otros)? (0–1)	Sí	1
¿En qué formato se almacena la mayoría de los mapas y planos de los predios? ¿en papel o computarizado (escaneados o completamente digitalizados)? (0–2)	Digital	2
¿Existe un Sistema de Información Geográfica (GIS), es decir, una base de datos electrónica para registrar límites legales, consultar los planos y proveer información catastral? (0–1)	No	0
¿La información del registro de la propiedad de bienes inmuebles y del catastro municipal se encuentran en una sola base de datos, en bases de datos diferentes pero conectadas, o en bases de datos diferentes y no conectadas? (0–1)	Bases de datos diferentes y no conectadas	0
¿La dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles y la del catastro municipal utilizan el mismo número de identificación para las propiedades? (0–1)	No	0
Índice de transparencia de la información (0–6)		5
¿Quién puede obtener información sobre los predios en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–1)	Cualquiera que pague la tarifa oficial	1
¿Está disponible al público la lista de requisitos necesarios para completar cualquier trámite relacionado con el registro de bienes inmuebles? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Está disponible al público la lista de tarifas aplicables para completar cualquier trámite relacionado con el registro de bienes inmuebles? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿La dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles se compromete a emitir un documento que demuestre legalmente el dominio de la propiedad dentro de un plazo específico? ¿cómo se comunica el estándar del servicio? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Existe algún mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre algún problema generado en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–1)	Sí	1
¿Existen estadísticas oficiales disponibles públicamente sobre el número de transacciones realizadas en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? ¿cómo están disponibles? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Quién puede consultar los planos de los predios? (0–0.5)	Cualquiera que pague la tarifa oficial	0.5
¿Está disponible al público la lista de tarifas aplicables para acceder a los planos de los predios? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	No	0
¿La dependencia a cargo del catastro municipal se compromete a ofrecer planos actualizados de los predios dentro de un plazo específico? ¿cómo se comunica el estándar del servicio? (0–0.5)	No	0
¿Existe algún mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre algún problema generado en la dependencia a cargo del catastro municipal? (0–0.5)	Sí	0.5
Índice de cobertura geográfica (0–8)		0
¿Están todos los predios de propiedad privada del país inscritos formalmente en el registro de bienes inmuebles? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada de la municipalidad inscritos formalmente en el registro de bienes inmuebles? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada del país incorporados formalmente en el sistema catastral/cartográfico? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada de la municipalidad incorporados formalmente en el sistema catastral/cartográfico? (0–2)	No	0
Índice de resolución de disputas sobre propiedades (0–8)		5
¿Exige la ley que todas las transacciones de venta de propiedades se inscriban en el registro de bienes inmuebles para que sean oponibles a terceros? (0–1.5)	Sí	1.5

ÍNDICE DE CALIDAD DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

	Respuesta	Puntaje
¿El sistema de registro de bienes inmuebles está sujeto a una garantía estatal o privada? (0–0.5)	Sí, garantía estatal	0.5
¿Existe algún mecanismo específico de compensación por pérdidas de quienes realizan una transacción de buena fe con base en información errada o imprecisa proporcionada por la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–0.5)	No	0
¿Se requiere por ley un control de la legalidad de los documentos necesarios para transferir una propiedad? ¿quién es el responsable de hacer ese control? (0–0.5)	Sí, el notario y el registrador	0.5
¿Se requiere por ley la verificación de la identidad de las partes involucradas en una transacción inmobiliaria? ¿quién es el responsable de verificar la identidad de las partes? (0–0.5)	Sí, el notario	0.5
¿Existe una base de datos nacional para verificar la validez de los documentos de identidad? (0–1)	Sí	1
En caso de una disputa legal entre dos sociedades sobre el mejor derecho de propiedad de un inmueble valorado en S/ 1,095,105, ¿cuánto tiempo tarda en promedio el órgano jurisdiccional competente en dictar la sentencia en primera instancia? (0–3)	Entre 2 y 3 años	1
¿Existen estadísticas oficiales disponibles públicamente sobre el número de disputas sobre el mejor derecho de propiedad de un inmueble, en primera instancia? (0–0.5)	No	0
Índice de igualdad en el acceso a derechos de propiedad (-2–0)		0
¿Un hombre soltero y una mujer soltera tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles? (-1–0)	Sí	0
¿Un hombre casado y una mujer casada tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles? (-1–0)	Sí	0



CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS

Valor de la demanda: S/ 41,160 (US\$11,940)
 Datos a: 1 de mayo de 2019

DETALLES DEL INDICADOR

Tiempo (días calendario)				Costo (% del valor de la demanda)			
Presentación y notificación	Juicio y sentencia	Ejecución de la sentencia	Tiempo total	Honorarios del abogado	Costos del juicio	Costos de ejecución	Costo total
52	305	180	537	9.0	4.4	5.3	18.7

ÍNDICE DE CALIDAD DE LOS PROCESOS JUDICIALES

	Respuesta	Puntaje
Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18)		8
Índice de estructura de los tribunales y procedimientos judiciales (-1–5)		3
¿Existe un juzgado o división de un tribunal dedicado exclusivamente a casos de material mercantil? (0–1.5)	No	0
Tribunal para casos de menor cuantía (0–1.5)		1
a. ¿Existe un tribunal para litigios de menor cuantía o un procedimiento sumario para litigios de menor cuantía?	Sí	
b. En caso afirmativo, ¿se permite la autorepresentación?	No	
¿Está disponible el embargo preventivo? (0–1)	Sí	1
¿La asignación de nuevos casos a los jueces se apoya en un sistema aleatorio y automatizado? (0–1)	Sí, de forma electrónica	1
¿El testimonio de una mujer tiene el mismo valor probatorio en el tribunal que el de un hombre? (-1–0)	Sí	0
Índice de administración de causas (0–6)		2.5
Estándares de tiempo (0–1)		0.5
a. ¿Existen leyes que establezcan estándares de tiempo (plazos) para las principales actuaciones judiciales en un caso civil?	Sí	
b. En caso afirmativo, ¿se establecen estándares de tiempo (plazos) para al menos tres actuaciones judiciales?	Sí	
c. ¿Los estándares de tiempo (plazos) se respetan en la práctica en más del 50% de los casos?	No	
Aplazamientos (0–1)		0
a. ¿La ley regula el número máximo de aplazamientos que se pueden otorgar?	No	
b. ¿Los aplazamientos se limitan a circunstancias imprevistas y excepcionales?	Sí	
c. Si existen normas sobre aplazamientos, ¿se respetan en la práctica en más del 50% de los casos?	No	
¿Están disponibles para consulta pública al menos dos de los siguientes cuatro informes sobre el juzgado competente?: (i) informe sobre el tiempo de ejecución de casos; (ii) informe sobre la tasa de resolución de casos; (iii) informe sobre el número de casos pendientes; e (iv) informe sobre el progreso de causas individuales (0–1)	No	0
¿La audiencia preliminar es una de las técnicas de administración de causas que se utilizan en la práctica ante el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Existe alguna herramienta electrónica de administración de causas en el tribunal competente para uso de los jueces? (0–1)	Sí	1
¿Existe alguna herramienta electrónica de administración de causas en el tribunal competente para uso de los abogados? (0–1)	Sí	1
Índice de automatización de los tribunales (0–4)		0
¿Puede presentarse electrónicamente la demanda inicial a través de una plataforma específica dentro el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Es posible llevar a cabo electrónicamente la citación del procesado ante el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Se pueden pagar los costos judiciales electrónicamente en el tribunal competente? (0–1)	No	0
Publicación de sentencias (0–1)		0
a. ¿Las sentencias en materia civil, emitidas en todas las instancias, están disponibles al público a través de boletines oficiales, periódicos o internet?	No	
b. ¿Las sentencias en materia civil, emitidas solo por los tribunales de apelación y de la Corte Suprema, están disponibles al público a través de boletines oficiales, periódicos o internet?	No	
Índice de resolución alternativa de disputas (0–3)		2.5
Arbitraje (0–1.5)		1.5
a. ¿El arbitraje comercial doméstico se rige por una ley especial consolidada o un capítulo o sección consolidado del Código de Procedimiento Civil, que abarque sustancialmente todos sus aspectos?	Sí	
b. ¿Existen disputas comerciales, además de las relacionadas con el orden público o las políticas públicas, que no puedan ser sometidas a arbitraje?	No	
c. ¿Los tribunales hacen cumplir las cláusulas o los convenios de arbitraje en más del 50% de los casos?	Sí	
Mediación voluntaria o conciliación (0–1.5)		1
a. ¿La mediación voluntaria o conciliación para resolver disputas es un mecanismo disponible?	Sí	
b. ¿La mediación voluntaria, la conciliación o ambas se rigen por una ley consolidada o un capítulo o sección consolidado del Código de Procedimiento Civil que abarque sustancialmente todos sus aspectos?	Sí	
c. ¿Existen incentivos financieros para que las partes intenten resolver disputas comerciales a través de la mediación voluntaria o conciliación (por ejemplo, reembolso de las costas judiciales, descuentos en el impuesto a la renta, entre otros)?	No	

ICA



Clasificación agregada



Puntaje *Doing Business* agregado



Apertura de una empresa (clasificación)	5
Puntaje <i>Doing Business</i>	74.94
Trámites (número)	8
Tiempo (días calendario)	54
Costo (% del ingreso per cápita)	10.6
Requisito de capital mínimo pagado (% del ingreso per cápita)	0

Registro de la propiedad (clasificación)	8
Puntaje <i>Doing Business</i>	68.26
Trámites (número)	5
Tiempo (días calendario)	32
Costo (% del valor de la propiedad)	3.6
Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)	13.5

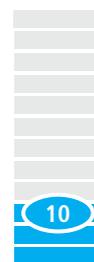
Obtención de permisos de construcción (clasificación)	10
Puntaje <i>Doing Business</i>	65.70
Trámites (número)	19
Tiempo (días calendario)	186
Costo (% del valor del almacén)	1.7
Índice de control de calidad de la construcción (0–15)	11

Cumplimiento de contratos (clasificación)	3
Puntaje <i>Doing Business</i>	61.52
Tiempo (días calendario)	599
Costo (% del valor de la demanda)	18.4
Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18)	8

Clasificación por indicador



Apertura de una empresa



Obtención de permisos de construcción



Registro de la propiedad



Cumplimiento de contratos

Puntaje *Doing Business* por indicador



RECOMENDACIONES PARA MEJORAR LA FACILIDAD DE HACER NEGOCIOS EN ICA

Apertura de una empresa	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Integrar el sistema de búsqueda y de reserva de nombre Mejorar la transparencia de los honorarios notariales y realizar un análisis del costo del servicio notarial y registral para la constitución de empresas Simplificar requisitos para el registro presencial Reforzar la coordinación entre dependencias y mejorar los sistemas informáticos para agilizar la obtención de la licencia de funcionamiento Facilitar y ampliar el uso del SID Sunarp para la creación de empresas Integrar el proceso de apertura de empresa y mejorar la comunicación entre las entidades que intervienen (SUNAT y Sunarp) 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Consejo del Notariado) Ministerio de la Producción Presidencia del Consejo de Ministros (PCM) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Municipalidad provincial/distrital Oficinas registrales 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Notarías y colegios de notarios
Obtención de permisos de construcción	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Simplificar los trámites antes de la construcción Actualizar y reforzar los instrumentos de gestión del territorio Introducir seguros obligatorios para defectos latentes Considerar una participación más activa de los Revisores Urbanos en el proceso de emisión de las licencias de edificación 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento (SUNASS) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Municipalidad provincial/distrital Oficinas registrales 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Colegios profesionales de arquitectos e ingenieros Empresas Prestadoras de Servicios de Saneamiento (EPS)
Registro de la propiedad	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Mejorar y fomentar el uso de los servicios en línea que presta la Sunarp Mejorar la eficiencia interna de las oficinas registrales para que su desempeño coincida con las de mejor desempeño Mejorar la coordinación y el intercambio de información entre dependencias municipales, Sunarp y notarías Avanzar hacia la digitalización de los títulos archivados Evaluar los costos de los servicios notariales y facilitar al público su acceso Ampliar la cobertura geográfica del registro y del catastro 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Consejo del Notariado) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Oficinas registrales Municipalidad provincial/distrital 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Notarías y colegios de notarios
Cumplimiento de contratos	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Mapear los procesos internos de los juzgados para identificar y corregir las causas de los retrasos Revisar la conciliación extrajudicial en favor de reducir la carga judicial Incrementar la transparencia y disponibilidad de información para monitorear el desempeño de los juzgados Afianzar la preparación de los jueces y sus auxiliares y dotar a los juzgados de condiciones aptas para su funcionamiento Hacer un sondeo sobre cómo incrementar el uso de casillas electrónicas para las notificaciones y considerar que las notificaciones electrónicas incluyan el emplazamiento de la demanda 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Poder Judicial Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (MINJUS) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Cortes Superiores de Justicia Juzgados de Paz Letrados 	

Nota: los detalles de las recomendaciones se pueden consultar en los capítulos individuales de las 4 áreas de *Doing Business* que se miden en este estudio.



APERTURA DE UNA EMPRESA

LISTA DE TRÁMITES

*Forma societaria: Sociedad Anónima Cerrada (S.A.C.)
Capital mínimo pagado: S/ 0
Datos a: 1 de mayo de 2019*

Trámite 1. Buscar y reservar el nombre de la empresa

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 25 (S/ 5 para la búsqueda del nombre + S/ 20 para la reserva)

Comentarios: Se debe verificar ante los Registros Públicos (SUNARP) que no exista en el mercado un nombre igual al que se ha escogido para la empresa. La búsqueda y la reserva del nombre se pueden realizar a través del sitio web de la SUNARP (www.sunarp.gob.pe) o directamente en sus oficinas. En Ica, lo más común es hacerlo presencialmente en la oficina de la SUNARP.

Trámite 2. Elaborar la minuta y la escritura pública

Dependencia: Notaría

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 840 (S/ 800 por la constitución de la empresa + S/ 40 por la legalización de dos libros societarios de 100 hojas cada uno)

Comentarios: Se puede constituir la empresa de manera presencial o en línea (a través del sistema en línea SID SUNARP). En Ica, lo más común es constituir la empresa de manera presencial.

Si se constituye de manera presencial, la minuta tiene que ser autorizada por un abogado para que sea elevada a escritura pública por el notario. En la mayoría de los casos, la minuta la autoriza un abogado de la notaría. Luego, los socios de la empresa tienen que firmar la escritura pública ante el notario.

Adicionalmente, el notario sellará los dos libros societarios que son obligatorios por la Ley General de Sociedades: el Libro de Actas de la Junta General de Accionistas (Artículo 134) y el Libro de Matrícula de Acciones (Artículo 92). Estos libros pueden llevarse en hojas sueltas.

Los honorarios notariales se rigen por la ley de la oferta y la demanda y varían de un notario a otro. Las principales variables que determinan el costo son: el tipo de sociedad que se va a constituir, el valor del capital social y la complejidad de la escritura pública.

Trámite 3. Inscribir la empresa en los Registros Públicos

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 10 días

Costo: S/ 753 [S/ 702.4 (1.08% de 1 Unidad Impositiva Tributaria o UIT + 0.3% del capital social) por el derecho de calificación y de inscripción del acto constitutivo + S/ 25.2 (0.36% de 1 UIT + 0.24% de 1 UIT) por el derecho de calificación y de inscripción de cada director, gerente u otro representante + S/ 25.2 (0.12% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de la partida registral de la empresa, que se asume de 5 hojas y es un requisito para la solicitud del RUC ante la SUNAT]

Comentarios: Una vez que la minuta se eleve a escritura pública y los socios la firmen ante el notario, el personal de la notaría o un socio o un tercero autorizado por el notario inscribe la escritura pública en los Registros Públicos (SUNARP).

Fuente: base de datos de *Doing Business*.

La SUNARP tiene un plazo de vigencia del asiento de presentación de 35 días hábiles. Sin embargo, durante los primeros 7 días hábiles de este término, el registrador debe calificar las solicitudes de inscripción de los actos, e identificar los problemas que no permiten la inscripción para que las partes interesadas puedan resolverlos (Art. 25 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 126-2012-SUNARP-SN).

Las tasas registrales del servicio de inscripción se publican en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 329-2018-SUNARP/SN.

Trámite 4. Registrar la empresa y obtener el Registro Único de Contribuyentes (RUC)

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Es necesario registrar toda empresa nueva con la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) y obtener el Registro Único de Contribuyentes (RUC). Para ese fin, el representante legal debe completar y presentar algunos formularios diligenciados ante la SUNAT, junto con un documento de identificación personal, un documento privado o público que da fe a la dirección fiscal de residencia declarada, y un original y una copia del certificado literal de la partida registral de la empresa emitido por los Registros Públicos en los últimos 30 días naturales. Finalmente, la empresa solicita la Clave SOL, una contraseña para acceder a la plataforma virtual de la SUNAT (<https://e-menu.sunat.gob.pe/cl-ti-itmenu/MenuInternet.htm>). Esta contraseña permite a la empresa realizar diversos procedimientos tributarios (pagos, presentación de declaraciones, entre otros).

Trámite 5. Registrar electrónicamente los libros contables

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: Sin costo

Comentarios: Desde julio de 2010, la SUNAT implementó el Programa de Libros Electrónicos (PLE) para registrar los libros contables. Las empresas con ventas anuales de 300 a 500 UIT tienen la obligación de tener 4 libros contables: diario, mayor, registro de compras y registro de ventas.

Las empresas con ingresos anuales mayores a 75 UIT tienen que mantener el registro de compras y el registro de ventas electrónicamente. No están obligadas a mantener los otros dos libros contables electrónicamente, pero lo pueden hacer de forma voluntaria.

Para registrar los libros electrónicamente, la empresa se afiliará al Sistema PLE y descargará el programa contable. Mensualmente, la empresa entregará un resumen de estos libros y SUNAT emitirá una constancia de recepción.

Trámite 6*. Registrar a los empleados para seguridad social

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: Sin costo

Comentarios: Una vez que la empresa obtiene su número de identificación tributaria (Registro Único de Contribuyentes o RUC) y el código digital (Clave SOL) para acceder a la plataforma virtual de la autoridad tributaria (SUNAT Operaciones en línea), el representante legal podrá llevar a cabo los siguientes procedimientos en línea:

1. Registrar a los empleados (incluyendo sus datos personales, régimen de salud y pensionario, horario laboral, entre otros), a través de la plataforma T-Registro; y
2. Realizar un pago mensual al Seguro Social para cubrir las contribuciones tanto al Seguro Social de Salud del Perú (EsSalud) como al sistema público de pensiones (Oficina de Normalización Previsional), a través de PDT Planilla Electrónica (PLAME), una hoja de cálculo electrónica de pagos mensuales.

Trámite 7*. Determinar el nivel de riesgo del local

Dependencia: Subgerencia de Defensa Civil de la Municipalidad Provincial de Ica

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 702 (S/ 138 por el costo de la licencia + S/ 563.8 por el costo de la ITSE, para un local de riesgo alto)

Comentarios: Para obtener la licencia de funcionamiento, el representante legal tiene que presentar una solicitud y la información necesaria para que la persona autorizada de la Municipalidad determine el nivel de riesgo del establecimiento.

En la mayoría de los casos, la Municipalidad requiere el expediente técnico y los datos del solicitante y del establecimiento.

De acuerdo con la matriz de riesgos proporcionada por la Resolución Jefatural No. 016-2018-CENEPRES/J, un local comercial con más de 750 metros cuadrados se considera de riesgo alto. Por tanto, en estos casos, la Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) debe realizarse antes de otorgar la licencia de funcionamiento.

El costo está regulado por el reglamento administrativo de cada municipalidad (Texto Único de Procedimientos Administrativos o TUPA).

Trámite 8. Recibir una Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) y obtener la licencia de funcionamiento

Dependencia: Área de Licencias de Funcionamiento de la Municipalidad Provincial de Ica

Tiempo: 37 días

Costo: Sin costo (incluido en el trámite 7)

Comentarios: Una vez que se determine el nivel de riesgo del establecimiento comercial, el funcionario de la Municipalidad enviará a un grupo inspector para verificar las condiciones de seguridad del establecimiento. Tras recibir el Certificado de ITSE y revisar el expediente técnico, el área de Licencias de Funcionamiento de la Municipalidad otorga la licencia.

Desde abril de 2019, el proceso para la obtención de la licencia de funcionamiento ha sido armonizado en las diferentes municipalidades del Perú mediante el Decreto No. 45-2019-PCM.



OBTENCIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

LISTA DE TRÁMITES

Valor del almacén: S/ 1,095,105 (US\$326,500)
 Datos a: 1 de mayo de 2019

Trámite 1. Obtener el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 7 días

Costo: S/ 69 (1.634% de 1 UIT)

Comentarios: El certificado es emitido por las municipalidades distritales y/o provinciales y sirve para conocer los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano (zonificación, alineamiento de fachada, coeficientes máximos y mínimos de edificación, usos de los suelos permisibles y compatibles, alturas máximas y mínimas de edificación, porcentaje mínimo de área libre, entre otros). Expertos del sector privado confirman que, aunque la presentación del certificado en la Municipalidad no es obligatoria para obtener la licencia de edificación, en la práctica es requerido por el constructor para conocer los parámetros de diseño y preparar el proyecto arquitectónico. El certificado sirve también para tener seguridad jurídica en caso de que cambie la zonificación. Para obtener el certificado el constructor debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita indicando los documentos referidos a la ubicación del predio materia de trámite;
2. Croquis de ubicación; y
3. Pago del derecho de trámite.

El certificado tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses y está regulado por la Ley No. 29090 y sus modificaciones.

Trámite 2*. Obtener el certificado literal de partida registral de persona jurídica y del predio

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 45 [S/ 11 (0.13% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de partida registral de persona jurídica, que se asume de 2 hojas + S/ 34 (0.32% de 1 UIT por las primeras 2 hojas + 0.16% de 1 UIT por hoja adicional) por el certificado literal de partida registral del predio, que se asume de 3 hojas]

Comentarios: El certificado literal de partida registral de persona jurídica sirve para acreditar la representación legal vigente de la persona jurídica objeto de la licencia de edificación. Adicionalmente, se requiere el certificado literal de la partida registral del predio, que indica sus características y el nombre del propietario actual y anterior, para la revisión de las factibilidades de los servicios. El trámite está regulado por la Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN, publicada el 31 de diciembre del 2018.

Trámite 3. Obtener resultados del estudio geotécnico/de suelo

Dependencia: Laboratorio o empresa privada

Tiempo: 14 días

Costo: S/ 10,062

Comentarios: El constructor solicita un estudio de mecánicas de suelo para preparar los cálculos estructurales de los cimientos y cumplir con los estándares de seguridad y estabilidad de obras del Reglamento Nacional de Edificaciones. El estudio requiere del análisis de muestras del suelo en un laboratorio o recinto debidamente equipado y normalmente lo encomiendan los contratistas para comprobar la solidez de los cimientos de la construcción, y así evitar daños o imperfecciones estructurales.

Trámite 4. Enviar revisión de anteproyecto a la Municipalidad

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 21 días

Costo: S/ 162 (3.8% de 1 UIT)

Comentarios: El constructor presenta el anteproyecto para la revisión de la Comisión Técnica. Dentro de los requisitos principales, el constructor debe entregar:

1. Formulario Único de Edificación (FUE);
2. Hojas visadas por el administrado y el profesional proyectista;
3. Declaración jurada de habilidad de los profesionales que intervienen en el proyecto;
4. Planos de arquitectura, seguridad y evacuación, ubicación y localización;
5. Memoria descriptiva de la especialidad de arquitectura, de seguridad y evacuación; y
6. Comprobante de pago por derecho de revisión a la Municipalidad y al Colegio de Arquitectos, según corresponda.

El estudio de caso de *Doing Business* asume que el almacén es construido en la Municipalidad Provincial de Ica. En ese sentido, se considera la tarifa para la revisión del anteproyecto para una construcción del tipo C (tal como lo es la del estudio de caso de *Doing Business*) de esta Municipalidad.

Trámite 5*. Solicitar la factibilidad de los servicios de agua y alcantarillado

Dependencia: EPS EMAPICA S.A.

Tiempo: 15 días

Costo: S/ 100

Comentarios: El certificado de factibilidad de servicios de agua y alcantarillado es requisito para tramitar la licencia de edificación. El constructor debe adjuntar, entre otros:

1. Solicitud del certificado de factibilidad;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante;
3. Memoria descriptiva;
4. Certificado literal de la partida registral del predio;
5. Número de suministro de las conexiones existentes de agua y la cantidad de conexiones de desagüe para los sistemas sanitarios; y
6. Pago por derecho a trámite.

Trámite 6. Recibir inspección

Dependencia: EPS EMAPICA S.A.

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: La Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento (EPS) conduce una inspección de factibilidad en el sitio de la obra.

Trámite 7. Solicitar y obtener la factibilidad del servicio de energía eléctrica

Dependencia: Electro Dunas S.A.A.

Tiempo: 30 días

Costo: Sin costo

Comentarios: El certificado de factibilidad del servicio de energía eléctrica es requisito para tramitar la licencia de edificación para obra nueva. El constructor debe adjuntar, entre otros:

1. Solicitud del certificado de factibilidad;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante;
3. Documento que acredite la propiedad del predio (certificado literal de partida registral del predio); y
4. Croquis de ubicación del predio, indicando el número de suministro más cercano.

Trámite 8*. Obtener la factibilidad de los servicios de agua y alcantarillado

Dependencia: EPS EMAPICA S.A.

Tiempo: 14 días

Costo: Sin costo (incluido en el trámite 5)

Comentarios: Luego de recibir la visita de inspección de la Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento (EPS), el constructor obtiene la factibilidad de los servicios.

Trámite 9. Obtener licencia de obra para edificación nueva

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 35 días

Costo: S/ 433 (10.320% de 1 UIT, por concepto de verificación administrativa)

Comentarios: Para obtener el permiso de construcción (licencia de edificación, modalidad C - aprobación con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica), el constructor debe presentar los siguientes documentos ante la Municipalidad:

1. Formulario Único de Edificaciones (FUE), debidamente suscrito por el solicitante y los profesionales responsables;
2. Documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar;
3. Declaración jurada del representante legal, señalando que cuenta con representación vigente;
4. Declaración jurada de habilidad de los profesionales que intervienen en el proyecto;
5. Certificados de factibilidad de servicios para obra nueva;
6. Planos de ubicación, localización, arquitectura, seguridad y evacuación, estructuras, instalaciones sanitarias, instalaciones eléctricas, y otros según corresponda a la modalidad;
7. Memoria descriptiva por cada especialidad;
8. Especificación del presupuesto de la obra;
9. Desarrollo del terreno y certificado de parámetros del edificio; y
10. Constancia de pago en la Municipalidad y en los colegios profesionales, según corresponda.

Costo de obtener la licencia de edificación para obra nueva (modalidad C) de acuerdo con las tarifas de la Municipalidad Provincial de Ica.

Trámite 10*. Solicitar y obtener la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista)

Dependencia: Compañía privada de seguros

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 2,190

Comentarios: La Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista) es un requisito indispensable para comenzar la construcción y la programación de las visitas técnicas. Según las características de la obra que se vaya a ejecutar, la póliza debe tener cobertura por daños materiales y personales a terceros. Esta póliza es requerida para todas las edificaciones contempladas en la modalidad C y D con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica, según la Ley No. 29090. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad, como máximo, el día anterior al inicio de la obra, teniendo una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

Trámite 11. Notificar a la Municipalidad sobre el comienzo de la construcción

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 750 (por concepto de verificación técnica, se asumen tres inspecciones)

Comentarios: Antes de comenzar la edificación, el constructor debe presentar ante la Municipalidad el Formulario Anexo H, el cronograma de visitas técnicas y la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), como máximo, el día hábil anterior al inicio de la obra.

Trámite 12. Recibir primera inspección

Dependencia: Inspector municipal de obra

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo (incluido en el trámite 11)

Comentarios: De acuerdo con el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, se realizan un mínimo de tres inspecciones durante la construcción.

Trámite 13. Recibir segunda inspección

Dependencia: Inspector municipal de obra

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo (incluido en el trámite 11)

Comentarios: Segunda inspección en fase.

Trámite 14. Requerir y obtener instalación de los servicios de agua y alcantarillado

Dependencia: EPS EMAPICA S.A.

Tiempo: 24 días

Costo: S/ 1,073

Comentarios: Una vez completado el estudio de factibilidad, el constructor solicita y obtiene la conexión a los servicios de agua potable y alcantarillado.

Trámite 15*. Recibir tercera inspección

Dependencia: Inspector municipal de obra

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo (incluido en el trámite 11)

Comentarios: Tercera inspección en fase.

Trámite 16. Solicitar la conformidad de obra y declaratoria de edificación

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 14 días

Costo: S/ 264 (6.277% de 1 UIT)

Comentarios: Una vez concluida la obra de edificación, el constructor deberá presentar ante la Municipalidad, entre otros documentos:

1. Formulario Único de Edificaciones (FUE) correspondiente a la conformidad de obra y declaratoria de edificación;
2. Documento que acredite el derecho a edificar;
3. Copia de los planos de ubicación y localización, de arquitectura y de la licencia;
4. Planos de replanteo de ubicación y localización, y de arquitectura;
5. Planos de replanteo de seguridad, modalidad C y D;
6. Copias de los comprobantes por pago de revisión;
7. Documento que registre la fecha de ejecución de la obra;
8. Copia de la sección del Cuaderno de Obra en la que se acredite las modificaciones efectuadas; y
9. Pago de tasa municipal (derechos de trámite) correspondiente.

El costo del certificado es calculado para modalidad C (caso de estudio *Doing Business*) de la Municipalidad Provincial de Ica.

3. Plano de ubicación y del sitio de construcción y dibujo de los pisos o niveles de distribución, firmado por el inspector, si es requerido;
4. Reporte técnico emitido por el inspector designado, el plano de desarrollo y el certificado de los parámetros del edificio, en caso de regularización de este último;
5. Constancia de pago de las tasas correspondientes; y
6. Otros documentos, de acuerdo con la calificación de registro vigente al tiempo del registro.

Este trámite no puede ser simultáneo con el anterior porque se necesita la declaratoria de edificación por parte de la Municipalidad.

Trámite 17. Recibir inspección final

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Las autoridades municipales conducen una inspección final para constatar que la obra se ha ejecutado de acuerdo con lo aprobado en la licencia de edificación.

Trámite 18. Obtener el certificado de conformidad de obra y declaratoria de edificación

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 15 días

Costo: Sin costo

Comentarios: Una vez se haya completado la inspección, y de encontrarse que la obra es conforme a los planos aprobados, se procede a emitir el informe favorable, sellar los planos y a suscribir en el Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación, documento que da mérito a su inscripción registral. El trámite es regulado por el Decreto Supremo No. 011-2017-VIVIENDA.

Trámite 19. Obtener el registro de la declaratoria de fábrica

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 21 días

Costo: S/ 3,326 (0.97% de 1 UIT por derechos de calificación + 0.3% del valor de la obra por derechos de inscripción)

Comentarios: Una vez obtenida la conformidad de obra y declaratoria de edificación por parte de la Municipalidad, el constructor solicita el registro de la nueva edificación ante la SUNARP adjuntando los siguientes documentos:

1. Formulario de registro, debidamente llenado y firmado;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del representante legal;

ÍNDICE DE CONTROL DE CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

	Respuesta	Puntaje
Índice de control de calidad de la construcción (0–15)		11
Índice de calidad de las normas de construcción (0–2)		2
¿En qué formato se encuentra disponible la regulación en materia de construcción? (0–1)	En línea y sin costo	1
De los requerimientos e información necesarios para obtener una licencia de construcción, ¿cuáles se encuentran claramente especificados en algún sitio web, folleto o panfleto? (0–1)	Lista de documentos necesarios; tarifas aplicables; aprobaciones necesarias previas	1
Índice de control de calidad antes de la construcción (0–1)		1
¿Quién forma parte del comité o equipo que revisa y aprueba las solicitudes de permisos de construcción en la dependencia responsable de emitirlos? (0–1)	Arquitecto licenciado; ingeniero licenciado	1
Índice de control de calidad durante la construcción (0–3)		2
¿Qué tipo de inspecciones obligatorias por ley se realizan durante la construcción? (0–2)	Inspección por el ingeniero de la empresa; inspecciones en determinadas fases; inspecciones basadas en el riesgo	2
Si las inspecciones durante la construcción son obligatorias por ley ¿se aplican en la práctica? (0–1)	En la mayoría de los casos (más del 50%)	0
Índice de control de calidad después de la construcción (0–3)		2
¿Se requiere por ley una inspección final antes de permitir la ocupación del inmueble, con el fin de verificar que la edificación se ha construido según los planos aprobados y la regulación existente? (0–2)	Sí, por una agencia pública; sí, el ingeniero de la empresa presenta un informe para la inspección final	2
Si la inspección de final de obra es obligatoria por ley, ¿se aplica en la práctica? (0–1)	No	0
Índice de regímenes de responsabilidad y seguros (0–2)		1
¿Quién es responsable por ley como consecuencia de fallas, defectos o problemas estructurales una vez que el inmueble está ocupado? (0–1)	El arquitecto o ingeniero; el profesional encargado de la supervisión; la compañía constructora; el propietario del proyecto o inversor	1
¿Quién está obligado por ley a contratar una póliza de seguro para cubrir posibles fallas o problemas estructurales una vez que la edificación está ocupada? (0–1)	La ley no lo indica, pero es común obtener una póliza en la práctica (se establece en el contrato)	0
Índice de certificaciones profesionales (0–4)		3
¿Qué requisitos debe cumplir un profesional, según la ley, responsable de verificar que los planos arquitectónicos cumplen con la normativa aplicable? (0–2)	Estudios universitarios de arquitectura o ingeniería; miembro de colegio de arquitectos o ingenieros	1
¿Qué requisitos debe cumplir el profesional que supervisa o realiza la inspección técnica de la obra? (0–2)	Número mínimo de años de experiencia; estudios universitarios de arquitectura o ingeniería; miembro de colegio de arquitectos o ingenieros	2



REGISTRO DE LA PROPIEDAD

LISTA DE TRÁMITES

Valor de la propiedad: S/ 1,095,105 (US\$326,500)

Datos a: 1 de mayo de 2019

Trámite 1. Obtener el certificado registral inmobiliario (CRI), el certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora y el certificado de vigencia de poder

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 118 [S/ 68 (1.61% de 1 UIT) por el certificado registral inmobiliario + S/ 25 (0.12% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora, que se asume de 5 hojas + S/ 25 (0.60% de 1 UIT) por el certificado de vigencia de poder]

Comentarios: El certificado registral inmobiliario (CRI) contiene la descripción del inmueble, la titularidad del dominio registral con 10 años de antigüedad y las cargas o gravámenes vigentes con 30 años de antigüedad. Su contenido está regulado por el Art. 82 de la Resolución No. 281-2015-SUNARP/SN. El certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora prueba su existencia e indica fecha de constitución, estatuto junto con sus modificaciones, desenvolvimiento de sus órganos directivos, entre otros. Finalmente, el certificado de vigencia de poder acredita que el representante legal tenga inscrita las facultades para disponer de la propiedad y efectuar actos a nombre de sus representados. Para obtener los certificados, se debe acudir a la oficina registral, llenar un formato de solicitud y pagar los derechos correspondientes.

El costo de los certificados tiene sustento en lo establecido en el Decreto Supremo No. 008-2004-JUS (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la SUNARP) y se actualiza cada año. La Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN actualizó las tasas para 2019. El valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Estos documentos son requisitos indispensables para la elaboración de la minuta y la escritura pública.

Información disponible en el sitio web de la SUNARP <https://www.sunarp.gob.pe/>.

Trámite 2. Elaborar un estudio de títulos y la minuta de compraventa

Dependencia: Abogado

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 2,500 (los honorarios pueden variar de un abogado a otro)

Comentarios: Aunque no es obligatorio por ley, es de práctica común que, para transacciones que responden a los supuestos del caso de estudio, la empresa compradora solicite a un abogado un estudio sobre los anteriores títulos de la propiedad y sobre la historia de los propietarios para comprobar que éstos no se encuentren impedidos por la ley para la transacción. Paralelamente, se acostumbra a hacer una constatación física en la propiedad para verificar su situación posesoria.

El mismo abogado que estudia los títulos y antecedentes prepara la minuta de compraventa que será presentada ante el notario. Para ello solicita:

1. Certificado registral inmobiliario (CRI);
2. Certificado de vigencia de poder;

3. Original y copia de los documentos de identificación nacional (DNI) de los representantes legales;
4. Declaración jurada de autoavalúo (formularios hoja resumen (HR) y predio urbano (PU)); y
5. Comprobante de pago del impuesto predial de todo el año en que se produce la transferencia.

Para el estudio de títulos, el abogado adicionalmente solicita (6) certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora, (7) copia de los títulos archivados del registro de la propiedad y (8) comprobante de pago de los arbitrios municipales; y consulta el Registro Único de Contribuyentes (RUC) de la empresa vendedora en el sitio web de la Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria (SUNAT) <http://www.sunat.gob.pe/>. La consulta es gratuita y sin costo.

Trámite 3. Pagar el impuesto de alcabala y actualizar el registro municipal de contribuyentes

Dependencia: Servicio de Administración Tributaria de Ica (SAT Ica)

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 31,648 [3% del valor de la propiedad exceptuando el tramo comprendido por las primeras 10 UIT (S/ 42,000) por impuesto de alcabala + S/ 9.88 por derechos de trámite de inscripción de predio + S/ 15.20 por formularios hoja resumen (HR) y predio urbano (PU) + S/ 9.88 por derechos de trámite de formato de alcabala + S/ 20.06 por formato de alcabala]

Comentarios: El comprador está obligado a pagar el impuesto de alcabala, que grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles. La liquidación y pago se realizan en el SAT Ica, presentando la minuta de compraventa y pagando los derechos de trámite. El SAT Ica de inmediato actualiza la titularidad de la propiedad y registra al comprador como nuevo responsable de las obligaciones tributarias municipales sobre la propiedad para el siguiente año fiscal.

El impuesto de alcabala y su tasa aplicable están regulados por el Capítulo II (Arts. 21-29) del Decreto Supremo No. 156-2004-EF (Texto Único Ordenado-TUO de la Ley de Tributación Municipal), y el valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF. La actualización en el registro de contribuyentes de la Municipalidad está regulada por el Inciso b del Art. 14 del Decreto Supremo No. 156-2004-EF (Texto Único Ordenado-TUO de la Ley de Tributación Municipal).

Adicionalmente, el vendedor debe pagar el impuesto a la renta de tercera categoría (no incluido en el caso de estudio) ante la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT), según lo establecido en el Decreto Supremo No. 179-2004-EF (Ley del Impuesto a la Renta) y sus posteriores modificaciones.

Acreditar el pago del impuesto de alcabala es requisito indispensable para que el notario eleve la minuta de compraventa a escritura pública y solicite la inscripción de la compraventa a la SUNARP.

Información disponible en el sitio web del SAT Ica <http://www.satca.gob.pe/>.

Trámite 4. Elevar la minuta de compraventa a escritura pública

Dependencia: Notaría

Tiempo: 3 días

Costo: S/ 1,500 (los honorarios pueden variar de un notario a otro)

Comentarios: El notario prepara la escritura pública con los siguientes documentos:

1. Minuta de compraventa autorizada por un abogado y suscrita por las partes intervinientes;
2. Certificado registral inmobiliario (CRI);
3. Certificado de vigencia de poder;
4. Original y copia de los documentos de identificación nacional (DNI) de los representantes legales;
5. Declaración jurada de autoavalúo (formularios hoja resumen (HR) y predio urbano (PU));
6. Comprobante de pago del impuesto predial de todo el año en que se produce la transferencia;
7. Medio de pago financiero, con el cual se paga el monto de la venta; y
8. Comprobante de pago del impuesto de alcabala.

Como medida preventiva, el comprador puede autorizar al notario a que extienda una solicitud de bloqueo registral en los Registros Públicos. Ello impide que durante la protocolización de la compraventa se inscriban o anoten nuevos actos sobre la propiedad. Su vigencia es de 60 días hábiles y suele solicitarse en casos de compraventas más complejas.

La participación del notario en la preparación de la escritura pública es obligatoria por ley, y sus facultades están reguladas por el Decreto Supremo No. 010-2010-JUS (Texto Único Ordenado-TUO del Reglamento del Decreto Legislativo No. 1049, Decreto Legislativo del Notariado). Los honorarios notariales no están regulados y por ello pueden variar de un notario a otro.

Trámite 5. Inscribir la escritura pública

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 25 días

Costo: S/ 3,319 [S/ 34 (0.81% de 1 UIT) por derechos de calificación + S/ 3,285 (3/1000 del valor de la propiedad) por derechos de inscripción]

Comentarios: El notario, su dependiente o un tercero autorizado presenta el parte notarial de la escritura pública a la SUNARP para su calificación e inscripción. El interesado puede hacer seguimiento al estado del trámite de manera gratuita y en tiempo real a través de la plataforma SÍGUELO de la SUNARP, sitio web <https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/acceso/frmTitulos.faces>.

El costo tiene sustento en lo establecido en el Decreto Supremo No. 008-2004-JUS (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la SUNARP) y se actualiza cada año. La Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN actualizó las tasas para 2019. El valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Información disponible en el sitio web de la SUNARP

<https://www.sunarp.gob.pe/>.

ÍNDICE DE CALIDAD DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

	Respuesta	Puntaje
Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)		13.5
Índice de fiabilidad de la infraestructura (0–8)		3
¿En qué formato se almacenan la mayoría de los títulos de propiedad? ¿en papel o computarizado (escaneado o completamente digital)? (0–2)	Papel	0
¿Existe una base de datos electrónica para verificar adeudos (gravámenes, hipotecas, restricciones al dominio, entre otros)? (0–1)	Sí	1
¿En qué formato se almacena la mayoría de los mapas y planos de los predios? ¿en papel o computarizado (escaneados o completamente digitalizados)? (0–2)	Digital	2
¿Existe un Sistema de Información Geográfica (GIS), es decir, una base de datos electrónica para registrar límites legales, consultar los planos y proveer información catastral? (0–1)	No	0
¿La información del registro de la propiedad de bienes inmuebles y del catastro municipal se encuentran en una sola base de datos, en bases de datos diferentes pero conectadas, o en bases de datos diferentes y no conectadas? (0–1)	Bases de datos diferentes y no conectadas	0
¿La dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles y la del catastro municipal utilizan el mismo número de identificación para las propiedades? (0–1)	No	0
Índice de transparencia de la información (0–6)		5.5
¿Quién puede obtener información sobre los predios en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–1)	Cualquiera que pague la tarifa oficial	1
¿Está disponible al público la lista de requisitos necesarios para completar cualquier trámite relacionado con el registro de bienes inmuebles? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Está disponible al público la lista de tarifas aplicables para completar cualquier trámite relacionado con el registro de bienes inmuebles? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿La dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles se compromete a emitir un documento que demuestre legalmente el dominio de la propiedad dentro de un plazo específico? ¿cómo se comunica el estándar del servicio? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Existe algún mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre algún problema generado en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–1)	Sí	1
¿Existen estadísticas oficiales disponibles públicamente sobre el número de transacciones realizadas en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? ¿cómo están disponibles? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Quién puede consultar los planos de los predios? (0–0.5)	Cualquiera que pague la tarifa oficial	0.5
¿Está disponible al público la lista de tarifas aplicables para acceder a los planos de los predios? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿La dependencia a cargo del catastro municipal se compromete a ofrecer planos actualizados de los predios dentro de un plazo específico? ¿cómo se comunica el estándar del servicio? (0–0.5)	No	0
¿Existe algún mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre algún problema generado en la dependencia a cargo del catastro municipal? (0–0.5)	Sí	0.5
Índice de cobertura geográfica (0–8)		0
¿Están todos los predios de propiedad privada del país inscritos formalmente en el registro de bienes inmuebles? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada de la municipalidad inscritos formalmente en el registro de bienes inmuebles? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada del país incorporados formalmente en el sistema catastral/cartográfico? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada de la municipalidad incorporados formalmente en el sistema catastral/cartográfico? (0–2)	No	0
Índice de resolución de disputas sobre propiedades (0–8)		5
¿Exige la ley que todas las transacciones de venta de propiedades se inscriban en el registro de bienes inmuebles para que sean oponibles a terceros? (0–1.5)	Sí	1.5

ÍNDICE DE CALIDAD DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

	Respuesta	Puntaje
¿El sistema de registro de bienes inmuebles está sujeto a una garantía estatal o privada? (0–0.5)	Sí, garantía estatal	0.5
¿Existe algún mecanismo específico de compensación por pérdidas de quienes realizan una transacción de buena fe con base en información errada o imprecisa proporcionada por la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–0.5)	No	0
¿Se requiere por ley un control de la legalidad de los documentos necesarios para transferir una propiedad? ¿quién es el responsable de hacer ese control? (0–0.5)	Sí, el notario y el registrador	0.5
¿Se requiere por ley la verificación de la identidad de las partes involucradas en una transacción inmobiliaria? ¿quién es el responsable de verificar la identidad de las partes? (0–0.5)	Sí, el notario	0.5
¿Existe una base de datos nacional para verificar la validez de los documentos de identidad? (0–1)	Sí	1
En caso de una disputa legal entre dos sociedades sobre el mejor derecho de propiedad de un inmueble valorado en S/ 1,095,105, ¿cuánto tiempo tarda en promedio el órgano jurisdiccional competente en dictar la sentencia en primera instancia? (0–3)	Entre 2 y 3 años	1
¿Existen estadísticas oficiales disponibles públicamente sobre el número de disputas sobre el mejor derecho de propiedad de un inmueble, en primera instancia? (0–0.5)	No	0
Índice de igualdad en el acceso a derechos de propiedad (-2–0)		0
¿Un hombre soltero y una mujer soltera tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles? (-1–0)	Sí	0
¿Un hombre casado y una mujer casada tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles? (-1–0)	Sí	0



CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS

Valor de la demanda: S/ 41,160 (US\$11,940)

Datos a: 1 de mayo de 2019

DETALLES DEL INDICADOR

Tiempo (días calendario)				Costo (% del valor de la demanda)			
Presentación y notificación	Juicio y sentencia	Ejecución de la sentencia	Tiempo total	Honorarios del abogado	Costos del juicio	Costos de ejecución	Costo total
56	328	215	599	9.7	2.9	5.8	18.4

ÍNDICE DE CALIDAD DE LOS PROCESOS JUDICIALES

	Respuesta	Puntaje
Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18)		8
Índice de estructura de los tribunales y procedimientos judiciales (-1–5)		3
¿Existe un juzgado o división de un tribunal dedicado exclusivamente a casos de material mercantil? (0–1.5)	No	0
Tribunal para casos de menor cuantía (0–1.5)		1
a. ¿Existe un tribunal para litigios de menor cuantía o un procedimiento sumario para litigios de menor cuantía?	Sí	
b. En caso afirmativo, ¿se permite la autorepresentación?	No	
¿Está disponible el embargo preventivo? (0–1)	Sí	1
¿La asignación de nuevos casos a los jueces se apoya en un sistema aleatorio y automatizado? (0–1)	Sí, de forma electrónica	1
¿El testimonio de una mujer tiene el mismo valor probatorio en el tribunal que el de un hombre? (-1–0)	Sí	0
Índice de administración de causas (0–6)		2.5
Estándares de tiempo (0–1)		0.5
a. ¿Existen leyes que establezcan estándares de tiempo (plazos) para las principales actuaciones judiciales en un caso civil?	Sí	
b. En caso afirmativo, ¿se establecen estándares de tiempo (plazos) para al menos tres actuaciones judiciales?	Sí	
c. ¿Los estándares de tiempo (plazos) se respetan en la práctica en más del 50% de los casos?	No	
Aplazamientos (0–1)		0
a. ¿La ley regula el número máximo de aplazamientos que se pueden otorgar?	No	
b. ¿Los aplazamientos se limitan a circunstancias imprevistas y excepcionales?	Sí	
c. Si existen normas sobre aplazamientos, ¿se respetan en la práctica en más del 50% de los casos?	No	
¿Están disponibles para consulta pública al menos dos de los siguientes cuatro informes sobre el juzgado competente?: (i) informe sobre el tiempo de ejecución de casos; (ii) informe sobre la tasa de resolución de casos; (iii) informe sobre el número de casos pendientes; e (iv) informe sobre el progreso de causas individuales (0–1)	No	0
¿La audiencia preliminar es una de las técnicas de administración de causas que se utilizan en la práctica ante el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Existe alguna herramienta electrónica de administración de causas en el tribunal competente para uso de los jueces? (0–1)	Sí	1
¿Existe alguna herramienta electrónica de administración de causas en el tribunal competente para uso de los abogados? (0–1)	Sí	1
Índice de automatización de los tribunales (0–4)		0
¿Puede presentarse electrónicamente la demanda inicial a través de una plataforma específica dentro el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Es posible llevar a cabo electrónicamente la citación del procesado ante el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Se pueden pagar los costos judiciales electrónicamente en el tribunal competente? (0–1)	No	0
Publicación de sentencias (0–1)		0
a. ¿Las sentencias en materia civil, emitidas en todas las instancias, están disponibles al público a través de boletines oficiales, periódicos o internet?	No	
b. ¿Las sentencias en materia civil, emitidas solo por los tribunales de apelación y de la Corte Suprema, están disponibles al público a través de boletines oficiales, periódicos o internet?	No	
Índice de resolución alternativa de disputas (0–3)		2.5
Arbitraje (0–1.5)		1.5
a. ¿El arbitraje comercial doméstico se rige por una ley especial consolidada o un capítulo o sección consolidado del Código de Procedimiento Civil, que abarque sustancialmente todos sus aspectos?	Sí	
b. ¿Existen disputas comerciales, además de las relacionadas con el orden público o las políticas públicas, que no puedan ser sometidas a arbitraje?	No	
c. ¿Los tribunales hacen cumplir las cláusulas o los convenios de arbitraje en más del 50% de los casos?	Sí	
Mediación voluntaria o conciliación (0–1.5)		1
a. ¿La mediación voluntaria o conciliación para resolver disputas es un mecanismo disponible?	Sí	
b. ¿La mediación voluntaria, la conciliación o ambas se rigen por una ley consolidada o un capítulo o sección consolidado del Código de Procedimiento Civil que abarque sustancialmente todos sus aspectos?	Sí	
c. ¿Existen incentivos financieros para que las partes intenten resolver disputas comerciales a través de la mediación voluntaria o conciliación (por ejemplo, reembolso de las costas judiciales, descuentos en el impuesto a la renta, entre otros)?	No	

LIMA



Clasificación agregada



Puntaje *Doing Business* agregado



Apertura de una empresa (clasificación)	1
Puntaje <i>Doing Business</i>	82.13
Trámites (número)	8
Tiempo (días calendario)	26
Costo (% del ingreso per cápita)	9.4
Requisito de capital mínimo pagado (% del ingreso per cápita)	0

Registro de la propiedad (clasificación)	1
Puntaje <i>Doing Business</i>	72.11
Trámites (número)	6
Tiempo (días calendario)	9.5
Costo (% del valor de la propiedad)	3.9
Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)	18

Obtención de permisos de construcción (clasificación)	2
Puntaje <i>Doing Business</i>	72.53
Trámites (número)	19
Tiempo (días calendario)	137
Costo (% del valor del almacén)	1.7
Índice de control de calidad de la construcción (0–15)	13

Cumplimiento de contratos (clasificación)	7
Puntaje <i>Doing Business</i>	59.07
Tiempo (días calendario)	478
Costo (% del valor de la demanda)	41.2
Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18)	9.5

Clasificación por indicador



Apertura de una empresa



Obtención de permisos de construcción



Registro de la propiedad



Cumplimiento de contratos

Puntaje *Doing Business* por indicador



Fuente: base de datos de *Doing Business*.

RECOMENDACIONES PARA MEJORAR LA FACILIDAD DE HACER NEGOCIOS EN LIMA

Apertura de una empresa	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Integrar el sistema de búsqueda y de reserva de nombre Mejorar la transparencia de los honorarios notariales y realizar un análisis del costo del servicio notarial y registral para la constitución de empresas Simplificar requisitos para el registro presencial Reforzar la coordinación entre dependencias y mejorar los sistemas informáticos para agilizar la obtención de la licencia de funcionamiento Facilitar y ampliar el uso del SID Sunarp para la creación de empresas Integrar el proceso de apertura de empresa y mejorar la comunicación entre las entidades que intervienen (SUNAT y Sunarp) 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Consejo del Notariado) Ministerio de la Producción Presidencia del Consejo de Ministros (PCM) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Municipalidad provincial/distrital Oficinas registrales 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Notarías y colegios de notarios
Obtención de permisos de construcción	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Simplificar los trámites antes de la construcción Actualizar y reforzar los instrumentos de gestión del territorio Introducir seguros obligatorios para defectos latentes Considerar una participación más activa de los Revisores Urbanos en el proceso de emisión de las licencias de edificación 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento (SUNASS) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Municipalidad provincial/distrital Oficinas registrales 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Colegios profesionales de arquitectos e ingenieros Empresas Prestadoras de Servicios de Saneamiento (EPS)
Registro de la propiedad	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Mejorar y fomentar el uso de los servicios en línea que presta la Sunarp Mejorar la eficiencia interna de las oficinas registrales para que su desempeño coincida con las de mejor desempeño Mejorar la coordinación y el intercambio de información entre dependencias municipales, Sunarp y notarías Avanzar hacia la digitalización de los títulos archivados Evaluar los costos de los servicios notariales y facilitar al público su acceso Ampliar la cobertura geográfica del registro y del catastro 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Consejo del Notariado) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Oficinas registrales Municipalidad provincial/distrital 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Notarías y colegios de notarios
Cumplimiento de contratos	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Mapear los procesos internos de los juzgados para identificar y corregir las causas de los retrasos Revisar la conciliación extrajudicial en favor de reducir la carga judicial Incrementar la transparencia y disponibilidad de información para monitorear el desempeño de los juzgados Afianzar la preparación de los jueces y sus auxiliares y dotar a los juzgados de condiciones aptas para su funcionamiento Hacer un sondeo sobre cómo incrementar el uso de casillas electrónicas para las notificaciones y considerar que las notificaciones electrónicas incluyan el emplazamiento de la demanda 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Poder Judicial Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (MINJUS) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Cortes Superiores de Justicia Juzgados de Paz Letrados 	

Nota: los detalles de las recomendaciones se pueden consultar en los capítulos individuales de las 4 áreas de *Doing Business* que se miden en este estudio.



APERTURA DE UNA EMPRESA

LISTA DE TRÁMITES

*Forma societaria: Sociedad Anónima Cerrada (S.A.C)
Capital mínimo pagado: S/ 0
Datos a: 1 de mayo de 2019*

Trámite 1. Buscar y reservar el nombre de la empresa

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: S/ 25 (S/ 5 para la búsqueda del nombre + S/ 20 para la reserva)

Comentarios: Se debe verificar ante los Registros Públicos (SUNARP) que no exista en el mercado un nombre igual al que se ha escogido para la empresa. La búsqueda y la reserva del nombre se pueden realizar a través del sitio web de la SUNARP (www.sunarp.gob.pe) o directamente en sus oficinas. En Lima, lo más común es hacerlo en línea.

El pago se puede hacer en línea, pero se requiere que el usuario haya creado una cuenta en los Registros Públicos.

Trámite 2. Solicitar en línea la preparación del proceso de constitución con un notario

Dependencia: Plataforma del Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP (SID SUNARP)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: Sin costo

Comentarios: Se puede constituir la empresa de manera presencial o en línea. En Lima, lo más común es constituir la empresa en línea.

Para constituir la empresa en línea, el emprendedor debe acceder al Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP (SID SUNARP) a través del sitio web <https://www.sunarp.gob.pe/seccion/servicios/empresas.html>. El emprendedor envía el acto constitutivo de la empresa en línea a la notaría afiliada al SID SUNARP, para que el notario lo revise y cite a los socios para firmar la escritura pública en persona. La plataforma en línea permite compartir los documentos de constitución de la empresa entre el empresario, el notario y la SUNARP.

Trámite 3. Firmar la escritura pública ante el notario y enviarla en línea a la SUNARP

Dependencia: Notaría y Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 8 días

Costo: S/ 1,484 [S/ 670.8 por los honorarios notariales + S/ 702.4 (1.08% de 1 Unidad Impositiva Tributaria o UIT + 0.3% del capital social) por el derecho de calificación y de inscripción del acto constitutivo + S/ 25.2 (0.36% de 1 UIT + 0.24% de 1 UIT) por el derecho de calificación y de inscripción de cada director, gerente u otro representante + S/ 25.2 (0.12% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de la partida registral de la empresa, que se asume de 5 hojas y es un requisito para la solicitud del RUC ante la SUNAT + S/ 60 por la legalización de dos libros societarios de 100 hojas cada uno]

Comentarios: Una vez que la escritura pública se ha firmado por los socios ante el notario, el notario la envía en línea a los Registros Públicos (SUNARP) con firma digital a través del SID SUNARP. Adicionalmente, el notario sellará los dos libros societarios que son obligatorios por la Ley General de Sociedades: el Libro de Actas de la Junta General de

Accionistas (Artículo 134) y el Libro de Matrícula de Acciones (Artículo 92). Estos libros pueden llevarse en hojas sueltas.

Los honorarios notariales se rigen por la ley de la oferta y la demanda y varían de un notario a otro. Las principales variables que determinan el costo son: el tipo de sociedad que se va a constituir, el valor del capital social y la complejidad de la escritura pública.

El registrador recibe la escritura pública y procede a inscribir la empresa. La SUNARP tiene un plazo de vigencia del asiento de presentación de 35 días hábiles. Sin embargo, durante los primeros 7 días hábiles de este término, el registrador debe calificar las solicitudes de inscripción de los actos, e identificar los problemas que no permiten la inscripción para que las partes interesadas puedan resolverlos (Art. 25 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 126-2012-SUNARP-SN).

Las tasas registrales del servicio de inscripción se publican en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 329-2018-SUNARP/SN.

Trámite 4. Registrar la empresa y obtener el Registro Único de Contribuyentes (RUC)

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Es necesario registrar toda empresa nueva con la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) y obtener el Registro Único de Contribuyentes (RUC). Para ese fin, el representante legal debe completar y presentar algunos formularios diligenciados ante la SUNAT, junto con un documento de identificación personal, un documento privado o público que da fe a la dirección fiscal de residencia declarada, y un original y una copia del certificado literal de la partida registral de la empresa emitido por los Registros Públicos en los últimos 30 días naturales. Finalmente, la empresa solicita la Clave SOL, una contraseña para acceder a la plataforma virtual de la SUNAT (<https://e-menu.sunat.gob.pe/cl-ti-itmenu/MenuInternet.htm>). Esta contraseña permite a la empresa realizar diversos procedimientos tributarios (pagos, presentación de declaraciones, entre otros).

Trámite 5. Registrar electrónicamente los libros contables

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: Sin costo

Comentarios: Desde julio de 2010, la SUNAT implementó el Programa de Libros Electrónicos (PLE) para registrar los libros contables. Las empresas con ventas anuales de 300 a 500 UIT tienen la obligación de tener 4 libros contables: diario, mayor, registro de compras y registro de ventas.

Las empresas con ingresos anuales mayores a 75 UIT tienen que mantener el registro de compras y el registro de ventas electrónicamente. No están obligadas a mantener los otros dos libros contables electrónicamente, pero lo pueden hacer de forma voluntaria.

Para registrar los libros electrónicamente, la empresa se afiliará al Sistema PLE y descargará el programa contable. Mensualmente, la empresa entregará un resumen de estos libros y SUNAT emitirá una constancia de recepción.

Trámite 6*. Registrar a los empleados para seguridad social

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: Sin costo

Comentarios: Una vez que la empresa obtiene su número de identificación tributaria (Registro Único de Contribuyentes o RUC) y el código digital (Clave SOL) para acceder a la plataforma virtual de la autoridad tributaria (SUNAT Operaciones en línea), el representante legal podrá llevar a cabo los siguientes procedimientos en línea:

1. Registrar a los empleados (incluyendo sus datos personales, régimen de salud y pensionario, horario laboral, entre otros), a través de la plataforma T-Registro; y
2. Realizar un pago mensual al Seguro Social para cubrir las contribuciones tanto al Seguro Social de Salud del Perú (EsSalud) como al sistema público de pensiones (Oficina de Normalización Previsional), a través de PDT Planilla Electrónica (PLAME), una hoja de cálculo electrónica de pagos mensuales.

Trámite 7*. Determinar el nivel de riesgo del local

Dependencia: Subgerencia de Gestión del Riesgo de Desastres de la Municipalidad Distrital de Miraflores

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 543 (costo de la licencia para un local de riesgo alto, incluyendo la ITSE)

Comentarios: Para obtener la licencia de funcionamiento, el representante legal tiene que presentar una solicitud y la información necesaria para que la persona autorizada de la Municipalidad determine el nivel de riesgo del establecimiento.

En la mayoría de los casos, la Municipalidad requiere el expediente técnico y los datos del solicitante y del establecimiento.

De acuerdo con la matriz de riesgos proporcionada por la Resolución Jefatural No. 016-2018-CENEPRES/J, un local comercial con más de 750 metros cuadrados se considera de riesgo alto. Por tanto, en estos casos, la Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) debe realizarse antes de otorgar la licencia de funcionamiento.

El costo está regulado por el reglamento administrativo de cada municipalidad (Texto Único de Procedimientos Administrativos o TUPA).

Trámite 8. Recibir una Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) y obtener la licencia de funcionamiento

Dependencia: Área de Licencias de Funcionamiento de la Municipalidad Distrital de Miraflores

Tiempo: 14 días

Costo: Sin costo (incluido en el trámite 7)

Comentarios: Una vez que se determine el nivel de riesgo del establecimiento comercial, el funcionario de la Municipalidad enviará a un grupo inspector para verificar las condiciones de seguridad del establecimiento. Tras recibir el Certificado de ITSE y revisar el expediente técnico, el área de Licencias de Funcionamiento de la Municipalidad otorga la licencia.

Desde abril de 2019, el proceso para la obtención de la licencia de funcionamiento ha sido armonizado en las diferentes municipalidades del Perú mediante el Decreto No. 45-2019-PCM.



OBTENCIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

LISTA DE TRÁMITES

Valor del almacén: S/ 1,095,105 (US\$326,500)

Datos a: 1 de mayo de 2019

Trámite 1. Obtener el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios

Dependencia: Municipalidad Distrital

Tiempo: 3 días

Costo: S/ 13 (0.32% de 1 UIT)

Comentarios: El certificado es emitido por las municipalidades distritales y/o provinciales y sirve para conocer los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano (zonificación, alineamiento de fachada, coeficientes máximos y mínimos de edificación, usos de los suelos permisibles y compatibles, alturas máximas y mínimas de edificación, porcentaje mínimo de área libre, entre otros). Expertos del sector privado confirman que, aunque la presentación del certificado en la Municipalidad no es obligatoria para obtener la licencia de edificación, en la práctica es requerido por el constructor para conocer los parámetros de diseño y preparar el proyecto arquitectónico. El certificado sirve también para tener seguridad jurídica en caso de que cambie la zonificación. Para obtener el certificado el constructor debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita indicando los documentos referidos a la ubicación del predio materia de trámite;
2. Croquis de ubicación; y
3. Pago del derecho de trámite.

El certificado tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses y está regulado por la Ley No. 29090 y sus modificaciones.

Trámite 2*. Obtener el certificado literal de partida registral de persona jurídica y del predio

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 45 [S/ 11 (0.13% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de partida registral de persona jurídica, que se asume de 2 hojas + S/ 34 (0.32% de 1 UIT por las primeras 2 hojas + 0.16% de 1 UIT por hoja adicional) por el certificado literal de partida registral del predio, que se asume de 3 hojas]

Comentarios: El certificado literal de partida registral de persona jurídica sirve para acreditar la representación legal vigente de la persona jurídica objeto de la licencia de edificación. Adicionalmente, se requiere el certificado literal de la partida registral del predio, que indica sus características y el nombre del propietario actual y anterior, para la revisión de las factibilidades de los servicios. El trámite está regulado por la Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN, publicada el 31 de diciembre del 2018.

Trámite 3. Obtener resultados del estudio geotécnico/de suelo

Dependencia: Laboratorio o empresa privada

Tiempo: 14 días

Costo: S/ 10,062

Comentarios: El constructor solicita un estudio de mecánicas de suelo para preparar los cálculos estructurales de los cimientos y cumplir con los estándares de seguridad y estabilidad de obras del Reglamento Nacional de Edificaciones. El estudio requiere del análisis de muestras del suelo en un laboratorio o recinto debidamente equipado y normalmente lo encomiendan los contratistas para comprobar la solidez de los cimientos de la construcción, y así evitar daños o imperfecciones estructurales.

Trámite 4. Enviar revisión de anteproyecto a la Municipalidad

Dependencia: Municipalidad Distrital

Tiempo: 10 días

Costo: S/ 370 (8.8% de 1 UIT)

Comentarios: El constructor presenta el anteproyecto para la revisión de la Comisión Técnica. Dentro de los requisitos principales, el constructor debe entregar:

1. Formulario Único de Edificación (FUE);
2. Hojas visadas por el administrado y el profesional proyectista;
3. Declaración jurada de habilidad de los profesionales que intervienen en el proyecto;
4. Planos de arquitectura, seguridad y evacuación, ubicación y localización;
5. Memoria descriptiva de la especialidad de arquitectura, de seguridad y evacuación; y
6. Comprobante de pago por derecho de revisión a la Municipalidad y al Colegio de Arquitectos, según corresponda.

El estudio de caso de *Doing Business* asume que el almacén es construido en la Municipalidad Distrital de Lurín. En ese sentido, se considera la tarifa para la revisión del anteproyecto para una construcción del tipo C (tal como lo es la del estudio de caso de *Doing Business*) de esta Municipalidad.

Trámite 5*. Solicitar la factibilidad de los servicios de agua y alcantarillado

Dependencia: SEDAPAL

Tiempo: 7 días

Costo: S/ 107

Comentarios: El certificado de factibilidad de servicios de agua y alcantarillado es requisito para tramitar la licencia de edificación. El constructor debe adjuntar, entre otros:

1. Solicitud del certificado de factibilidad;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante;
3. Memoria descriptiva;
4. Certificado literal de la partida registral del predio;
5. Número de suministro de las conexiones existentes de agua y la cantidad de conexiones de desagüe para los sistemas sanitarios; y
6. Pago por derecho a trámite.

Trámite 6. Recibir inspección

Dependencia: SEDAPAL

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: La Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento (EPS) conduce una inspección de factibilidad en el sitio de la obra.

Trámite 7. Obtener la factibilidad de los servicios de agua y alcantarillado

Dependencia: SEDAPAL

Tiempo: 14 días

Costo: Sin costo (incluido en el trámite 5)

Comentarios: Luego de recibir la visita de inspección de la Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento (EPS), el constructor obtiene la factibilidad de los servicios.

Trámite 8*. Solicitar y obtener la factibilidad del servicio de energía eléctrica

Dependencia: Luz del Sur S.A.A.

Tiempo: 5 días

Costo: Sin costo

Comentarios: El certificado de factibilidad del servicio de energía eléctrica es requisito para tramitar la licencia de edificación para obra nueva. El constructor debe adjuntar, entre otros:

1. Solicitud del certificado de factibilidad;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante;
3. Documento que acredite la propiedad del predio (certificado literal de partida registral del predio); y
4. Croquis de ubicación del predio, indicando el número de suministro más cercano.

Trámite 9. Obtener licencia de obra para edificación nueva

Dependencia: Municipalidad Distrital

Tiempo: 45 días

Costo: S/ 682 (16.23% de 1 UIT, por concepto de verificación administrativa)

Comentarios: Para obtener el permiso de construcción (licencia de edificación, modalidad C - aprobación con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica), el constructor debe presentar los siguientes documentos ante la Municipalidad:

1. Formulario Único de Edificaciones (FUE), debidamente suscrito por el solicitante y los profesionales responsables;
2. Documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar;
3. Declaración jurada del representante legal, señalando que cuenta con representación vigente;
4. Declaración jurada de habilidad de los profesionales que intervienen en el proyecto;
5. Certificados de factibilidad de servicios para obra nueva;
6. Planos de ubicación, localización, arquitectura, seguridad y evacuación, estructuras, instalaciones sanitarias, instalaciones eléctricas, y otros según corresponda a la modalidad;
7. Memoria descriptiva por cada especialidad;
8. Especificación del presupuesto de la obra;
9. Desarrollo del terreno y certificado de parámetros del edificio; y
10. Constancia de pago en la Municipalidad y en los colegios profesionales, según corresponda.

De acuerdo con las tarifas de la Municipalidad Distrital de Lurín, el costo para obtener la licencia de obra (modalidad C) es de 16.23% de 1 UIT por concepto de verificación administrativa.

Trámite 10*. Solicitar y obtener la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista)

Dependencia: Compañía privada de seguros

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 2,190

Comentarios: La Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista) es un requisito indispensable para comenzar la construcción y la programación de las visitas técnicas. Según las características de la obra que se vaya a ejecutar, la póliza debe tener cobertura por daños materiales y personales a terceros. Esta póliza es requerida para todas las edificaciones contempladas en la modalidad C y D con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica, según la Ley No. 29090. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad, como máximo, el día anterior al inicio de la obra, teniendo una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

Trámite 11. Notificar a la Municipalidad sobre el comienzo de la construcción

Dependencia: Municipalidad Distrital

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 789 (6.26% de 1 UIT por concepto de verificación técnica, se asumen tres inspecciones)

Comentarios: Antes de comenzar la edificación, el constructor debe presentar ante la Municipalidad el Formulario Anexo H, el cronograma de visitas técnicas y la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), como máximo, el día hábil anterior al inicio de la obra.

Trámite 12. Recibir primera inspección

Dependencia: Inspector municipal de obra

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo (incluido en el trámite 11)

Comentarios: De acuerdo con el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, existe un mínimo de tres inspecciones durante la construcción.

Trámite 13. Recibir segunda inspección

Dependencia: Inspector municipal de obra

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo (pagado en el trámite 11)

Comentarios: Segunda inspección en fase.

Trámite 14. Requerir y obtener instalación de los servicios de agua y alcantarillado

Dependencia: SEDAPAL

Tiempo: 21 días

Costo: S/ 900

Comentarios: Una vez completado el estudio de factibilidad, el constructor solicita y obtiene la conexión a los servicios de agua potable y alcantarillado.

Trámite 15*. Recibir tercera inspección**Dependencia:** Inspector municipal de obra**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo (incluido en el trámite 11)**Comentarios:** Tercera inspección en fase.**Trámite 16. Solicitar la conformidad de obra y declaratoria de edificación****Dependencia:** Municipalidad Distrital**Tiempo:** 2 días**Costo:** S/ 294 (6.99% de 1 UIT)**Comentarios:** Una vez concluida la obra de edificación, el constructor deberá presentar ante la Municipalidad, entre otros documentos:

1. Formulario Único de Edificaciones (FUE) correspondiente a la conformidad de obra y declaratoria de edificación;
2. Documento que acredite el derecho a edificar;
3. Copia de los planos de ubicación y localización, de arquitectura y de la licencia;
4. Planos de replanteo de ubicación y localización, y de arquitectura;
5. Planos de replanteo de seguridad, modalidad C y D;
6. Copias de los comprobantes por pago de revisión;
7. Documento que registre la fecha de ejecución de la obra;
8. Copia de la sección del Cuaderno de Obra en la que se acredite las modificaciones efectuadas; y
9. Pago de tasa municipal (derechos de trámite) correspondiente.

De acuerdo con la tarifa de la Municipalidad Distrital de Lurín, el costo del certificado para modalidad C (caso de estudio *Doing Business*) es de 6.99% de 1 UIT.

Comentarios: Una vez obtenida la conformidad de obra y declaratoria de edificación por parte de la Municipalidad, el constructor solicita el registro de la nueva edificación ante la SUNARP adjuntando los siguientes documentos:

1. Formulario de registro, debidamente llenado y firmado;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del representante legal;
3. Plano de ubicación y del sitio de construcción y dibujo de los pisos o niveles de distribución, firmado por el inspector, si es requerido;
4. Reporte técnico emitido por el inspector designado, el plano de desarrollo y el certificado de los parámetros del edificio, en caso de regularización de este último;
5. Constancia de pago de las tasas correspondientes; y
6. Otros documentos, de acuerdo con la calificación de registro vigente al tiempo del registro.

Este procedimiento no puede ser simultáneo con el anterior porque se necesita la declaratoria de edificación por parte de la Municipalidad.

Trámite 17. Recibir inspección final**Dependencia:** Municipalidad Distrital**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo

Comentarios: Las autoridades municipales conducen una inspección final para constatar que la obra se ha ejecutado de acuerdo con lo aprobado en la licencia de edificación.

Trámite 18. Obtener el certificado de conformidad de obra y declaratoria de edificación**Dependencia:** Municipalidad Distrital**Tiempo:** 3 días**Costo:** Sin costo

Comentarios: Una vez se haya completado la inspección, y de encontrarse que la obra es conforme a los planos aprobados, se procede a emitir el informe favorable, sellar los planos y a suscribir en el Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación, documento que da mérito a su inscripción registral. El trámite es regulado por el Decreto Supremo No. 011-2017-VIVIENDA.

Trámite 19. Obtener el registro de la declaratoria de fábrica**Dependencia:** Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)**Tiempo:** 20 días

Costo: S/ 3,326 (0.97% de 1 UIT por derechos de calificación + 0.3% del valor de la obra por derechos de inscripción)

ÍNDICE DE CONTROL DE CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

	Respuesta	Puntaje
Índice de control de calidad de la construcción (0–15)		13
Índice de calidad de las normas de construcción (0–2)		2
¿En qué formato se encuentra disponible la regulación en materia de construcción? (0–1)	En línea y sin costo	1
De los requerimientos e información necesarios para obtener una licencia de construcción, ¿cuáles se encuentran claramente especificados en algún sitio web, folleto o panfleto? (0–1)	Lista de documentos necesarios; tarifas aplicables; aprobaciones necesarias previas	1
Índice de control de calidad antes de la construcción (0–1)		1
¿Quién forma parte del comité o equipo que revisa y aprueba las solicitudes de permisos de construcción en la dependencia responsable de emitirlos? (0–1)	Arquitecto licenciado; ingeniero licenciado	1
Índice de control de calidad durante la construcción (0–3)		3
¿Qué tipo de inspecciones obligatorias por ley se realizan durante la construcción? (0–2)	Inspección por el ingeniero de la empresa; inspecciones en determinadas fases; inspecciones basadas en el riesgo	2
Si las inspecciones durante la construcción son obligatorias por ley ¿se aplican en la práctica? (0–1)	Sí, siempre	1
Índice de control de calidad después de la construcción (0–3)		3
¿Se requiere por ley una inspección final antes de permitir la ocupación del inmueble, con el fin de verificar que la edificación se ha construido según los planos aprobados y la regulación existente? (0–2)	Sí, por una agencia pública; sí, el ingeniero de la empresa presenta un informe para la inspección final	2
Si la inspección de final de obra es obligatoria por ley, ¿se aplica en la práctica? (0–1)	Sí, siempre	1
Índice de regímenes de responsabilidad y seguros (0–2)		1
¿Quién es responsable por ley como consecuencia de fallas, defectos o problemas estructurales una vez que el inmueble está ocupado? (0–1)	El arquitecto o ingeniero; el profesional encargado de la supervisión; la compañía constructora; el propietario del proyecto o inversor	1
¿Quién está obligado por ley a contratar una póliza de seguro para cubrir posibles fallas o problemas estructurales una vez que la edificación está ocupada? (0–1)	La ley no lo indica, pero es común obtener una póliza en la práctica (se establece en el contrato)	0
Índice de certificaciones profesionales (0–4)		3
¿Qué requisitos debe cumplir un profesional, según la ley, responsable de verificar que los planos arquitectónicos cumplen con la normativa aplicable? (0–2)	Estudios universitarios de arquitectura o ingeniería; miembro de colegio de arquitectos o ingenieros	1
¿Qué requisitos debe cumplir el profesional que supervisa o realiza la inspección técnica de la obra? (0–2)	Número mínimo de años de experiencia; estudios universitarios de arquitectura o ingeniería; miembro de colegio de arquitectos o ingenieros	2



REGISTRO DE LA PROPIEDAD

LISTA DE TRÁMITES

Valor de la propiedad: S/ 1,095,105 (US\$326,500)

Datos a: 1 de mayo de 2019

Trámite 1. Obtener el certificado registral inmobiliario (CRI), el certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora y el certificado de vigencia de poder

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 3 días

Costo: S/ 118 [S/ 68 (1.61% de 1 UIT) por el certificado registral inmobiliario + S/ 25 (0.12% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora, que se asume de 5 hojas + S/ 25 (0.60% de 1 UIT) por el certificado de vigencia de poder]

Comentarios: El certificado registral inmobiliario (CRI) contiene la descripción del inmueble, la titularidad del dominio registral con 10 años de antigüedad y las cargas o gravámenes vigentes con 30 años de antigüedad. Su contenido está regulado por el Art. 82 de la Resolución No. 281-2015-SUNARP/SN. El certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora prueba su existencia e indica fecha de constitución, estatuto junto con sus modificaciones, desenvolvimiento de sus órganos directivos, entre otros. Finalmente, el certificado de vigencia de poder acredita que el representante legal tenga inscrita las facultades para disponer de la propiedad y efectuar actos a nombre de sus representados. Para obtener los certificados, se debe acudir a la oficina registral, llenar un formato de solicitud y pagar los derechos correspondientes.

Toda persona natural o jurídica puede solicitar la expedición de estos certificados en la oficina registral o en línea a través del Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL), sitio web <https://www.sunarp.gob.pe/seccion/servicios/detalles/0/a3.html>. Sin embargo, solo el certificado de vigencia de poder se recibe en formato electrónico con firma digital y código de verificación; pues el CRI y el certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora se emiten con firma manuscrita.

El costo de los certificados tiene sustento en lo establecido en el Decreto Supremo No. 008-2004-JUS (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la SUNARP) y se actualiza cada año. La Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN actualizó las tasas para 2019. El valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Estos documentos son requisitos indispensables para la elaboración de la minuta y la escritura pública.

Información disponible en el sitio web de la SUNARP <https://www.sunarp.gob.pe/>.

Trámite 2. Elaborar un estudio de títulos y la minuta de compraventa

Dependencia: Abogado

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 5,476 (alrededor de 0.5% del valor de la propiedad por honorarios del abogado)

Comentarios: Aunque no es obligatorio por ley, es de práctica común que, para transacciones que responden a los supuestos del caso de estudio, la empresa compradora solicite a un abogado un estudio sobre los anteriores títulos de la propiedad y sobre la historia de los propietarios

para comprobar que éstos no se encuentren impedidos por la ley para la transacción. Paralelamente, se acostumbra a hacer una constatación física en la propiedad para verificar su situación posesoria.

El mismo abogado que estudia los títulos y antecedentes prepara la minuta de compraventa que será presentada ante el notario. Para ello solicita:

1. Certificado registral inmobiliario (CRI);
2. Certificado de vigencia de poder;
3. Original y copia de los documentos de identificación nacional (DNI) de los representantes legales;
4. Declaración jurada de autoavaloú (formularios hoja resumen (HR) y predio urbano (PU)); y
5. Comprobante de pago del impuesto predial de todo el año en que se produce la transferencia.

Para el estudio de títulos, el abogado adicionalmente solicita (6) certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora, (7) copia de los títulos archivados del registro de la propiedad y (8) comprobante de pago de los arbitrios municipales; y consulta el Registro Único de Contribuyentes (RUC) de la empresa vendedora en el sitio web de la Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria (SUNAT) <http://www.sunat.gob.pe/>. La consulta es gratuita y sin costo.

Trámite 3. Pagar el impuesto de alcabala

Dependencia: Servicio de Administración Tributaria de Lima (SAT de Lima)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: S/ 31,593 [3% del valor de la propiedad exceptuando el tramo comprendido por las primeras 10 UIT (S/ 42,000)]

Comentarios: El comprador está obligado a pagar el impuesto de alcabala, que grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles. La liquidación y pago se pueden realizar en el SAT de Lima o en las notarías afiliadas al programa Notario SAT. Estas últimas realizan el pago en línea a través del sitio web <https://www.sat.gob.pe/TF/default.asp>.

El impuesto de alcabala y su tasa aplicable están regulados por el Capítulo II (Arts. 21-29) del Decreto Supremo No. 156-2004-EF (Texto Único Ordenado-TUO de la Ley de Tributación Municipal), y el valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Adicionalmente, el vendedor debe pagar el impuesto a la renta de tercera categoría (no incluido en el caso de estudio) ante la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT), según lo establecido en el Decreto Supremo No. 179-2004-EF (Ley del Impuesto a la Renta) y sus posteriores modificaciones.

Acreditar el pago del impuesto de alcabala es requisito indispensable para que el notario eleve la minuta de compraventa a escritura pública y solicite la inscripción de la compraventa a la SUNARP.

Información disponible en el sitio web del SAT de Lima <https://www.sat.gob.pe/>.

Trámite 4. Elevar la minuta de compraventa a escritura pública

Dependencia: Notaría

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 1,916 (0.1% – 0.25% del valor de la propiedad por honorarios notariales)

Comentarios: El notario prepara la escritura pública con los siguientes documentos:

1. Minuta de compraventa autorizada por un abogado y suscrita por las partes intervinientes;
2. Certificado registral inmobiliario (CRI);
3. Certificado de vigencia de poder;
4. Original y copia de los documentos de identificación nacional (DNI) de los representantes legales;
5. Declaración jurada de autoaválúo (formularios hoja resumen (HR) y predio urbano (PU));
6. Comprobante de pago del impuesto predial de todo el año en que se produce la transferencia;
7. Medio de pago financiero, con el cual se paga el monto de la venta; y
8. Comprobante de pago del impuesto de alcabala.

Como medida preventiva, el comprador puede autorizar al notario a que extienda una solicitud de bloqueo registral en los Registros Públicos. Ello impide que durante la protocolización de la compraventa se inscriban o anoten nuevos actos sobre la propiedad. Su vigencia es de 60 días hábiles y suele solicitarse en casos de compraventas más complejas.

La participación del notario en la preparación de la escritura pública es obligatoria por ley, y sus facultades están reguladas por el Decreto Supremo No. 010-2010-JUS (Texto Único Ordenado-TUO del Reglamento del Decreto Legislativo No. 1049, Decreto Legislativo del Notariado). Los honorarios notariales no están regulados y por ello pueden variar de un notario a otro.

Trámite 5. Inscribir la escritura pública

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 3,319 [S/ 34 (0.81% de 1 UIT) por derechos de calificación + S/ 3,285 (3/1000 del valor de la propiedad) por derechos de inscripción]

Comentarios: El notario, su dependiente o un tercero autorizado presenta el parte notarial a la SUNARP para su calificación e inscripción. El interesado puede hacer seguimiento al estado del trámite de manera gratuita y en tiempo real a través de la plataforma SÍGUELO de la SUNARP, sitio web <https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/acceso/frmTitulos.faces>.

La Resolución 032-2010-SUNARP/SN implementó el servicio de inscripción de compraventas simples (referidos a un solo predio que involucre una sola partida registral y sea el titular registral el transferente) en 48 horas en el Registro de Predios de Lima.

El costo tiene sustento en lo establecido en el Decreto Supremo No. 008-2004-JUS (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la SUNARP) y se actualiza cada año. La Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN actualizó las tasas para 2019. El valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Información disponible en el sitio web de la SUNARP <https://www.sunarp.gob.pe/>.

Trámite 6. Actualizar el registro municipal de contribuyentes

Dependencia: Servicio de Administración Tributaria de Lima (SAT de Lima)

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Se debe acudir al SAT de Lima para declarar el cambio en la titularidad de la propiedad y registrar al comprador como nuevo responsable de las obligaciones tributarias municipales sobre la propiedad para el siguiente año fiscal. Para ello, se debe presentar original (solo para exhibición) y copia del documento sustentatorio que acredite la transferencia de la propiedad. El plazo límite para realizar esta declaración es el último día hábil del mes siguiente de ejecutada la transferencia.

Fuente: base de datos de *Doing Business*.

El trámite está regulado por el Inciso b del Art. 14 del Decreto Supremo No. 156-2004-EF (Texto Único Ordenado-TUO de la Ley de Tributación Municipal).

Información disponible en el sitio web del SAT de Lima <https://www.sat.gob.pe/>.

ÍNDICE DE CALIDAD DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

	Respuesta	Puntaje
Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)		18
Índice de fiabilidad de la infraestructura (0–8)		7
¿En qué formato se almacenan la mayoría de los títulos de propiedad? ¿en papel o computarizado (escaneado o completamente digital)? (0–2)	Escaneado	1
¿Existe una base de datos electrónica para verificar adeudos (gravámenes, hipotecas, restricciones al dominio, entre otros)? (0–1)	Sí	1
¿En qué formato se almacena la mayoría de los mapas y planos de los predios? ¿en papel o computarizado (escaneados o completamente digitalizados)? (0–2)	Digital	2
¿Existe un Sistema de Información Geográfica (GIS), es decir, una base de datos electrónica para registrar límites legales, consultar los planos y proveer información catastral? (0–1)	Sí	1
¿La información del registro de la propiedad de bienes inmuebles y del catastro municipal se encuentran en una sola base de datos, en bases de datos diferentes pero conectadas, o en bases de datos diferentes y no conectadas? (0–1)	Bases de datos diferentes, pero conectadas	1
¿La dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles y la del catastro municipal utilizan el mismo número de identificación para las propiedades? (0–1)	Sí	1
Índice de transparencia de la información (0–6)		6
¿Quién puede obtener información sobre los predios en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–1)	Cualquiera que pague la tarifa oficial	1
¿Está disponible al público la lista de requisitos necesarios para completar cualquier trámite relacionado con el registro de bienes inmuebles? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Está disponible al público la lista de tarifas aplicables para completar cualquier trámite relacionado con el registro de bienes inmuebles? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿La dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles se compromete a emitir un documento que demuestre legalmente el dominio de la propiedad dentro de un plazo específico? ¿cómo se comunica el estándar del servicio? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Existe algún mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre algún problema generado en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–1)	Sí	1
¿Existen estadísticas oficiales disponibles públicamente sobre el número de transacciones realizadas en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? ¿cómo están disponibles? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Quién puede consultar los planos de los predios? (0–0.5)	Cualquiera que pague la tarifa oficial	0.5
¿Está disponible al público la lista de tarifas aplicables para acceder a los planos de los predios? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿La dependencia a cargo del catastro municipal se compromete a ofrecer planos actualizados de los predios dentro de un plazo específico? ¿cómo se comunica el estándar del servicio? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Existe algún mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre algún problema generado en la dependencia a cargo del catastro municipal? (0–0.5)	Sí	0.5
Índice de cobertura geográfica (0–8)		0
¿Están todos los predios de propiedad privada del país inscritos formalmente en el registro de bienes inmuebles? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada de la municipalidad inscritos formalmente en el registro de bienes inmuebles? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada del país incorporados formalmente en el sistema catastral/cartográfico? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada de la municipalidad incorporados formalmente en el sistema catastral/cartográfico? (0–2)	No	0
Índice de resolución de disputas sobre propiedades (0–8)		5
¿Exige la ley que todas las transacciones de venta de propiedades se inscriban en el registro de bienes inmuebles para que sean oponibles a terceros? (0–1.5)	Sí	1.5

ÍNDICE DE CALIDAD DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

	Respuesta	Puntaje
¿El sistema de registro de bienes inmuebles está sujeto a una garantía estatal o privada? (0–0.5)	Sí, garantía estatal	0.5
¿Existe algún mecanismo específico de compensación por pérdidas de quienes realizan una transacción de buena fe con base en información errada o imprecisa proporcionada por la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–0.5)	No	0
¿Se requiere por ley un control de la legalidad de los documentos necesarios para transferir una propiedad? ¿quién es el responsable de hacer ese control? (0–0.5)	Sí, el notario y el registrador	0.5
¿Se requiere por ley la verificación de la identidad de las partes involucradas en una transacción inmobiliaria? ¿quién es el responsable de verificar la identidad de las partes? (0–0.5)	Sí, el notario	0.5
¿Existe una base de datos nacional para verificar la validez de los documentos de identidad? (0–1)	Sí	1
En caso de una disputa legal entre dos sociedades sobre el mejor derecho de propiedad de un inmueble valorado en S/ 1,095,105, ¿cuánto tiempo tarda en promedio el órgano jurisdiccional competente en dictar la sentencia en primera instancia? (0–3)	Entre 2 y 3 años	1
¿Existen estadísticas oficiales disponibles públicamente sobre el número de disputas sobre el mejor derecho de propiedad de un inmueble, en primera instancia? (0–0.5)	No	0
Índice de igualdad en el acceso a derechos de propiedad (-2–0)		0
¿Un hombre soltero y una mujer soltera tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles? (-1–0)	Sí	0
¿Un hombre casado y una mujer casada tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles? (-1–0)	Sí	0



CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS

Valor de la demanda: S/ 41,160 (US\$11,940)

Datos a: 1 de mayo de 2019

DETALLES DEL INDICADOR

Tiempo (días calendario)				Costo (% del valor de la demanda)			
Presentación y notificación	Juicio y sentencia	Ejecución de la sentencia	Tiempo total	Honorarios del abogado	Costos del juicio	Costos de ejecución	Costo total
80	223	175	478	30.0	4.7	6.5	41.2

ÍNDICE DE CALIDAD DE LOS PROCESOS JUDICIALES

	Respuesta	Puntaje
Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18)		9.5
Índice de estructura de los tribunales y procedimientos judiciales (-1–5)		4.5
¿Existe un juzgado o división de un tribunal dedicado exclusivamente a casos de material mercantil? (0–1.5)	Sí	1.5
Tribunal para casos de menor cuantía (0–1.5)		1
a. ¿Existe un tribunal para litigios de menor cuantía o un procedimiento sumario para litigios de menor cuantía?	Sí	
b. En caso afirmativo, ¿se permite la autorepresentación?	No	
¿Está disponible el embargo preventivo? (0–1)	Sí	1
¿La asignación de nuevos casos a los jueces se apoya en un sistema aleatorio y automatizado? (0–1)	Sí, de forma electrónica	1
¿El testimonio de una mujer tiene el mismo valor probatorio en el tribunal que el de un hombre? (-1–0)	Sí	0
Índice de administración de causas (0–6)		2.5
Estándares de tiempo (0–1)		0.5
a. ¿Existen leyes que establezcan estándares de tiempo (plazos) para las principales actuaciones judiciales en un caso civil?	Sí	
b. En caso afirmativo, ¿se establecen estándares de tiempo (plazos) para al menos tres actuaciones judiciales?	Sí	
c. ¿Los estándares de tiempo (plazos) se respetan en la práctica en más del 50% de los casos?	No	
Aplazamientos (0–1)		0
a. ¿La ley regula el número máximo de aplazamientos que se pueden otorgar?	No	
b. ¿Los aplazamientos se limitan a circunstancias imprevistas y excepcionales?	Sí	
c. Si existen normas sobre aplazamientos, ¿se respetan en la práctica en más del 50% de los casos?	No	
¿Están disponibles para consulta pública al menos dos de los siguientes cuatro informes sobre el juzgado competente?: (i) informe sobre el tiempo de ejecución de casos; (ii) informe sobre la tasa de resolución de casos; (iii) informe sobre el número de casos pendientes; e (iv) informe sobre el progreso de causas individuales (0–1)	No	0
¿La audiencia preliminar es una de las técnicas de administración de causas que se utilizan en la práctica ante el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Existe alguna herramienta electrónica de administración de causas en el tribunal competente para uso de los jueces? (0–1)	Sí	1
¿Existe alguna herramienta electrónica de administración de causas en el tribunal competente para uso de los abogados? (0–1)	Sí	1
Índice de automatización de los tribunales (0–4)		0
¿Puede presentarse electrónicamente la demanda inicial a través de una plataforma específica dentro el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Es posible llevar a cabo electrónicamente la citación del procesado ante el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Se pueden pagar los costos judiciales electrónicamente en el tribunal competente? (0–1)	No	0
Publicación de sentencias (0–1)		0
a. ¿Las sentencias en materia civil, emitidas en todas las instancias, están disponibles al público a través de boletines oficiales, periódicos o internet?	No	
b. ¿Las sentencias en materia civil, emitidas solo por los tribunales de apelación y de la Corte Suprema, están disponibles al público a través de boletines oficiales, periódicos o internet?	No	
Índice de resolución alternativa de disputas (0–3)		2.5
Arbitraje (0–1.5)		1.5
a. ¿El arbitraje comercial doméstico se rige por una ley especial consolidada o un capítulo o sección consolidado del Código de Procedimiento Civil, que abarque sustancialmente todos sus aspectos?	Sí	
b. ¿Existen disputas comerciales, además de las relacionadas con el orden público o las políticas públicas, que no puedan ser sometidas a arbitraje?	No	
c. ¿Los tribunales hacen cumplir las cláusulas o los convenios de arbitraje en más del 50% de los casos?	Sí	
Mediación voluntaria o conciliación (0–1.5)		1
a. ¿La mediación voluntaria o conciliación para resolver disputas es un mecanismo disponible?	Sí	
b. ¿La mediación voluntaria, la conciliación o ambas se rigen por una ley consolidada o un capítulo o sección consolidado del Código de Procedimiento Civil que abarque sustancialmente todos sus aspectos?	Sí	
c. ¿Existen incentivos financieros para que las partes intenten resolver disputas comerciales a través de la mediación voluntaria o conciliación (por ejemplo, reembolso de las costas judiciales, descuentos en el impuesto a la renta, entre otros)?	No	

PIURA



Clasificación agregada



Puntaje *Doing Business* agregado



Apertura de una empresa (clasificación)	4
Puntaje <i>Doing Business</i>	76.07
Trámites (número)	8
Tiempo (días calendario)	48
Costo (% del ingreso per cápita)	13.6
Requisito de capital mínimo pagado (% del ingreso per cápita)	0

Registro de la propiedad (clasificación)	10
Puntaje <i>Doing Business</i>	68.09
Trámites (número)	6
Tiempo (días calendario)	19
Costo (% del valor de la propiedad)	3.6
Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)	14

Obtención de permisos de construcción (clasificación)	5
Puntaje <i>Doing Business</i>	70.81
Trámites (número)	19
Tiempo (días calendario)	139
Costo (% del valor del almacén)	1.6
Índice de control de calidad de la construcción (0–15)	12

Cumplimiento de contratos (clasificación)	9
Puntaje <i>Doing Business</i>	55.75
Tiempo (días calendario)	730
Costo (% del valor de la demanda)	24.3
Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18)	8

Clasificación por indicador



Apertura de una empresa



Obtención de permisos de construcción



Registro de la propiedad



Cumplimiento de contratos

Puntaje *Doing Business* por indicador



Fuente: base de datos de *Doing Business*.

RECOMENDACIONES PARA MEJORAR LA FACILIDAD DE HACER NEGOCIOS EN PIURA

Apertura de una empresa	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Integrar el sistema de búsqueda y de reserva de nombre Mejorar la transparencia de los honorarios notariales y realizar un análisis del costo del servicio notarial y registral para la constitución de empresas Simplificar requisitos para el registro presencial Reforzar la coordinación entre dependencias y mejorar los sistemas informáticos para agilizar la obtención de la licencia de funcionamiento Facilitar y ampliar el uso del SID Sunarp para la creación de empresas Integrar el proceso de apertura de empresa y mejorar la comunicación entre las entidades que intervienen (SUNAT y Sunarp) 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Consejo del Notariado) Ministerio de la Producción Presidencia del Consejo de Ministros (PCM) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Municipalidad provincial/distrital Oficinas registrales 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Notarías y colegios de notarios
Obtención de permisos de construcción	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Simplificar los trámites antes de la construcción Actualizar y reforzar los instrumentos de gestión del territorio Introducir seguros obligatorios para defectos latentes Considerar una participación más activa de los Revisores Urbanos en el proceso de emisión de las licencias de edificación 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento (SUNASS) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Municipalidad provincial/distrital Oficinas registrales 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Colegios profesionales de arquitectos e ingenieros Empresas Prestadoras de Servicios de Saneamiento (EPS)
Registro de la propiedad	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Mejorar y fomentar el uso de los servicios en línea que presta la Sunarp Mejorar la eficiencia interna de las oficinas registrales para que su desempeño coincida con las de mejor desempeño Mejorar la coordinación y el intercambio de información entre dependencias municipales, Sunarp y notarías Avanzar hacia la digitalización de los títulos archivados Evaluar los costos de los servicios notariales y facilitar al público su acceso Ampliar la cobertura geográfica del registro y del catastro 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Consejo del Notariado) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Oficinas registrales Municipalidad provincial/distrital 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Notarías y colegios de notarios
Cumplimiento de contratos	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Mapear los procesos internos de los juzgados para identificar y corregir las causas de los retrasos Revisar la conciliación extrajudicial en favor de reducir la carga judicial Incrementar la transparencia y disponibilidad de información para monitorear el desempeño de los juzgados Afianzar la preparación de los jueces y sus auxiliares y dotar a los juzgados de condiciones aptas para su funcionamiento Hacer un sondeo sobre cómo incrementar el uso de casillas electrónicas para las notificaciones y considerar que las notificaciones electrónicas incluyan el emplazamiento de la demanda 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Poder Judicial Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (MINJUS) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Cortes Superiores de Justicia Juzgados de Paz Letrados 	

Nota: los detalles de las recomendaciones se pueden consultar en los capítulos individuales de las 4 áreas de *Doing Business* que se miden en este estudio.



APERTURA DE UNA EMPRESA

LISTA DE TRÁMITES

*Forma societaria: Sociedad Anónima Cerrada (S.A.C.)
Capital mínimo pagado: S/ 0
Datos a: 1 de mayo de 2019*

Trámite 1. Buscar y reservar el nombre de la empresa

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 25 (S/ 5 para la búsqueda del nombre + S/ 20 para la reserva)

Comentarios: Se debe verificar ante los Registros Públicos (SUNARP) que no exista en el mercado un nombre igual al que se ha escogido para la empresa. La búsqueda y la reserva del nombre se pueden realizar a través del sitio web de la SUNARP (www.sunarp.gob.pe) o directamente en sus oficinas. En Piura, lo más común es hacerlo presencialmente en la oficina de la SUNARP.

Trámite 2. Elaborar la minuta y la escritura pública

Dependencia: Notaría

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 960 (S/ 900 por la constitución de la empresa + S/ 60 por la legalización de dos libros societarios de 100 hojas cada uno)

Comentarios: Se puede constituir la empresa de manera presencial o en línea (a través del sistema en línea SID SUNARP). En Piura, lo más común es constituir la empresa de manera presencial.

Si se constituye de manera presencial, la minuta tiene que ser autorizada por un abogado para que sea elevada a escritura pública por el notario. En la mayoría de los casos, la minuta la autoriza un abogado de la notaría. Luego, los socios de la empresa tienen que firmar la escritura pública ante el notario.

Adicionalmente, el notario sellará los dos libros societarios que son obligatorios por la Ley General de Sociedades: el Libro de Actas de la Junta General de Accionistas (Artículo 134) y el Libro de Matrícula de Acciones (Artículo 92). Estos libros pueden llevarse en hojas sueltas.

Los honorarios notariales se rigen por la ley de la oferta y la demanda y varían de un notario a otro. Las principales variables que determinan el costo son: el tipo de sociedad que se va a constituir, el valor del capital social y la complejidad de la escritura pública.

Trámite 3. Inscribir la empresa en los Registros Públicos

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 9 días

Costo: S/ 753 [S/ 702.4 (1.08% de 1 Unidad Impositiva Tributaria o UIT + 0.3% del capital social) por el derecho de calificación y de inscripción del acto constitutivo + S/ 25.2 (0.36% de 1 UIT + 0.24% de 1 UIT) por el derecho de calificación y de inscripción de cada director, gerente u otro representante + S/ 25.2 (0.12% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de la partida registral de la empresa, que se asume de 5 hojas y es un requisito para la solicitud del RUC ante la SUNAT]

Comentarios: Una vez que la minuta se eleve a escritura pública y los socios la firmen ante el notario, el personal de la notaría o un socio o un tercero autorizado por el notario inscribe la escritura pública en los Registros Públicos (SUNARP).

La SUNARP tiene un plazo de vigencia del asiento de presentación de 35 días hábiles. Sin embargo, durante los primeros 7 días hábiles de este término, el registrador debe calificar las solicitudes de inscripción de los actos, e identificar los problemas que no permiten la inscripción para que las partes interesadas puedan resolverlos (Art. 25 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 126-2012-SUNARP-SN).

Las tasas registrales del servicio de inscripción se publican en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 329-2018-SUNARP/SN.

Trámite 4. Registrar la empresa y obtener el Registro Único de Contribuyentes (RUC)

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Es necesario registrar toda empresa nueva con la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) y obtener el Registro Único de Contribuyentes (RUC). Para ese fin, el representante legal debe completar y presentar algunos formularios diligenciados ante la SUNAT, junto con un documento de identificación personal, un documento privado o público que da fe a la dirección fiscal de residencia declarada, y un original y una copia del certificado literal de la partida registral de la empresa emitido por los Registros Públicos en los últimos 30 días naturales. Finalmente, la empresa solicita la Clave SOL, una contraseña para acceder a la plataforma virtual de la SUNAT (<https://e-menu.sunat.gob.pe/cl-ti-itmenu/MenuInternet.htm>). Esta contraseña permite a la empresa realizar diversos procedimientos tributarios (pagos, presentación de declaraciones, entre otros).

Trámite 5. Registrar electrónicamente los libros contables

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: Sin costo

Comentarios: Desde julio de 2010, la SUNAT implementó el Programa de Libros Electrónicos (PLE) para registrar los libros contables. Las empresas con ventas anuales de 300 a 500 UIT tienen la obligación de tener 4 libros contables: diario, mayor, registro de compras y registro de ventas.

Las empresas con ingresos anuales mayores a 75 UIT tienen que mantener el registro de compras y el registro de ventas electrónicamente. No están obligadas a mantener los otros dos libros contables electrónicamente, pero lo pueden hacer de forma voluntaria.

Para registrar los libros electrónicamente, la empresa se afiliará al Sistema PLE y descargará el programa contable. Mensualmente, la empresa entregará un resumen de estos libros y SUNAT emitirá una constancia de recepción.

Trámite 6*. Registrar a los empleados para seguridad social

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: Sin costo

Comentarios: Una vez que la empresa obtiene su número de identificación tributaria (Registro Único de Contribuyentes o RUC) y el código digital (Clave SOL) para acceder a la plataforma virtual de la autoridad tributaria (SUNAT Operaciones en línea), el representante legal podrá llevar a cabo los siguientes procedimientos en línea:

1. Registrar a los empleados (incluyendo sus datos personales, régimen de salud y pensionario, horario laboral, entre otros), a través de la plataforma T-Registro; y
2. Realizar un pago mensual al Seguro Social para cubrir las contribuciones tanto al Seguro Social de Salud del Perú (EsSalud) como al sistema público de pensiones (Oficina de Normalización Previsional), a través de PDT Planilla Electrónica (PLAME), una hoja de cálculo electrónica de pagos mensuales.

Trámite 7*. Determinar el nivel de riesgo del local

Dependencia: Oficina de Defensa Civil de la Municipalidad Provincial de Piura

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 1,239 (S/ 794.5 por el costo de la licencia + S/ 444.2 por el costo de la ITSE, para un local de riesgo alto)

Comentarios: Para obtener la licencia de funcionamiento, el representante legal tiene que presentar una solicitud y la información necesaria para que la persona autorizada de la Municipalidad determine el nivel de riesgo del establecimiento.

En la mayoría de los casos, la Municipalidad requiere el expediente técnico y los datos del solicitante y del establecimiento.

De acuerdo con la matriz de riesgos proporcionada por la Resolución Jefatural No. 016-2018-CENEPRES/J, un local comercial con más de 750 metros cuadrados se considera de riesgo alto. Por tanto, en estos casos, la Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) debe realizarse antes de otorgar la licencia de funcionamiento.

El costo está regulado por el reglamento administrativo de cada municipalidad (Texto Único de Procedimientos Administrativos o TUPA).

Trámite 8. Recibir una Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) y obtener la licencia de funcionamiento

Dependencia: Área de Licencias de Funcionamiento de la Municipalidad Provincial de Piura

Tiempo: 32 días

Costo: Sin costo (incluido en el trámite 7)

Comentarios: Una vez que se determine el nivel de riesgo del establecimiento comercial, el funcionario de la Municipalidad enviará a un grupo inspector para verificar las condiciones de seguridad del establecimiento. Tras recibir el Certificado de ITSE y revisar el expediente técnico, el área de Licencias de Funcionamiento de la Municipalidad otorga la licencia.

Desde abril de 2019, el proceso para la obtención de la licencia de funcionamiento ha sido armonizado en las diferentes municipalidades del Perú mediante el Decreto No. 45-2019-PCM.



OBTENCIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

LISTA DE TRÁMITES

Valor del almacén: S/ 1,095,105 (US\$326,500)

Datos a: 1 de mayo de 2019

Trámite 1. Obtener el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 7 días

Costo: S/ 43 (1.0120% de 1 UIT)

Comentarios: El certificado es emitido por las municipalidades distritales y/o provinciales y sirve para conocer los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano (zonificación, alineamiento de fachada, coeficientes máximos y mínimos de edificación, usos de los suelos permisibles y compatibles, alturas máximas y mínimas de edificación, porcentaje mínimo de área libre, entre otros). Expertos del sector privado confirman que, aunque la presentación del certificado en la Municipalidad no es obligatoria para obtener la licencia de edificación, en la práctica es requerido por el constructor para conocer los parámetros de diseño y preparar el proyecto arquitectónico. El certificado sirve también para tener seguridad jurídica en caso de que cambie la zonificación. Para obtener el certificado el constructor debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita indicando los documentos referidos a la ubicación del predio materia de trámite;
2. Croquis de ubicación; y
3. Pago del derecho de trámite.

El certificado tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses y está regulado por la Ley No. 29090 y sus modificaciones.

Trámite 2*. Obtener el certificado literal de partida registral de persona jurídica y del predio

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 45 [S/ 11 (0.13% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de partida registral de persona jurídica, que se asume de 2 hojas + S/ 34 (0.32% de 1 UIT por las primeras 2 hojas + 0.16% de 1 UIT por hoja adicional) por el certificado literal de partida registral del predio, que se asume de 3 hojas]

Comentarios: El certificado literal de partida registral de persona jurídica sirve para acreditar la representación legal vigente de la persona jurídica objeto de la licencia de edificación. Adicionalmente, se requiere el certificado literal de la partida registral del predio, que indica sus características y el nombre del propietario actual y anterior, para la revisión de las factibilidades de los servicios. El trámite está regulado por la Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN, publicada el 31 de diciembre del 2018.

Trámite 3. Obtener resultados del estudio geotécnico/de suelo

Dependencia: Laboratorio o empresa privada

Tiempo: 14 días

Costo: S/ 10,062

Comentarios: El constructor solicita un estudio de mecánicas de suelo para preparar los cálculos estructurales de los cimientos y cumplir con los estándares de seguridad y estabilidad de obras del Reglamento Nacional de Edificaciones. El estudio requiere del análisis de muestras del suelo en un laboratorio o recinto debidamente equipado y normalmente lo encomiendan los contratistas para comprobar la solidez de los cimientos de la construcción, y así evitar daños o imperfecciones estructurales.

Trámite 4. Enviar revisión de anteproyecto a la Municipalidad

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 21 días

Costo: S/ 51 (1.2% de 1 UIT)

Comentarios: El constructor presenta el anteproyecto para la revisión de la Comisión Técnica. Dentro de los requisitos principales, el constructor debe entregar:

1. Formulario Único de Edificación (FUE);
2. Hojas visadas por el administrado y el profesional proyectista;
3. Declaración jurada de habilidad de los profesionales que intervienen en el proyecto;
4. Planos de arquitectura, seguridad y evacuación, ubicación y localización;
5. Memoria descriptiva de la especialidad de arquitectura, de seguridad y evacuación; y
6. Comprobante de pago por derecho de revisión a la Municipalidad y al Colegio de Arquitectos, según corresponda.

El estudio de caso de *Doing Business* asume que el almacén es construido en la Municipalidad Provincial de Piura. En ese sentido, se considera la tarifa para la revisión del anteproyecto para una construcción del tipo C (tal como lo es la del estudio de caso de *Doing Business*) de esta Municipalidad.

Trámite 5*. Solicitar la factibilidad de los servicios de agua y alcantarillado

Dependencia: EPS GRAU S.A.

Tiempo: 10 días

Costo: S/ 98

Comentarios: El certificado de factibilidad de servicios de agua y alcantarillado es requisito para tramitar la licencia de edificación. El constructor debe adjuntar, entre otros:

1. Solicitud del certificado de factibilidad;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante;
3. Memoria descriptiva;
4. Certificado literal de la partida registral del predio;
5. Número de suministro de las conexiones existentes de agua y la cantidad de conexiones de desagüe para los sistemas sanitarios; y
6. Pago por derecho a trámite.

Trámite 6. Recibir inspección**Dependencia:** EPS GRAU S.A.**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo**Comentarios:** La Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento (EPS) conduce una inspección de factibilidad en el sitio de la obra.**Trámite 7. Solicitar y obtener la factibilidad del servicio de energía eléctrica****Dependencia:** ENOSA**Tiempo:** 10 días**Costo:** Sin costo**Comentarios:** El certificado de factibilidad del servicio de energía eléctrica es requisito para tramitar la licencia de edificación para obra nueva. El constructor debe adjuntar, entre otros:

1. Solicitud del certificado de factibilidad;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante;
3. Documento que acredite la propiedad del predio (certificado literal de partida registral del predio); y
4. Croquis de ubicación del predio, indicando el número de suministro más cercano.

Trámite 8*. Obtener la factibilidad de los servicios de agua y alcantarillado**Dependencia:** EPS GRAU S.A.**Tiempo:** 5 días**Costo:** Sin costo (incluido en el trámite 5)**Comentarios:** Luego de recibir la visita de inspección de la Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento (EPS), el constructor obtiene la factibilidad de los servicios.**Trámite 9. Obtener licencia de obra para edificación nueva****Dependencia:** Municipalidad Provincial**Tiempo:** 35 días**Costo:** S/ 368 (8.7542% de 1 UIT, por concepto de verificación administrativa)**Comentarios:** Para obtener el permiso de construcción (licencia de edificación, modalidad C - aprobación con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica), el constructor debe presentar los siguientes documentos ante la Municipalidad:

1. Formulario Único de Edificaciones (FUE), debidamente suscrito por el solicitante y los profesionales responsables;
2. Documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar;
3. Declaración jurada del representante legal, señalando que cuenta con representación vigente;
4. Declaración jurada de habilidad de los profesionales que intervienen en el proyecto;
5. Certificados de factibilidad de servicios para obra nueva;
6. Planos de ubicación, localización, arquitectura, seguridad y evacuación, estructuras, instalaciones sanitarias, instalaciones eléctricas, y otros según corresponda a la modalidad;
7. Memoria descriptiva por cada especialidad;
8. Especificación del presupuesto de la obra;
9. Desarrollo del terreno y certificado de parámetros del edificio; y
10. Constancia de pago en la Municipalidad y en los colegios profesionales, según corresponda.

Costo de obtener la licencia de edificación para obra nueva (modalidad C) de acuerdo con las tarifas de la Municipalidad Provincial de Piura.

Trámite 10*. Solicitar y obtener la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista)**Dependencia:** Compañía privada de seguros**Tiempo:** 1 día**Costo:** S/ 2,190**Comentarios:** La Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista) es un requisito indispensable para comenzar la construcción y la programación de las visitas técnicas. Según las características de la obra que se vaya a ejecutar, la póliza debe tener cobertura por daños materiales y personales a terceros. Esta póliza es requerida para todas las edificaciones contempladas en la modalidad C y D con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica, según la Ley No. 29090. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad, como máximo, el día anterior al inicio de la obra, teniendo una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.**Trámite 11. Notificar a la Municipalidad sobre el comienzo de la construcción****Dependencia:** Municipalidad Provincial**Tiempo:** 1 día**Costo:** S/ 750 (por concepto de verificación técnica, se asumen tres inspecciones)**Comentarios:** Antes de comenzar la edificación, el constructor debe presentar ante la Municipalidad el Formulario Anexo H, el cronograma de visitas técnicas y la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), como máximo, el día hábil anterior al inicio de la obra.**Trámite 12. Recibir primera inspección****Dependencia:** Inspector municipal de obra**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo (incluido en el trámite 11)**Comentarios:** De acuerdo con el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, se realizan un mínimo de tres inspecciones durante la construcción.**Trámite 13. Recibir segunda inspección****Dependencia:** Inspector municipal de obra**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo (incluido en el trámite 11)**Comentarios:** Segunda inspección en fase.**Trámite 14. Requerir y obtener instalación de los servicios de agua y alcantarillado****Dependencia:** EPS GRAU S.A.**Tiempo:** 20 días**Costo:** S/ 907**Comentarios:** Una vez completado el estudio de factibilidad, el constructor solicita y obtiene la conexión a los servicios de agua potable y alcantarillado.**Trámite 15*. Recibir tercera inspección****Dependencia:** Inspector municipal de obra**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo (incluido en el trámite 11)**Comentarios:** Tercera inspección en fase.

Trámite 16. Solicitar la conformidad de obra y declaratoria de edificación

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 3 días

Costo: S/ 148 (3.5205% de 1 UIT)

Comentarios: Una vez concluida la obra de edificación, el constructor deberá presentar ante la Municipalidad, entre otros documentos:

1. Formulario Único de Edificaciones (FUE) correspondiente a la conformidad de obra y declaratoria de edificación;
2. Documento que acredite el derecho a edificar;
3. Copia de los planos de ubicación y localización, de arquitectura y de la licencia;
4. Planos de replanteo de ubicación y localización, y de arquitectura;
5. Planos de replanteo de seguridad, modalidad C y D;
6. Copias de los comprobantes por pago de revisión;
7. Documento que registre la fecha de ejecución de la obra;
8. Copia de la sección del Cuaderno de Obra en la que se acredite las modificaciones efectuadas; y
9. Pago de tasa municipal (derechos de trámite) correspondiente.

El costo del certificado es calculado para modalidad C (caso de estudio *Doing Business*) de la Municipalidad Provincial de Piura.

3. Plano de ubicación y del sitio de construcción y dibujo de los pisos o niveles de distribución, firmado por el inspector, si es requerido;
4. Reporte técnico emitido por el inspector designado, el plano de desarrollo y el certificado de los parámetros del edificio, en caso de regularización de este último;
5. Constancia de pago de las tasas correspondientes; y
6. Otros documentos, de acuerdo con la calificación de registro vigente al tiempo del registro.

Este trámite no puede ser simultáneo con el anterior porque se necesita la declaratoria de edificación por parte de la Municipalidad.

Trámite 17. Recibir inspección final

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Las autoridades municipales conducen una inspección final para constatar que la obra se ha ejecutado de acuerdo con lo aprobado en la licencia de edificación.

Trámite 18. Obtener el certificado de conformidad de obra y declaratoria de edificación

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 10 días

Costo: Sin costo

Comentarios: Una vez se haya completado la inspección, y de encontrarse que la obra es conforme a los planos aprobados, se procede a emitir el informe favorable, sellar los planos y a suscribir en el Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación, documento que da mérito a su inscripción registral. El trámite es regulado por el Decreto Supremo No. 011-2017-VIVIENDA.

Trámite 19. Obtener el registro de la declaratoria de fábrica

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 14 días

Costo: S/ 3,326 (0.97% de 1 UIT por derechos de calificación + 0.3% del valor de la obra por derechos de inscripción)

Comentarios: Una vez obtenida la conformidad de obra y declaratoria de edificación por parte de la Municipalidad, el constructor solicita el registro de la nueva edificación ante la SUNARP adjuntando los siguientes documentos:

1. Formulario de registro, debidamente llenado y firmado;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del representante legal;

ÍNDICE DE CONTROL DE CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

	Respuesta	Puntaje
Índice de control de calidad de la construcción (0–15)		12
Índice de calidad de las normas de construcción (0–2)		2
¿En qué formato se encuentra disponible la regulación en materia de construcción? (0–1)	En línea y sin costo	1
De los requerimientos e información necesarios para obtener una licencia de construcción, ¿cuáles se encuentran claramente especificados en algún sitio web, folleto o panfleto? (0–1)	Lista de documentos necesarios; tarifas aplicables; aprobaciones necesarias previas	1
Índice de control de calidad antes de la construcción (0–1)		1
¿Quién forma parte del comité o equipo que revisa y aprueba las solicitudes de permisos de construcción en la dependencia responsable de emitirlos? (0–1)	Arquitecto licenciado; ingeniero licenciado	1
Índice de control de calidad durante la construcción (0–3)		2
¿Qué tipo de inspecciones obligatorias por ley se realizan durante la construcción? (0–2)	Inspección por el ingeniero de la empresa; inspecciones en determinadas fases; inspecciones basadas en el riesgo	2
Si las inspecciones durante la construcción son obligatorias por ley ¿se aplican en la práctica? (0–1)	En la mayoría de los casos (más del 50%)	0
Índice de control de calidad después de la construcción (0–3)		3
¿Se requiere por ley una inspección final antes de permitir la ocupación del inmueble, con el fin de verificar que la edificación se ha construido según los planos aprobados y la regulación existente? (0–2)	Sí, por una agencia pública; sí, el ingeniero de la empresa presenta un informe para la inspección final	2
Si la inspección de final de obra es obligatoria por ley, ¿se aplica en la práctica? (0–1)	Sí, siempre	1
Índice de regímenes de responsabilidad y seguros (0–2)		1
¿Quién es responsable por ley como consecuencia de fallas, defectos o problemas estructurales una vez que el inmueble está ocupado? (0–1)	El arquitecto o ingeniero; el profesional encargado de la supervisión; la compañía constructora; el propietario del proyecto o inversor	1
¿Quién está obligado por ley a contratar una póliza de seguro para cubrir posibles fallas o problemas estructurales una vez que la edificación está ocupada? (0–1)	La ley no lo indica, pero es común obtener una póliza en la práctica (se establece en el contrato)	0
Índice de certificaciones profesionales (0–4)		3
¿Qué requisitos debe cumplir un profesional, según la ley, responsable de verificar que los planos arquitectónicos cumplen con la normativa aplicable? (0–2)	Estudios universitarios de arquitectura o ingeniería; miembro de colegio de arquitectos o ingenieros	1
¿Qué requisitos debe cumplir el profesional que supervisa o realiza la inspección técnica de la obra? (0–2)	Número mínimo de años de experiencia; estudios universitarios de arquitectura o ingeniería; miembro de colegio de arquitectos o ingenieros	2



REGISTRO DE LA PROPIEDAD

LISTA DE TRÁMITES

Valor de la propiedad: S/ 1,095,105 (US\$326,500)

Datos a: 1 de mayo de 2019

Trámite 1. Obtener el certificado registral inmobiliario (CRI), el certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora y el certificado de vigencia de poder

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 118 [S/ 68 (1.61% de 1 UIT) por el certificado registral inmobiliario + S/ 25 (0.12% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora, que se asume de 5 hojas + S/ 25 (0.60% de 1 UIT) por el certificado de vigencia de poder]

Comentarios: El certificado registral inmobiliario (CRI) contiene la descripción del inmueble, la titularidad del dominio registral con 10 años de antigüedad y las cargas o gravámenes vigentes con 30 años de antigüedad. Su contenido está regulado por el Art. 82 de la Resolución No. 281-2015-SUNARP/SN. El certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora prueba su existencia e indica fecha de constitución, estatuto junto con sus modificaciones, desenvolvimiento de sus órganos directivos, entre otros. Finalmente, el certificado de vigencia de poder acredita que el representante legal tenga inscrita las facultades para disponer de la propiedad y efectuar actos a nombre de sus representados. Para obtener los certificados, se debe acudir a la oficina registral, llenar un formato de solicitud y pagar los derechos correspondientes.

El costo de los certificados tiene sustento en lo establecido en el Decreto Supremo No. 008-2004-JUS (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la SUNARP) y se actualiza cada año. La Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN actualizó las tasas para 2019. El valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Estos documentos son requisitos indispensables para la elaboración de la minuta y la escritura pública.

Información disponible en el sitio web de la SUNARP <https://www.sunarp.gob.pe/>.

Trámite 2. Elaborar un estudio de títulos y la minuta de compraventa

Dependencia: Abogado

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 2,625 (los honorarios pueden variar de un abogado a otro)

Comentarios: Aunque no es obligatorio por ley, es de práctica común que, para transacciones que responden a los supuestos del caso de estudio, la empresa compradora solicite a un abogado un estudio sobre los anteriores títulos de la propiedad y sobre la historia de los propietarios para comprobar que éstos no se encuentren impedidos por la ley para la transacción. Paralelamente, se acostumbra a hacer una constatación física en la propiedad para verificar su situación posesoria.

El mismo abogado que estudia los títulos y antecedentes prepara la minuta de compraventa que será presentada ante el notario. Para ello solicita:

1. Certificado registral inmobiliario (CRI);
2. Certificado de vigencia de poder;

3. Original y copia de los documentos de identificación nacional (DNI) de los representantes legales;
4. Declaración jurada de autoavalúo (formularios hoja resumen (HR) y predio urbano (PU)); y
5. Comprobante de pago del impuesto predial de todo el año en que se produce la transferencia.

Para el estudio de títulos, el abogado adicionalmente solicita (6) certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora, (7) copia de los títulos archivados del registro de la propiedad y (8) comprobante de pago de los arbitrios municipales; y consulta el Registro Único de Contribuyentes (RUC) de la empresa vendedora en el sitio web de la Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria (SUNAT) <http://www.sunat.gob.pe/>. La consulta es gratuita y sin costo.

Trámite 3. Pagar el impuesto de alcabala

Dependencia: Servicio de Administración Tributaria de Piura (SAT Piura)

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 31,593 [3% del valor de la propiedad exceptuando el tramo comprendido por las primeras 10 UIT (S/ 42,000)]

Comentarios: El comprador está obligado a pagar el impuesto de alcabala, que grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles. La liquidación y pago se realizan en el SAT Piura, presentando la minuta de compraventa.

El impuesto de alcabala y su tasa aplicable están regulados por el Capítulo II (Arts. 21-29) del Decreto Supremo No. 156-2004-EF (Texto Único Ordenado-TUO de la Ley de Tributación Municipal), y el valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Adicionalmente, el vendedor debe pagar el impuesto a la renta de tercera categoría (no incluido en el caso de estudio) ante la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT), según lo establecido en el Decreto Supremo No. 179-2004-EF (Ley del Impuesto a la Renta) y sus posteriores modificaciones.

Acreditar el pago del impuesto de alcabala es requisito indispensable para que el notario eleve la minuta de compraventa a escritura pública y solicite la inscripción de la compraventa a la SUNARP.

Información disponible en el sitio web del SAT Piura <http://satp.gob.pe/wp/>.

Trámite 4. Elevar la minuta de compraventa a escritura pública

Dependencia: Notaría

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 1,825 (los honorarios pueden variar de un notario a otro)

Comentarios: El notario prepara la escritura pública con los siguientes documentos:

1. Minuta de compraventa autorizada por un abogado y suscrita por las partes intervinientes;
2. Certificado registral inmobiliario (CRI);
3. Certificado de vigencia de poder;
4. Original y copia de los documentos de identificación nacional (DNI) de los representantes legales;
5. Declaración jurada de autoavalúo (formularios hoja resumen (HR) y predio urbano (PU));
6. Comprobante de pago del impuesto predial de todo el año en que se produce la transferencia;
7. Medio de pago financiero, con el cual se paga el monto de la venta; y
8. Comprobante de pago del impuesto de alcabala.

Como medida preventiva, el comprador puede autorizar al notario a que extienda una solicitud de bloqueo registral en los Registros Públicos. Ello impide que durante la protocolización de la compraventa se inscriban o anoten nuevos actos sobre la propiedad. Su vigencia es de 60 días hábiles y suele solicitarse en casos de compraventas más complejas.

La participación del notario en la preparación de la escritura pública es obligatoria por ley, y sus facultades están reguladas por el Decreto Supremo No. 010-2010-JUS (Texto Único Ordenado-TUO del Reglamento del Decreto Legislativo No. 1049, Decreto Legislativo del Notariado). Los honorarios notariales no están regulados y por ello pueden variar de un notario a otro.

Trámite 5. Inscribir la escritura pública

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 8 días

Costo: S/ 3,319 [S/ 34 (0.81% de 1 UIT) por derechos de calificación + S/ 3,285 (3/1000 del valor de la propiedad) por derechos de inscripción]

Comentarios: El notario, su dependiente o un tercero autorizado presenta el parte notarial de la escritura pública a la SUNARP para su calificación e inscripción. El interesado puede hacer seguimiento al estado del trámite de manera gratuita y en tiempo real a través de la plataforma SÍGUELO de la SUNARP, sitio web <https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/acceso/frmTitulos.faces>.

El costo tiene sustento en lo establecido en el Decreto Supremo No. 008-2004-JUS (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la SUNARP) y se actualiza cada año. La Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN actualizó las tasas para 2019. El valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Información disponible en el sitio web de la SUNARP <https://www.sunarp.gob.pe/>.

Trámite 6. Actualizar el registro municipal de contribuyentes

Dependencia: Servicio de Administración Tributaria de Piura (SAT Piura)

Tiempo: 5 días

Costo: Sin costo

Comentarios: Se debe acudir al SAT Piura para declarar el cambio en la titularidad de la propiedad y registrar al comprador como nuevo responsable de las obligaciones tributarias municipales sobre la propiedad para el siguiente año fiscal. Para ello, se debe presentar original (solo para exhibición) y copia del documento sustentatorio que acredite la transferencia de la propiedad. El plazo límite para realizar esta declaración es el último día hábil del mes siguiente de ejecutada la transferencia.

El trámite está regulado por el Inciso b del Art. 14 del Decreto Supremo No. 156-2004-EF (Texto Único Ordenado-TUO de la Ley de Tributación Municipal).

Información disponible en el sitio web del SAT Piura <http://satp.gob.pe/wp/>.

ÍNDICE DE CALIDAD DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

	Respuesta	Puntaje
Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)		14
Índice de fiabilidad de la infraestructura (0–8)		3
¿En qué formato se almacenan la mayoría de los títulos de propiedad? ¿en papel o computarizado (escaneado o completamente digital)? (0–2)	Papel	0
¿Existe una base de datos electrónica para verificar adeudos (gravámenes, hipotecas, restricciones al dominio, entre otros)? (0–1)	Sí	1
¿En qué formato se almacena la mayoría de los mapas y planos de los predios? ¿en papel o computarizado (escaneados o completamente digitalizados)? (0–2)	Digital	2
¿Existe un Sistema de Información Geográfica (GIS), es decir, una base de datos electrónica para registrar límites legales, consultar los planos y proveer información catastral? (0–1)	No	0
¿La información del registro de la propiedad de bienes inmuebles y del catastro municipal se encuentran en una sola base de datos, en bases de datos diferentes pero conectadas, o en bases de datos diferentes y no conectadas? (0–1)	Bases de datos diferentes y no conectadas	0
¿La dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles y la del catastro municipal utilizan el mismo número de identificación para las propiedades? (0–1)	No	0
Índice de transparencia de la información (0–6)		6
¿Quién puede obtener información sobre los predios en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–1)	Cualquiera que pague la tarifa oficial	1
¿Está disponible al público la lista de requisitos necesarios para completar cualquier trámite relacionado con el registro de bienes inmuebles? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Está disponible al público la lista de tarifas aplicables para completar cualquier trámite relacionado con el registro de bienes inmuebles? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿La dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles se compromete a emitir un documento que demuestre legalmente el dominio de la propiedad dentro de un plazo específico? ¿cómo se comunica el estándar del servicio? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Existe algún mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre algún problema generado en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–1)	Sí	1
¿Existen estadísticas oficiales disponibles públicamente sobre el número de transacciones realizadas en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? ¿cómo están disponibles? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Quién puede consultar los planos de los predios? (0–0.5)	Cualquiera que pague la tarifa oficial	0.5
¿Está disponible al público la lista de tarifas aplicables para acceder a los planos de los predios? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿La dependencia a cargo del catastro municipal se compromete a ofrecer planos actualizados de los predios dentro de un plazo específico? ¿cómo se comunica el estándar del servicio? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Existe algún mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre algún problema generado en la dependencia a cargo del catastro municipal? (0–0.5)	Sí	0.5
Índice de cobertura geográfica (0–8)		0
¿Están todos los predios de propiedad privada del país inscritos formalmente en el registro de bienes inmuebles? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada de la municipalidad inscritos formalmente en el registro de bienes inmuebles? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada del país incorporados formalmente en el sistema catastral/cartográfico? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada de la municipalidad incorporados formalmente en el sistema catastral/cartográfico? (0–2)	No	0
Índice de resolución de disputas sobre propiedades (0–8)		5
¿Exige la ley que todas las transacciones de venta de propiedades se inscriban en el registro de bienes inmuebles para que sean oponibles a terceros? (0–1.5)	Sí	1.5

ÍNDICE DE CALIDAD DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

	Respuesta	Puntaje
¿El sistema de registro de bienes inmuebles está sujeto a una garantía estatal o privada? (0–0.5)	Sí, garantía estatal	0.5
¿Existe algún mecanismo específico de compensación por pérdidas de quienes realizan una transacción de buena fe con base en información errada o imprecisa proporcionada por la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–0.5)	No	0
¿Se requiere por ley un control de la legalidad de los documentos necesarios para transferir una propiedad? ¿quién es el responsable de hacer ese control? (0–0.5)	Sí, el notario y el registrador	0.5
¿Se requiere por ley la verificación de la identidad de las partes involucradas en una transacción inmobiliaria? ¿quién es el responsable de verificar la identidad de las partes? (0–0.5)	Sí, el notario	0.5
¿Existe una base de datos nacional para verificar la validez de los documentos de identidad? (0–1)	Sí	1
En caso de una disputa legal entre dos sociedades sobre el mejor derecho de propiedad de un inmueble valorado en S/ 1,095,105, ¿cuánto tiempo tarda en promedio el órgano jurisdiccional competente en dictar la sentencia en primera instancia? (0–3)	Entre 2 y 3 años	1
¿Existen estadísticas oficiales disponibles públicamente sobre el número de disputas sobre el mejor derecho de propiedad de un inmueble, en primera instancia? (0–0.5)	No	0
Índice de igualdad en el acceso a derechos de propiedad (-2–0)		0
¿Un hombre soltero y una mujer soltera tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles? (-1–0)	Sí	0
¿Un hombre casado y una mujer casada tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles? (-1–0)	Sí	0



CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS

Valor de la demanda: S/ 41,160 (US\$11,940)
 Datos a: 1 de mayo de 2019

DETALLES DEL INDICADOR

Tiempo (días calendario)				Costo (% del valor de la demanda)			
Presentación y notificación	Juicio y sentencia	Ejecución de la sentencia	Tiempo total	Honorarios del abogado	Costos del juicio	Costos de ejecución	Costo total
95	365	270	730	14.7	3.9	5.7	24.3

ÍNDICE DE CALIDAD DE LOS PROCESOS JUDICIALES

	Respuesta	Puntaje
Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18)		8
Índice de estructura de los tribunales y procedimientos judiciales (-1–5)		3
¿Existe un juzgado o división de un tribunal dedicado exclusivamente a casos de material mercantil? (0–1.5)	No	0
Tribunal para casos de menor cuantía (0–1.5)		1
a. ¿Existe un tribunal para litigios de menor cuantía o un procedimiento sumario para litigios de menor cuantía?	Sí	
b. En caso afirmativo, ¿se permite la autorepresentación?	No	
¿Está disponible el embargo preventivo? (0–1)	Sí	1
¿La asignación de nuevos casos a los jueces se apoya en un sistema aleatorio y automatizado? (0–1)	Sí, de forma electrónica	1
¿El testimonio de una mujer tiene el mismo valor probatorio en el tribunal que el de un hombre? (-1–0)	Sí	0
Índice de administración de causas (0–6)		2.5
Estándares de tiempo (0–1)		0.5
a. ¿Existen leyes que establezcan estándares de tiempo (plazos) para las principales actuaciones judiciales en un caso civil?	Sí	
b. En caso afirmativo, ¿se establecen estándares de tiempo (plazos) para al menos tres actuaciones judiciales?	Sí	
c. ¿Los estándares de tiempo (plazos) se respetan en la práctica en más del 50% de los casos?	No	
Aplazamientos (0–1)		0
a. ¿La ley regula el número máximo de aplazamientos que se pueden otorgar?	No	
b. ¿Los aplazamientos se limitan a circunstancias imprevistas y excepcionales?	Sí	
c. Si existen normas sobre aplazamientos, ¿se respetan en la práctica en más del 50% de los casos?	No	
¿Están disponibles para consulta pública al menos dos de los siguientes cuatro informes sobre el juzgado competente?: (i) informe sobre el tiempo de ejecución de casos; (ii) informe sobre la tasa de resolución de casos; (iii) informe sobre el número de casos pendientes; e (iv) informe sobre el progreso de causas individuales (0–1)	No	0
¿La audiencia preliminar es una de las técnicas de administración de causas que se utilizan en la práctica ante el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Existe alguna herramienta electrónica de administración de causas en el tribunal competente para uso de los jueces? (0–1)	Sí	1
¿Existe alguna herramienta electrónica de administración de causas en el tribunal competente para uso de los abogados? (0–1)	Sí	1
Índice de automatización de los tribunales (0–4)		0
¿Puede presentarse electrónicamente la demanda inicial a través de una plataforma específica dentro el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Es posible llevar a cabo electrónicamente la citación del procesado ante el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Se pueden pagar los costos judiciales electrónicamente en el tribunal competente? (0–1)	No	0
Publicación de sentencias (0–1)		0
a. ¿Las sentencias en materia civil, emitidas en todas las instancias, están disponibles al público a través de boletines oficiales, periódicos o internet?	No	
b. ¿Las sentencias en materia civil, emitidas solo por los tribunales de apelación y de la Corte Suprema, están disponibles al público a través de boletines oficiales, periódicos o internet?	No	
Índice de resolución alternativa de disputas (0–3)		2.5
Arbitraje (0–1.5)		1.5
a. ¿El arbitraje comercial doméstico se rige por una ley especial consolidada o un capítulo o sección consolidado del Código de Procedimiento Civil, que abarque sustancialmente todos sus aspectos?	Sí	
b. ¿Existen disputas comerciales, además de las relacionadas con el orden público o las políticas públicas, que no puedan ser sometidas a arbitraje?	No	
c. ¿Los tribunales hacen cumplir las cláusulas o los convenios de arbitraje en más del 50% de los casos?	Sí	
Mediación voluntaria o conciliación (0–1.5)		1
a. ¿La mediación voluntaria o conciliación para resolver disputas es un mecanismo disponible?	Sí	
b. ¿La mediación voluntaria, la conciliación o ambas se rigen por una ley consolidada o un capítulo o sección consolidado del Código de Procedimiento Civil que abarque sustancialmente todos sus aspectos?	Sí	
c. ¿Existen incentivos financieros para que las partes intenten resolver disputas comerciales a través de la mediación voluntaria o conciliación (por ejemplo, reembolso de las costas judiciales, descuentos en el impuesto a la renta, entre otros)?	No	

TARAPOTO



Clasificación agregada



Puntaje *Doing Business* agregado



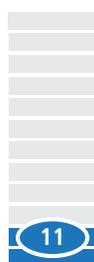
Apertura de una empresa (clasificación)	11
Puntaje <i>Doing Business</i>	70.91
Trámites (número)	8
Tiempo (días calendario)	70
Costo (% del ingreso per cápita)	10.6
Requisito de capital mínimo pagado (% del ingreso per cápita)	0

Registro de la propiedad (clasificación)	7
Puntaje <i>Doing Business</i>	68.30
Trámites (número)	6
Tiempo (días calendario)	21
Costo (% del valor de la propiedad)	3.3
Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)	14

Obtención de permisos de construcción (clasificación)	3
Puntaje <i>Doing Business</i>	71.26
Trámites (número)	19
Tiempo (días calendario)	110
Costo (% del valor del almacén)	1.6
Índice de control de calidad de la construcción (0–15)	11

Cumplimiento de contratos (clasificación)	4
Puntaje <i>Doing Business</i>	60.45
Tiempo (días calendario)	660
Costo (% del valor de la demanda)	16.9
Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18)	8

Clasificación por indicador



Apertura de una empresa



Obtención de permisos de construcción



Registro de la propiedad



Cumplimiento de contratos

Puntaje *Doing Business* por indicador



RECOMENDACIONES PARA MEJORAR LA FACILIDAD DE HACER NEGOCIOS EN TARAPOTO

Apertura de una empresa	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Integrar el sistema de búsqueda y de reserva de nombre Mejorar la transparencia de los honorarios notariales y realizar un análisis del costo del servicio notarial y registral para la constitución de empresas Simplificar requisitos para el registro presencial Reforzar la coordinación entre dependencias y mejorar los sistemas informáticos para agilizar la obtención de la licencia de funcionamiento Facilitar y ampliar el uso del SID Sunarp para la creación de empresas Integrar el proceso de apertura de empresa y mejorar la comunicación entre las entidades que intervienen (SUNAT y Sunarp) 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Consejo del Notariado) Ministerio de la Producción Presidencia del Consejo de Ministros (PCM) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Municipalidad provincial/distrital Oficinas registrales 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Notarías y colegios de notarios
Obtención de permisos de construcción	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Simplificar los trámites antes de la construcción Actualizar y reforzar los instrumentos de gestión del territorio Introducir seguros obligatorios para defectos latentes Considerar una participación más activa de los Revisores Urbanos en el proceso de emisión de las licencias de edificación 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento (SUNASS) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Municipalidad provincial/distrital Oficinas registrales 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Colegios profesionales de arquitectos e ingenieros Empresas Prestadoras de Servicios de Saneamiento (EPS)
Registro de la propiedad	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Mejorar y fomentar el uso de los servicios en línea que presta la Sunarp Mejorar la eficiencia interna de las oficinas registrales para que su desempeño coincida con las de mejor desempeño Mejorar la coordinación y el intercambio de información entre dependencias municipales, Sunarp y notarías Avanzar hacia la digitalización de los títulos archivados Evaluar los costos de los servicios notariales y facilitar al público su acceso Ampliar la cobertura geográfica del registro y del catastro 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Consejo del Notariado) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Oficinas registrales Municipalidad provincial/distrital 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Notarías y colegios de notarios
Cumplimiento de contratos	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Mapear los procesos internos de los juzgados para identificar y corregir las causas de los retrasos Revisar la conciliación extrajudicial en favor de reducir la carga judicial Incrementar la transparencia y disponibilidad de información para monitorear el desempeño de los juzgados Afianzar la preparación de los jueces y sus auxiliares y dotar a los juzgados de condiciones aptas para su funcionamiento Hacer un sondeo sobre cómo incrementar el uso de casillas electrónicas para las notificaciones y considerar que las notificaciones electrónicas incluyan el emplazamiento de la demanda 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Poder Judicial Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (MINJUS) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Cortes Superiores de Justicia Juzgados de Paz Letrados 	

Nota: los detalles de las recomendaciones se pueden consultar en los capítulos individuales de las 4 áreas de *Doing Business* que se miden en este estudio.



APERTURA DE UNA EMPRESA

LISTA DE TRÁMITES

Forma societaria: Sociedad Anónima Cerrada (S.A.C.)
Capital mínimo pagado: S/ 0
Datos a: 1 de mayo de 2019

Trámite 1. Buscar y reservar el nombre de la empresa

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 25 (S/ 5 para la búsqueda del nombre + S/ 20 para la reserva)

Comentarios: Se debe verificar ante los Registros Públicos (SUNARP) que no exista en el mercado un nombre igual al que se ha escogido para la empresa. La búsqueda y la reserva del nombre se pueden realizar a través del sitio web de la SUNARP (www.sunarp.gob.pe) o directamente en sus oficinas. En Tarapoto, lo más común es hacerlo presencialmente en la oficina de la SUNARP.

Trámite 2. Elaborar la minuta y la escritura pública

Dependencia: Notaría

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 760 (S/ 700 por la constitución de la empresa + S/ 60 por la legalización de dos libros societarios de 100 hojas cada uno)

Comentarios: Se puede constituir la empresa de manera presencial o en línea (a través del sistema en línea SID SUNARP). En Tarapoto, lo más común es constituir la empresa de manera presencial.

Si se constituye de manera presencial, la minuta tiene que ser autorizada por un abogado para que sea elevada a escritura pública por el notario. En la mayoría de los casos, la minuta la autoriza un abogado de la notaría. Luego, los socios de la empresa tienen que firmar la escritura pública ante el notario.

Adicionalmente, el notario sellará los dos libros societarios que son obligatorios por la Ley General de Sociedades: el Libro de Actas de la Junta General de Accionistas (Artículo 134) y el Libro de Matrícula de Acciones (Artículo 92). Estos libros pueden llevarse en hojas sueltas.

Los honorarios notariales se rigen por la ley de la oferta y la demanda y varían de un notario a otro. Las principales variables que determinan el costo son: el tipo de sociedad que se va a constituir, el valor del capital social y la complejidad de la escritura pública.

Trámite 3. Inscribir la empresa en los Registros Públicos

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 9 días

Costo: S/ 753 [S/ 702.4 (1.08% de 1 Unidad Impositiva Tributaria o UIT + 0.3% del capital social) por el derecho de calificación y de inscripción del acto constitutivo + S/ 25.2 (0.36% de 1 UIT + 0.24% de 1 UIT) por el derecho de calificación y de inscripción de cada director, gerente u otro representante + S/ 25.2 (0.12% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de la partida registral de la empresa, que se asume de 5 hojas y es un requisito para la solicitud del RUC ante la SUNAT]

Comentarios: Una vez que la minuta se eleve a escritura pública y los socios la firmen ante el notario, el personal de la notaría o un socio o un tercero autorizado por el notario inscribe la escritura pública en los Registros Públicos (SUNARP).

La SUNARP tiene un plazo de vigencia del asiento de presentación de 35 días hábiles. Sin embargo, durante los primeros 7 días hábiles de este término, el registrador debe calificar las solicitudes de inscripción de los actos, e identificar los problemas que no permiten la inscripción para que las partes interesadas puedan resolverlos (Art. 25 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 126-2012-SUNARP-SN).

Las tasas registrales del servicio de inscripción se publican en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 329-2018-SUNARP/SN.

Trámite 4. Registrar la empresa y obtener el Registro Único de Contribuyentes (RUC)

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Es necesario registrar toda empresa nueva con la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) y obtener el Registro Único de Contribuyentes (RUC). Para ese fin, el representante legal debe completar y presentar algunos formularios diligenciados ante la SUNAT, junto con un documento de identificación personal, un documento privado o público que da fe a la dirección fiscal de residencia declarada, y un original y una copia del certificado literal de la partida registral de la empresa emitido por los Registros Públicos en los últimos 30 días naturales. Finalmente, la empresa solicita la Clave SOL, una contraseña para acceder a la plataforma virtual de la SUNAT (<https://e-menu.sunat.gob.pe/cl-ti-itmenu/MenuInternet.htm>). Esta contraseña permite a la empresa realizar diversos procedimientos tributarios (pagos, presentación de declaraciones, entre otros).

Trámite 5. Registrar electrónicamente los libros contables

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: Sin costo

Comentarios: Desde julio de 2010, la SUNAT implementó el Programa de Libros Electrónicos (PLE) para registrar los libros contables. Las empresas con ventas anuales de 300 a 500 UIT tienen la obligación de tener 4 libros contables: diario, mayor, registro de compras y registro de ventas.

Las empresas con ingresos anuales mayores a 75 UIT tienen que mantener el registro de compras y el registro de ventas electrónicamente. No están obligadas a mantener los otros dos libros contables electrónicamente, pero lo pueden hacer de forma voluntaria.

Para registrar los libros electrónicamente, la empresa se afiliará al Sistema PLE y descargará el programa contable. Mensualmente, la empresa entregará un resumen de estos libros y SUNAT emitirá una constancia de recepción.

Trámite 6*. Registrar a los empleados para seguridad social

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: Sin costo

Comentarios: Una vez que la empresa obtiene su número de identificación tributaria (Registro Único de Contribuyentes o RUC) y el código digital (Clave SOL) para acceder a la plataforma virtual de la autoridad tributaria (SUNAT Operaciones en línea), el representante legal podrá llevar a cabo los siguientes procedimientos en línea:

1. Registrar a los empleados (incluyendo sus datos personales, régimen de salud y pensionario, horario laboral, entre otros), a través de la plataforma T-Registro; y
2. Realizar un pago mensual al Seguro Social para cubrir las contribuciones tanto al Seguro Social de Salud del Perú (EsSalud) como al sistema público de pensiones (Oficina de Normalización Previsional), a través de PDT Planilla Electrónica (PLAME), una hoja de cálculo electrónica de pagos mensuales.

Trámite 7*. Determinar el nivel de riesgo del local

Dependencia: Subgerencia de Gestión de Riesgo de Desastres de la Municipalidad Provincial de San Martín en Tarapoto

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 792 (S/ 41.30 por el costo de la licencia + S/ 750.80 por el costo de la ITSE, para un local de riesgo alto)

Comentarios: Para obtener la licencia de funcionamiento, el representante legal tiene que presentar una solicitud y la información necesaria para que la persona autorizada de la Municipalidad determine el nivel de riesgo del establecimiento.

En la mayoría de los casos, la Municipalidad requiere el expediente técnico y los datos del solicitante y del establecimiento.

De acuerdo con la matriz de riesgos proporcionada por la Resolución Jefatural No. 016-2018-CENEPRES/J, un local comercial con más de 750 metros cuadrados se considera de riesgo alto. Por tanto, en estos casos, la Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) debe realizarse antes de otorgar la licencia de funcionamiento.

El costo está regulado por el reglamento administrativo de cada municipalidad (Texto Único de Procedimientos Administrativos o TUPA).

Trámite 8. Recibir una Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) y obtener la licencia de funcionamiento

Dependencia: Área de Licencias de Funcionamiento de la Municipalidad Provincial de San Martín en Tarapoto

Tiempo: 54 días

Costo: Sin costo (incluido en el trámite 7)

Comentarios: Una vez que se determine el nivel de riesgo del establecimiento comercial, el funcionario de la Municipalidad enviará a un grupo inspector para verificar las condiciones de seguridad del establecimiento. Tras recibir el Certificado de ITSE y revisar el expediente técnico, el área de Licencias de Funcionamiento de la Municipalidad otorga la licencia.

Desde abril de 2019, el proceso para la obtención de la licencia de funcionamiento ha sido armonizado en las diferentes municipalidades del Perú mediante el Decreto No. 45-2019-PCM.



OBTENCIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

LISTA DE TRÁMITES

Valor del almacén: S/ 1,095,105 (US\$326,500)

Datos a: 1 de mayo de 2019

Trámite 1. Obtener el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 7 días

Costo: S/ 53 (1.2643% de 1 UIT)

Comentarios: El certificado es emitido por las municipalidades distritales y/o provinciales y sirve para conocer los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano (zonificación, alineamiento de fachada, coeficientes máximos y mínimos de edificación, usos de los suelos permisibles y compatibles, alturas máximas y mínimas de edificación, porcentaje mínimo de área libre, entre otros). Expertos del sector privado confirman que, aunque la presentación del certificado en la Municipalidad no es obligatoria para obtener la licencia de edificación, en la práctica es requerido por el constructor para conocer los parámetros de diseño y preparar el proyecto arquitectónico. El certificado sirve también para tener seguridad jurídica en caso de que cambie la zonificación. Para obtener el certificado el constructor debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita indicando los documentos referidos a la ubicación del predio materia de trámite;
2. Croquis de ubicación; y
3. Pago del derecho de trámite.

El certificado tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses y está regulado por la Ley No. 29090 y sus modificaciones.

Trámite 2*. Obtener el certificado literal de partida registral de persona jurídica y del predio

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 45 [S/ 11 (0.13% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de partida registral de persona jurídica, que se asume de 2 hojas + S/ 34 (0.32% de 1 UIT por las primeras 2 hojas + 0.16% de 1 UIT por hoja adicional) por el certificado literal de partida registral del predio, que se asume de 3 hojas]

Comentarios: El certificado literal de partida registral de persona jurídica sirve para acreditar la representación legal vigente de la persona jurídica objeto de la licencia de edificación. Adicionalmente, se requiere el certificado literal de la partida registral del predio, que indica sus características y el nombre del propietario actual y anterior, para la revisión de las factibilidades de los servicios. El trámite está regulado por la Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN, publicada el 31 de diciembre del 2018.

Trámite 3. Obtener resultados del estudio geotécnico/de suelo

Dependencia: Laboratorio o empresa privada

Tiempo: 14 días

Costo: S/ 10,062

Comentarios: El constructor solicita un estudio de mecánicas de suelo para preparar los cálculos estructurales de los cimientos y cumplir con los estándares de seguridad y estabilidad de obras del Reglamento Nacional de Edificaciones. El estudio requiere del análisis de muestras del suelo en un laboratorio o recinto debidamente equipado y normalmente lo encomiendan los contratistas para comprobar la solidez de los cimientos de la construcción, y así evitar daños o imperfecciones estructurales.

Trámite 4. Enviar revisión de anteproyecto a la Municipalidad

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 10 días

Costo: S/ 48 (1.1% de 1 UIT)

Comentarios: El constructor presenta el anteproyecto para la revisión de la Comisión Técnica. Dentro de los requisitos principales, el constructor debe entregar:

1. Formulario Único de Edificación (FUE);
2. Hojas visadas por el administrado y el profesional proyectista;
3. Declaración jurada de habilidad de los profesionales que intervienen en el proyecto;
4. Planos de arquitectura, seguridad y evacuación, ubicación y localización;
5. Memoria descriptiva de la especialidad de arquitectura, de seguridad y evacuación; y
6. Comprobante de pago por derecho de revisión a la Municipalidad y al Colegio de Arquitectos, según corresponda.

El estudio de caso de *Doing Business* asume que el almacén es construido en la Municipalidad Provincial de San Martín. En ese sentido, se considera la tarifa para la revisión del anteproyecto para una construcción del tipo C (tal como lo es la del estudio de caso de *Doing Business*) de esta Municipalidad.

Trámite 5*. Solicitar la factibilidad de los servicios de agua y alcantarillado

Dependencia: EMAPA SAN MARTÍN S.A.

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 35

Comentarios: El certificado de factibilidad de servicios de agua y alcantarillado es requisito para tramitar la licencia de edificación. El constructor debe adjuntar, entre otros:

1. Solicitud del certificado de factibilidad;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante;
3. Memoria descriptiva;
4. Certificado literal de la partida registral del predio;
5. Número de suministro de las conexiones existentes de agua y la cantidad de conexiones de desagüe para los sistemas sanitarios; y
6. Pago por derecho a trámite.

Trámite 6. Recibir inspección**Dependencia:** EMAPA SAN MARTÍN S.A.**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo**Comentarios:** La Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento (EPS) conduce una inspección de factibilidad en el sitio de la obra.**Trámite 7. Obtener la factibilidad de los servicios de agua y alcantarillado****Dependencia:** EMAPA SAN MARTÍN S.A.**Tiempo:** 5 días**Costo:** Sin costo (incluido en el trámite 5)**Comentarios:** Luego de recibir la visita de inspección de la Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento (EPS), el constructor obtiene la factibilidad de los servicios.**Trámite 8*. Solicitar y obtener la factibilidad del servicio de energía eléctrica****Dependencia:** Electro Oriente S.A.**Tiempo:** 5 días**Costo:** Sin costo**Comentarios:** El certificado de factibilidad del servicio de energía eléctrica es requisito para tramitar la licencia de edificación para obra nueva. El constructor debe adjuntar, entre otros:

1. Solicitud del certificado de factibilidad;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante;
3. Documento que acredite la propiedad del predio (certificado literal de partida registral del predio); y
4. Croquis de ubicación del predio, indicando el número de suministro más cercano.

Trámite 9. Obtener licencia de obra para edificación nueva**Dependencia:** Municipalidad Provincial**Tiempo:** 35 días**Costo:** S/ 132 (3.1452% de 1 UIT, por concepto de verificación administrativa)**Comentarios:** Para obtener el permiso de construcción (licencia de edificación, modalidad C - aprobación con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica), el constructor debe presentar los siguientes documentos ante la Municipalidad:

1. Formulario Único de Edificaciones (FUE), debidamente suscrito por el solicitante y los profesionales responsables;
2. Documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar;
3. Declaración jurada del representante legal, señalando que cuenta con representación vigente;
4. Declaración jurada de habilidad de los profesionales que intervienen en el proyecto;
5. Certificados de factibilidad de servicios para obra nueva;
6. Planos de ubicación, localización, arquitectura, seguridad y evacuación, estructuras, instalaciones sanitarias, instalaciones eléctricas, y otros según corresponda a la modalidad;
7. Memoria descriptiva por cada especialidad;
8. Especificación del presupuesto de la obra;
9. Desarrollo del terreno y certificado de parámetros del edificio; y
10. Constancia de pago en la Municipalidad y en los colegios profesionales, según corresponda.

Costo de obtener la licencia de edificación para obra nueva (modalidad C) de acuerdo con las tarifas de la Municipalidad Provincial de San Martín.

Trámite 10*. Solicitar y obtener la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista)**Dependencia:** Compañía privada de seguros**Tiempo:** 1 día**Costo:** S/ 2,190**Comentarios:** La Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista) es un requisito indispensable para comenzar la construcción y la programación de las visitas técnicas. Según las características de la obra que se vaya a ejecutar, la póliza debe tener cobertura por daños materiales y personales a terceros. Esta póliza es requerida para todas las edificaciones contempladas en la modalidad C y D con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica, según la Ley No. 29090. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad, como máximo, el día anterior al inicio de la obra, teniendo una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.**Trámite 11. Notificar a la Municipalidad sobre el comienzo de la construcción****Dependencia:** Municipalidad Provincial**Tiempo:** 1 día**Costo:** S/ 750 (por concepto de verificación técnica, se asumen tres inspecciones)**Comentarios:** Antes de comenzar la edificación, el constructor debe presentar ante la Municipalidad el Formulario Anexo H, el cronograma de visitas técnicas y la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), como máximo, el día hábil anterior al inicio de la obra.**Trámite 12. Recibir primera inspección****Dependencia:** Inspector municipal de obra**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo (incluido en el trámite 11)**Comentarios:** De acuerdo con el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, se realizan un mínimo de tres inspecciones durante la construcción.**Trámite 13. Recibir segunda inspección****Dependencia:** Inspector municipal de obra**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo (incluido en el trámite 11)**Comentarios:** Segunda inspección en fase.**Trámite 14. Requerir y obtener instalación de los servicios de agua y alcantarillado****Dependencia:** EMAPA SAN MARTÍN S.A.**Tiempo:** 7 días**Costo:** S/ 961**Comentarios:** Una vez completado el estudio de factibilidad, el constructor solicita y obtiene la conexión a los servicios de agua potable y alcantarillado.**Trámite 15*. Recibir tercera inspección****Dependencia:** Inspector municipal de obra**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo (incluido en el trámite 11)**Comentarios:** Tercera inspección en fase.

Trámite 16. Solicitar la conformidad de obra y declaratoria de edificación

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 5 días

Costo: S/ 74 (1.7643% de 1 UIT)

Comentarios: Una vez concluida la obra de edificación, el constructor deberá presentar ante la Municipalidad, entre otros documentos:

1. Formulario Único de Edificaciones (FUE) correspondiente a la conformidad de obra y declaratoria de edificación;
2. Documento que acredite el derecho a edificar;
3. Copia de los planos de ubicación y localización, de arquitectura y de la licencia;
4. Planos de replanteo de ubicación y localización, y de arquitectura;
5. Planos de replanteo de seguridad, modalidad C y D;
6. Copias de los comprobantes por pago de revisión;
7. Documento que registre la fecha de ejecución de la obra;
8. Copia de la sección del Cuaderno de Obra en la que se acredite las modificaciones efectuadas; y
9. Pago de tasa municipal (derechos de trámite) correspondiente.

El costo del certificado es calculado para modalidad C (caso de estudio *Doing Business*) de la Municipalidad Provincial de San Martín.

3. Plano de ubicación y del sitio de construcción y dibujo de los pisos o niveles de distribución, firmado por el inspector, si es requerido;
4. Reporte técnico emitido por el inspector designado, el plano de desarrollo y el certificado de los parámetros del edificio, en caso de regularización de este último;
5. Constancia de pago de las tasas correspondientes; y
6. Otros documentos, de acuerdo con la calificación de registro vigente al tiempo del registro.

Este trámite no puede ser simultáneo con el anterior porque se necesita la declaratoria de edificación por parte de la Municipalidad.

Trámite 17. Recibir inspección final

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Las autoridades municipales conducen una inspección final para constatar que la obra se ha ejecutado de acuerdo con lo aprobado en la licencia de edificación.

Trámite 18. Obtener el certificado de conformidad de obra y declaratoria de edificación

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 10 días

Costo: Sin costo

Comentarios: Una vez se haya completado la inspección, y de encontrarse que la obra es conforme a los planos aprobados, se procede a emitir el informe favorable, sellar los planos y a suscribir en el Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación, documento que da mérito a su inscripción registral. El trámite es regulado por el Decreto Supremo No. 011-2017-VIVIENDA.

Trámite 19. Obtener el registro de la declaratoria de fábrica

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 11 días

Costo: S/ 3,326 (0.97% de 1 UIT por derechos de calificación + 0.3% del valor de la obra por derechos de inscripción)

Comentarios: Una vez obtenida la conformidad de obra y declaratoria de edificación por parte de la Municipalidad, el constructor solicita el registro de la nueva edificación ante la SUNARP adjuntando los siguientes documentos:

1. Formulario de registro, debidamente llenado y firmado;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del representante legal;

ÍNDICE DE CONTROL DE CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

	Respuesta	Puntaje
Índice de control de calidad de la construcción (0–15)		11
Índice de calidad de las normas de construcción (0–2)		2
¿En qué formato se encuentra disponible la regulación en materia de construcción? (0–1)	En línea y sin costo	1
De los requerimientos e información necesarios para obtener una licencia de construcción, ¿cuáles se encuentran claramente especificados en algún sitio web, folleto o panfleto? (0–1)	Lista de documentos necesarios; tarifas aplicables; aprobaciones necesarias previas	1
Índice de control de calidad antes de la construcción (0–1)		1
¿Quién forma parte del comité o equipo que revisa y aprueba las solicitudes de permisos de construcción en la dependencia responsable de emitirlos? (0–1)	Arquitecto licenciado; ingeniero licenciado	1
Índice de control de calidad durante la construcción (0–3)		2
¿Qué tipo de inspecciones obligatorias por ley se realizan durante la construcción? (0–2)	Inspección por el ingeniero de la empresa; inspecciones en determinadas fases; inspecciones basadas en el riesgo	2
Si las inspecciones durante la construcción son obligatorias por ley ¿se aplican en la práctica? (0–1)	No	0
Índice de control de calidad después de la construcción (0–3)		2
¿Se requiere por ley una inspección final antes de permitir la ocupación del inmueble, con el fin de verificar que la edificación se ha construido según los planos aprobados y la regulación existente? (0–2)	Sí, por una agencia pública; sí, el ingeniero de la empresa presenta un informe para la inspección final	2
Si la inspección de final de obra es obligatoria por ley, ¿se aplica en la práctica? (0–1)	No	0
Índice de regímenes de responsabilidad y seguros (0–2)		1
¿Quién es responsable por ley como consecuencia de fallas, defectos o problemas estructurales una vez que el inmueble está ocupado? (0–1)	El arquitecto o ingeniero; el profesional encargado de la supervisión; la compañía constructora; el propietario del proyecto o inversor	1
¿Quién está obligado por ley a contratar una póliza de seguro para cubrir posibles fallas o problemas estructurales una vez que la edificación está ocupada? (0–1)	La ley no lo indica, pero es común obtener una póliza en la práctica (se establece en el contrato)	0
Índice de certificaciones profesionales (0–4)		3
¿Qué requisitos debe cumplir un profesional, según la ley, responsable de verificar que los planos arquitectónicos cumplen con la normativa aplicable? (0–2)	Estudios universitarios de arquitectura o ingeniería; miembro de colegio de arquitectos o ingenieros	1
¿Qué requisitos debe cumplir el profesional que supervisa o realiza la inspección técnica de la obra? (0–2)	Número mínimo de años de experiencia; estudios universitarios de arquitectura o ingeniería; miembro de colegio de arquitectos o ingenieros	2



REGISTRO DE LA PROPIEDAD

LISTA DE TRÁMITES

Valor de la propiedad: S/ 1,095,105 (US\$326,500)

Datos a: 1 de mayo de 2019

Trámite 1. Obtener el certificado registral inmobiliario (CRI), el certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora y el certificado de vigencia de poder

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 118 [S/ 68 (1.61% de 1 UIT) por el certificado registral inmobiliario + S/ 25 (0.12% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora, que se asume de 5 hojas + S/ 25 (0.60% de 1 UIT) por el certificado de vigencia de poder]

Comentarios: El certificado registral inmobiliario (CRI) contiene la descripción del inmueble, la titularidad del dominio registral con 10 años de antigüedad y las cargas o gravámenes vigentes con 30 años de antigüedad. Su contenido está regulado por el Art. 82 de la Resolución No. 281-2015-SUNARP/SN. El certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora prueba su existencia e indica fecha de constitución, estatuto junto con sus modificaciones, desenvolvimiento de sus órganos directivos, entre otros. Finalmente, el certificado de vigencia de poder acredita que el representante legal tenga inscrita las facultades para disponer de la propiedad y efectuar actos a nombre de sus representados. Para obtener los certificados, se debe acudir a la oficina registral, llenar un formato de solicitud y pagar los derechos correspondientes.

El costo de los certificados tiene sustento en lo establecido en el Decreto Supremo No. 008-2004-JUS (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la SUNARP) y se actualiza cada año. La Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN actualizó las tasas para 2019. El valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Estos documentos son requisitos indispensables para la elaboración de la minuta y la escritura pública.

Información disponible en el sitio web de la SUNARP <https://www.sunarp.gob.pe/>.

Trámite 2. Elaborar un estudio de títulos y la minuta de compraventa

Dependencia: Abogado

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 500 (los honorarios pueden variar de un abogado a otro)

Comentarios: Aunque no es obligatorio por ley, es de práctica común que, para transacciones que responden a los supuestos del caso de estudio, la empresa compradora solicite a un abogado un estudio sobre los anteriores títulos de la propiedad y sobre la historia de los propietarios para comprobar que éstos no se encuentren impedidos por la ley para la transacción. Paralelamente, se acostumbra a hacer una constatación física en la propiedad para verificar su situación posesoria.

El mismo abogado que estudia los títulos y antecedentes prepara la minuta de compraventa que será presentada ante el notario. Para ello solicita:

1. Certificado registral inmobiliario (CRI);
2. Certificado de vigencia de poder;

3. Original y copia de los documentos de identificación nacional (DNI) de los representantes legales;
4. Declaración jurada de autoavalúo (formularios hoja resumen (HR) y predio urbano (PU)); y
5. Comprobante de pago del impuesto predial de todo el año en que se produce la transferencia.

Para el estudio de títulos, el abogado adicionalmente solicita (6) certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora, (7) copia de los títulos archivados del registro de la propiedad y (8) comprobante de pago de los arbitrios municipales; y consulta el Registro Único de Contribuyentes (RUC) de la empresa vendedora en el sitio web de la Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria (SUNAT) <http://www.sunat.gob.pe/>. La consulta es gratuita y sin costo.

Trámite 3. Pagar el impuesto de alcabala

Dependencia: Servicio de Administración Tributaria de Tarapoto (SAT Tarapoto)

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 31,613 [3% del valor de la propiedad exceptuando el tramo comprendido por las primeras 10 UIT (S/ 42,000) por impuesto de alcabala + S/ 19.50 por derechos de trámite]

Comentarios: El comprador está obligado a pagar el impuesto de alcabala, que grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles. La liquidación y pago se realizan en el SAT Tarapoto, presentando la minuta de compraventa y pagando los derechos de trámite.

El impuesto de alcabala y su tasa aplicable están regulados por el Capítulo II (Arts. 21-29) del Decreto Supremo No. 156-2004-EF (Texto Único Ordenado-TUO de la Ley de Tributación Municipal), y el valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Adicionalmente, el vendedor debe pagar el impuesto a la renta de tercera categoría (no incluido en el caso de estudio) ante la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT), según lo establecido en el Decreto Supremo No. 179-2004-EF (Ley del Impuesto a la Renta) y sus posteriores modificaciones.

Acreditar el pago del impuesto de alcabala es requisito indispensable para que el notario eleve la minuta de compraventa a escritura pública y solicite la inscripción de la compraventa a la SUNARP.

Información disponible en el sitio web del SAT Tarapoto <http://www.sat-t.gob.pe/>.

Trámite 4. Elevar la minuta de compraventa a escritura pública

Dependencia: Notaría

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 925 (los honorarios pueden variar de un notario a otro)

Comentarios: El notario prepara la escritura pública con los siguientes documentos:

1. Minuta de compraventa autorizada por un abogado y suscrita por las partes intervinientes;
2. Certificado registral inmobiliario (CRI);
3. Certificado de vigencia de poder;
4. Original y copia de los documentos de identificación nacional (DNI) de los representantes legales;
5. Declaración jurada de autoavalúo (formularios hoja resumen (HR) y predio urbano (PU));

6. Comprobante de pago del impuesto predial de todo el año en que se produce la transferencia;
7. Medio de pago financiero, con el cual se paga el monto de la venta; y
8. Comprobante de pago del impuesto de alcabala.

Como medida preventiva, el comprador puede autorizar al notario a que extienda una solicitud de bloqueo registral en los Registros Públicos. Ello impide que durante la protocolización de la compraventa se inscriban o anoten nuevos actos sobre la propiedad. Su vigencia es de 60 días hábiles y suele solicitarse en casos de compraventas más complejas.

La participación del notario en la preparación de la escritura pública es obligatoria por ley, y sus facultades están reguladas por el Decreto Supremo No. 010-2010-JUS (Texto Único Ordenado-TUO del Reglamento del Decreto Legislativo No. 1049, Decreto Legislativo del Notariado). Los honorarios notariales no están regulados y por ello pueden variar de un notario a otro.

Trámite 5. Inscribir la escritura pública

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 14 días

Costo: S/ 3,319 [S/ 34 (0.81% de 1 UIT) por derechos de calificación + S/ 3,285 (3/1000 del valor de la propiedad) por derechos de inscripción]

Comentarios: El notario, su dependiente o un tercero autorizado presenta el parte notarial de la escritura pública a la SUNARP para su calificación e inscripción. El interesado puede hacer seguimiento al estado del trámite de manera gratuita y en tiempo real a través de la plataforma SÍGUELO de la SUNARP, sitio web <https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/acceso/frmTitulos.faces>.

El costo tiene sustento en lo establecido en el Decreto Supremo No. 008-2004-JUS (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la SUNARP) y se actualiza cada año. La Resolución No. 329-2018-SUNARP/ SN actualizó las tasas para 2019. El valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Información disponible en el sitio web de la SUNARP <https://www.sunarp.gob.pe/>.

Trámite 6. Actualizar el registro municipal de contribuyentes

Dependencia: Servicio de Administración Tributaria de Tarapoto (SAT Tarapoto)

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 19.50 (por derechos de trámite)

Comentarios: Se debe acudir al SAT Tarapoto para declarar el cambio en la titularidad de la propiedad y registrar al comprador como nuevo responsable de las obligaciones tributarias municipales sobre la propiedad para el siguiente año fiscal. Para ello, se debe presentar original (solo para exhibición) y copia del documento sustentatorio que acredite la transferencia de la propiedad, y pagar los derechos de trámite. El plazo límite para realizar esta declaración es el último día hábil del mes siguiente de ejecutada la transferencia.

El trámite está regulado por el Inciso b del Art. 14 del Decreto Supremo No. 156-2004-EF (Texto Único Ordenado-TUO de la Ley de Tributación Municipal).

Información disponible en el sitio web del SAT Tarapoto <http://www.sat-t.gob.pe/>

ÍNDICE DE CALIDAD DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

	Respuesta	Puntaje
Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)		14
Índice de fiabilidad de la infraestructura (0–8)		3
¿En qué formato se almacenan la mayoría de los títulos de propiedad? ¿en papel o computarizado (escaneado o completamente digital)? (0–2)	Papel	0
¿Existe una base de datos electrónica para verificar adeudos (gravámenes, hipotecas, restricciones al dominio, entre otros)? (0–1)	Sí	1
¿En qué formato se almacena la mayoría de los mapas y planos de los predios? ¿en papel o computarizado (escaneados o completamente digitalizados)? (0–2)	Digital	2
¿Existe un Sistema de Información Geográfica (GIS), es decir, una base de datos electrónica para registrar límites legales, consultar los planos y proveer información catastral? (0–1)	No	0
¿La información del registro de la propiedad de bienes inmuebles y del catastro municipal se encuentran en una sola base de datos, en bases de datos diferentes pero conectadas, o en bases de datos diferentes y no conectadas? (0–1)	Bases de datos diferentes y no conectadas	0
¿La dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles y la del catastro municipal utilizan el mismo número de identificación para las propiedades? (0–1)	No	0
Índice de transparencia de la información (0–6)		6
¿Quién puede obtener información sobre los predios en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–1)	Cualquiera que pague la tarifa oficial	1
¿Está disponible al público la lista de requisitos necesarios para completar cualquier trámite relacionado con el registro de bienes inmuebles? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Está disponible al público la lista de tarifas aplicables para completar cualquier trámite relacionado con el registro de bienes inmuebles? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿La dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles se compromete a emitir un documento que demuestre legalmente el dominio de la propiedad dentro de un plazo específico? ¿cómo se comunica el estándar del servicio? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Existe algún mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre algún problema generado en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–1)	Sí	1
¿Existen estadísticas oficiales disponibles públicamente sobre el número de transacciones realizadas en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? ¿cómo están disponibles? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Quién puede consultar los planos de los predios? (0–0.5)	Cualquiera que pague la tarifa oficial	0.5
¿Está disponible al público la lista de tarifas aplicables para acceder a los planos de los predios? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿La dependencia a cargo del catastro municipal se compromete a ofrecer planos actualizados de los predios dentro de un plazo específico? ¿cómo se comunica el estándar del servicio? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Existe algún mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre algún problema generado en la dependencia a cargo del catastro municipal? (0–0.5)	Sí	0.5
Índice de cobertura geográfica (0–8)		0
¿Están todos los predios de propiedad privada del país inscritos formalmente en el registro de bienes inmuebles? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada de la municipalidad inscritos formalmente en el registro de bienes inmuebles? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada del país incorporados formalmente en el sistema catastral/cartográfico? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada de la municipalidad incorporados formalmente en el sistema catastral/cartográfico? (0–2)	No	0
Índice de resolución de disputas sobre propiedades (0–8)		5
¿Exige la ley que todas las transacciones de venta de propiedades se inscriban en el registro de bienes inmuebles para que sean oponibles a terceros? (0–1.5)	Sí	1.5

ÍNDICE DE CALIDAD DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

	Respuesta	Puntaje
¿El sistema de registro de bienes inmuebles está sujeto a una garantía estatal o privada? (0–0.5)	Sí, garantía estatal	0.5
¿Existe algún mecanismo específico de compensación por pérdidas de quienes realizan una transacción de buena fe con base en información errada o imprecisa proporcionada por la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–0.5)	No	0
¿Se requiere por ley un control de la legalidad de los documentos necesarios para transferir una propiedad? ¿quién es el responsable de hacer ese control? (0–0.5)	Sí, el notario y el registrador	0.5
¿Se requiere por ley la verificación de la identidad de las partes involucradas en una transacción inmobiliaria? ¿quién es el responsable de verificar la identidad de las partes? (0–0.5)	Sí, el notario	0.5
¿Existe una base de datos nacional para verificar la validez de los documentos de identidad? (0–1)	Sí	1
En caso de una disputa legal entre dos sociedades sobre el mejor derecho de propiedad de un inmueble valorado en S/ 1,095,105, ¿cuánto tiempo tarda en promedio el órgano jurisdiccional competente en dictar la sentencia en primera instancia? (0–3)	Entre 2 y 3 años	1
¿Existen estadísticas oficiales disponibles públicamente sobre el número de disputas sobre el mejor derecho de propiedad de un inmueble, en primera instancia? (0–0.5)	No	0
Índice de igualdad en el acceso a derechos de propiedad (-2–0)		0
¿Un hombre soltero y una mujer soltera tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles? (-1–0)	Sí	0
¿Un hombre casado y una mujer casada tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles? (-1–0)	Sí	0



CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS

Valor de la demanda: S/ 41,160 (US\$11,940)

Datos a: 1 de mayo de 2019

DETALLES DEL INDICADOR

Tiempo (días calendario)				Costo (% del valor de la demanda)			
Presentación y notificación	Juicio y sentencia	Ejecución de la sentencia	Tiempo total	Honorarios del abogado	Costos del juicio	Costos de ejecución	Costo total
55	408	197	660	10.0	2.1	4.8	16.9

ÍNDICE DE CALIDAD DE LOS PROCESOS JUDICIALES

	Respuesta	Puntaje
Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18)		8
Índice de estructura de los tribunales y procedimientos judiciales (-1–5)		3
¿Existe un juzgado o división de un tribunal dedicado exclusivamente a casos de material mercantil? (0–1.5)	No	0
Tribunal para casos de menor cuantía (0–1.5)		1
a. ¿Existe un tribunal para litigios de menor cuantía o un procedimiento sumario para litigios de menor cuantía?	Sí	
b. En caso afirmativo, ¿se permite la autorepresentación?	No	
¿Está disponible el embargo preventivo? (0–1)	Sí	1
¿La asignación de nuevos casos a los jueces se apoya en un sistema aleatorio y automatizado? (0–1)	Sí, de forma electrónica	1
¿El testimonio de una mujer tiene el mismo valor probatorio en el tribunal que el de un hombre? (-1–0)	Sí	0
Índice de administración de causas (0–6)		2.5
Estándares de tiempo (0–1)		0.5
a. ¿Existen leyes que establezcan estándares de tiempo (plazos) para las principales actuaciones judiciales en un caso civil?	Sí	
b. En caso afirmativo, ¿se establecen estándares de tiempo (plazos) para al menos tres actuaciones judiciales?	Sí	
c. ¿Los estándares de tiempo (plazos) se respetan en la práctica en más del 50% de los casos?	No	
Aplazamientos (0–1)		0
a. ¿La ley regula el número máximo de aplazamientos que se pueden otorgar?	No	
b. ¿Los aplazamientos se limitan a circunstancias imprevistas y excepcionales?	Sí	
c. Si existen normas sobre aplazamientos, ¿se respetan en la práctica en más del 50% de los casos?	No	
¿Están disponibles para consulta pública al menos dos de los siguientes cuatro informes sobre el juzgado competente?: (i) informe sobre el tiempo de ejecución de casos; (ii) informe sobre la tasa de resolución de casos; (iii) informe sobre el número de casos pendientes; e (iv) informe sobre el progreso de causas individuales (0–1)	No	0
¿La audiencia preliminar es una de las técnicas de administración de causas que se utilizan en la práctica ante el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Existe alguna herramienta electrónica de administración de causas en el tribunal competente para uso de los jueces? (0–1)	Sí	1
¿Existe alguna herramienta electrónica de administración de causas en el tribunal competente para uso de los abogados? (0–1)	Sí	1
Índice de automatización de los tribunales (0–4)		0
¿Puede presentarse electrónicamente la demanda inicial a través de una plataforma específica dentro el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Es posible llevar a cabo electrónicamente la citación del procesado ante el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Se pueden pagar los costos judiciales electrónicamente en el tribunal competente? (0–1)	No	0
Publicación de sentencias (0–1)		0
a. ¿Las sentencias en materia civil, emitidas en todas las instancias, están disponibles al público a través de boletines oficiales, periódicos o internet?	No	
b. ¿Las sentencias en materia civil, emitidas solo por los tribunales de apelación y de la Corte Suprema, están disponibles al público a través de boletines oficiales, periódicos o internet?	No	
Índice de resolución alternativa de disputas (0–3)		2.5
Arbitraje (0–1.5)		1.5
a. ¿El arbitraje comercial doméstico se rige por una ley especial consolidada o un capítulo o sección consolidado del Código de Procedimiento Civil, que abarque sustancialmente todos sus aspectos?	Sí	
b. ¿Existen disputas comerciales, además de las relacionadas con el orden público o las políticas públicas, que no puedan ser sometidas a arbitraje?	No	
c. ¿Los tribunales hacen cumplir las cláusulas o los convenios de arbitraje en más del 50% de los casos?	Sí	
Mediación voluntaria o conciliación (0–1.5)		1
a. ¿La mediación voluntaria o conciliación para resolver disputas es un mecanismo disponible?	Sí	
b. ¿La mediación voluntaria, la conciliación o ambas se rigen por una ley consolidada o un capítulo o sección consolidado del Código de Procedimiento Civil que abarque sustancialmente todos sus aspectos?	Sí	
c. ¿Existen incentivos financieros para que las partes intenten resolver disputas comerciales a través de la mediación voluntaria o conciliación (por ejemplo, reembolso de las costas judiciales, descuentos en el impuesto a la renta, entre otros)?	No	

TRUJILLO



Clasificación agregada



Puntaje *Doing Business* agregado



Apertura de una empresa (clasificación)	10
Puntaje <i>Doing Business</i>	71.54
Trámites (número)	8
Tiempo (días calendario)	69
Costo (% del ingreso per cápita)	7.7
Requisito de capital mínimo pagado (% del ingreso per cápita)	0

Registro de la propiedad (clasificación)	3
Puntaje <i>Doing Business</i>	70.74
Trámites (número)	5
Tiempo (días calendario)	14
Costo (% del valor de la propiedad)	3.6
Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)	14

Obtención de permisos de construcción (clasificación)	1
Puntaje <i>Doing Business</i>	72.98
Trámites (número)	19
Tiempo (días calendario)	133
Costo (% del valor del almacén)	1.6
Índice de control de calidad de la construcción (0–15)	13

Cumplimiento de contratos (clasificación)	11
Puntaje <i>Doing Business</i>	53.27
Tiempo (días calendario)	876
Costo (% del valor de la demanda)	20.3
Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18)	8

Clasificación por indicador



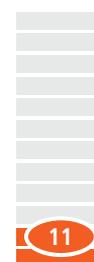
Apertura de una empresa



Obtención de permisos de construcción



Registro de la propiedad



Cumplimiento de contratos

Puntaje *Doing Business* por indicador



Fuente: base de datos de *Doing Business*.

RECOMENDACIONES PARA MEJORAR LA FACILIDAD DE HACER NEGOCIOS EN TRUJILLO

Apertura de una empresa	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Integrar el sistema de búsqueda y de reserva de nombre Mejorar la transparencia de los honorarios notariales y realizar un análisis del costo del servicio notarial y registral para la constitución de empresas Simplificar requisitos para el registro presencial Reforzar la coordinación entre dependencias y mejorar los sistemas informáticos para agilizar la obtención de la licencia de funcionamiento Facilitar y ampliar el uso del SID Sunarp para la creación de empresas Integrar el proceso de apertura de empresa y mejorar la comunicación entre las entidades que intervienen (SUNAT y Sunarp) 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Consejo del Notariado) Ministerio de la Producción Presidencia del Consejo de Ministros (PCM) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Municipalidad provincial/distrital Oficinas registrales 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Notarías y colegios de notarios
Obtención de permisos de construcción	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Simplificar los trámites antes de la construcción Actualizar y reforzar los instrumentos de gestión del territorio Introducir seguros obligatorios para defectos latentes Considerar una participación más activa de los Revisores Urbanos en el proceso de emisión de las licencias de edificación 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento (SUNASS) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Municipalidad provincial/distrital Oficinas registrales 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Colegios profesionales de arquitectos e ingenieros Empresas Prestadoras de Servicios de Saneamiento (EPS)
Registro de la propiedad	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Mejorar y fomentar el uso de los servicios en línea que presta la Sunarp Mejorar la eficiencia interna de las oficinas registrales para que su desempeño coincida con las de mejor desempeño Mejorar la coordinación y el intercambio de información entre dependencias municipales, Sunarp y notarías Avanzar hacia la digitalización de los títulos archivados Evaluar los costos de los servicios notariales y facilitar al público su acceso Ampliar la cobertura geográfica del registro y del catastro 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Consejo del Notariado) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Oficinas registrales Municipalidad provincial/distrital 	Otros: <ul style="list-style-type: none"> Notarías y colegios de notarios
Cumplimiento de contratos	Entidades involucradas		
<ul style="list-style-type: none"> Mapear los procesos internos de los juzgados para identificar y corregir las causas de los retrasos Revisar la conciliación extrajudicial en favor de reducir la carga judicial Incrementar la transparencia y disponibilidad de información para monitorear el desempeño de los juzgados Afianzar la preparación de los jueces y sus auxiliares y dotar a los juzgados de condiciones aptas para su funcionamiento Hacer un sondeo sobre cómo incrementar el uso de casillas electrónicas para las notificaciones y considerar que las notificaciones electrónicas incluyan el emplazamiento de la demanda 	Nivel nacional: <ul style="list-style-type: none"> Poder Judicial Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (MINJUS) 	Nivel local: <ul style="list-style-type: none"> Cortes Superiores de Justicia Juzgados de Paz Letrados 	

Nota: los detalles de las recomendaciones se pueden consultar en los capítulos individuales de las 4 áreas de *Doing Business* que se miden en este estudio.



APERTURA DE UNA EMPRESA

LISTA DE TRÁMITES

*Forma societaria: Sociedad Anónima Cerrada (S.A.C.)
Capital mínimo pagado: S/ 0
Datos a: 1 de mayo de 2019*

Trámite 1. Buscar y reservar el nombre de la empresa

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 25 (S/ 5 para la búsqueda del nombre + S/ 20 para la reserva)

Comentarios: Se debe verificar ante los Registros Públicos (SUNARP) que no exista en el mercado un nombre igual al que se ha escogido para la empresa. La búsqueda y la reserva del nombre se pueden realizar a través del sitio web de la SUNARP (www.sunarp.gob.pe) o directamente en sus oficinas. En Trujillo, lo más común es hacerlo presencialmente en la oficina de la SUNARP.

Trámite 2. Elaborar la minuta y la escritura pública

Dependencia: Notaría

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 650 (S/ 600 por la constitución de la empresa + S/ 50 por la legalización de dos libros societarios de 100 hojas cada uno)

Comentarios: Se puede constituir la empresa de manera presencial o en línea (a través del sistema en línea SID SUNARP). En Trujillo, lo más común es constituir la empresa de manera presencial.

Si se constituye de manera presencial, la minuta tiene que ser autorizada por un abogado para que sea elevada a escritura pública por el notario. En la mayoría de los casos, la minuta la autoriza un abogado de la notaría. Luego, los socios de la empresa tienen que firmar la escritura pública ante el notario.

Adicionalmente, el notario sellará los dos libros societarios que son obligatorios por la Ley General de Sociedades: el Libro de Actas de la Junta General de Accionistas (Artículo 134) y el Libro de Matrícula de Acciones (Artículo 92). Estos libros pueden llevarse en hojas sueltas.

Los honorarios notariales se rigen por la ley de la oferta y la demanda y varían de un notario a otro. Las principales variables que determinan el costo son: el tipo de sociedad que se va a constituir, el valor del capital social y la complejidad de la escritura pública.

Trámite 3. Inscribir la empresa en los Registros Públicos

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 5 días

Costo: S/ 753 [S/ 702.4 (1.08% de 1 Unidad Impositiva Tributaria o UIT + 0.3% del capital social) por el derecho de calificación y de inscripción del acto constitutivo + S/ 25.2 (0.36% de 1 UIT + 0.24% de 1 UIT) por el derecho de calificación y de inscripción de cada director, gerente u otro representante + S/ 25.2 (0.12% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de la partida registral de la empresa, que se asume de 5 hojas y es un requisito para la solicitud del RUC ante la SUNAT]

Comentarios: Una vez que la minuta se eleve a escritura pública y los socios la firmen ante el notario, el personal de la notaría o un socio o un tercero autorizado por el notario inscribe la escritura pública en los Registros Públicos (SUNARP).

La SUNARP tiene un plazo de vigencia del asiento de presentación de 35 días hábiles. Sin embargo, durante los primeros 7 días hábiles de este término, el registrador debe calificar las solicitudes de inscripción de los actos, e identificar los problemas que no permiten la inscripción para que las partes interesadas puedan resolverlos (Art. 25 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 126-2012-SUNARP-SN).

Las tasas registrales del servicio de inscripción se publican en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 329-2018-SUNARP/SN.

Trámite 4. Registrar la empresa y obtener el Registro Único de Contribuyentes (RUC)

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Es necesario registrar toda empresa nueva con la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) y obtener el Registro Único de Contribuyentes (RUC). Para ese fin, el representante legal debe completar y presentar algunos formularios diligenciados ante la SUNAT, junto con un documento de identificación personal, un documento privado o público que da fe a la dirección fiscal de residencia declarada, y un original y una copia del certificado literal de la partida registral de la empresa emitido por los Registros Públicos en los últimos 30 días naturales. Finalmente, la empresa solicita la Clave SOL, una contraseña para acceder a la plataforma virtual de la SUNAT (<https://e-menu.sunat.gob.pe/cl-ti-itmenu/MenuInternet.htm>). Esta contraseña permite a la empresa realizar diversos procedimientos tributarios (pagos, presentación de declaraciones, entre otros).

Trámite 5. Registrar electrónicamente los libros contables

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: Sin costo

Comentarios: Desde julio de 2010, la SUNAT implementó el Programa de Libros Electrónicos (PLE) para registrar los libros contables. Las empresas con ventas anuales de 300 a 500 UIT tienen la obligación de tener 4 libros contables: diario, mayor, registro de compras y registro de ventas.

Las empresas con ingresos anuales mayores a 75 UIT tienen que mantener el registro de compras y el registro de ventas electrónicamente. No están obligadas a mantener los otros dos libros contables electrónicamente, pero lo pueden hacer de forma voluntaria.

Para registrar los libros electrónicamente, la empresa se afiliará al Sistema PLE y descargará el programa contable. Mensualmente, la empresa entregará un resumen de estos libros y SUNAT emitirá una constancia de recepción.

Trámite 6*. Registrar a los empleados para seguridad social

Dependencia: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Tiempo: Menos de un día (trámite en línea)

Costo: Sin costo

Comentarios: Una vez que la empresa obtiene su número de identificación tributaria (Registro Único de Contribuyentes o RUC) y el código digital (Clave SOL) para acceder a la plataforma virtual de la autoridad tributaria (SUNAT Operaciones en línea), el representante legal podrá llevar a cabo los siguientes procedimientos en línea:

1. Registrar a los empleados (incluyendo sus datos personales, régimen de salud y pensionario, horario laboral, entre otros), a través de la plataforma T-Registro; y
2. Realizar un pago mensual al Seguro Social para cubrir las contribuciones tanto al Seguro Social de Salud del Perú (EsSalud) como al sistema público de pensiones (Oficina de Normalización Previsional), a través de PDT Planilla Electrónica (PLAME), una hoja de cálculo electrónica de pagos mensuales.

Trámite 7*. Determinar el nivel de riesgo del local

Dependencia: Subgerencia de Defensa Civil de la Municipalidad Provincial de Trujillo

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 248 (costo de la licencia para un local de riesgo alto, incluyendo la ITSE)

Comentarios: Para obtener la licencia de funcionamiento, el representante legal tiene que presentar una solicitud y la información necesaria para que la persona autorizada de la Municipalidad determine el nivel de riesgo del establecimiento.

En la mayoría de los casos, la Municipalidad requiere el expediente técnico y los datos del solicitante y del establecimiento.

De acuerdo con la matriz de riesgos proporcionada por la Resolución Jefatural No. 016-2018-CENEPRES/J, un local comercial con más de 750 metros cuadrados se considera de riesgo alto. Por tanto, en estos casos, la Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) debe realizarse antes de otorgar la licencia de funcionamiento.

El costo está regulado por el reglamento administrativo de cada municipalidad (Texto Único de Procedimientos Administrativos o TUPA).

Trámite 8. Recibir una Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) y obtener la licencia de funcionamiento

Dependencia: Área de Licencias de Funcionamiento de la Municipalidad Provincial de Trujillo

Tiempo: 57 días

Costo: Sin costo (incluido en el trámite 7)

Comentarios: Una vez que se determine el nivel de riesgo del establecimiento comercial, el funcionario de la Municipalidad enviará a un grupo inspector para verificar las condiciones de seguridad del establecimiento. Tras recibir el Certificado de ITSE y revisar el expediente técnico, el área de Licencias de Funcionamiento de la Municipalidad otorga la licencia.

Desde abril de 2019, el proceso para la obtención de la licencia de funcionamiento ha sido armonizado en las diferentes municipalidades del Perú mediante el Decreto No. 45-2019-PCM.



OBTENCIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

LISTA DE TRÁMITES

Valor del almacén: S/ 1,095,105 (US\$326,500)
 Datos a: 1 de mayo de 2019

Trámite 1. Obtener el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 7 días

Costo: S/ 35

Comentarios: El certificado es emitido por las municipalidades distritales y/o provinciales y sirve para conocer los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano (zonificación, alineamiento de fachada, coeficientes máximos y mínimos de edificación, usos de los suelos permisibles y compatibles, alturas máximas y mínimas de edificación, porcentaje mínimo de área libre, entre otros). Expertos del sector privado confirman que, aunque la presentación del certificado en la Municipalidad no es obligatoria para obtener la licencia de edificación, en la práctica es requerido por el constructor para conocer los parámetros de diseño y preparar el proyecto arquitectónico. El certificado sirve también para tener seguridad jurídica en caso de que cambie la zonificación. Para obtener el certificado el constructor debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita indicando los documentos referidos a la ubicación del predio materia de trámite;
2. Croquis de ubicación; y
3. Pago del derecho de trámite.

El certificado tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses y está regulado por la Ley No. 29090 y sus modificaciones.

Trámite 2*. Obtener el certificado literal de partida registral de persona jurídica y del predio

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 45 [S/ 11 (0.13% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de partida registral de persona jurídica, que se asume de 2 hojas + S/ 34 (0.32% de 1 UIT por las primeras 2 hojas + 0.16% de 1 UIT por hoja adicional) por el certificado literal de partida registral del predio, que se asume de 3 hojas]

Comentarios: El certificado literal de partida registral de persona jurídica sirve para acreditar la representación legal vigente de la persona jurídica objeto de la licencia de edificación. Adicionalmente, se requiere el certificado literal de la partida registral del predio, que indica sus características y el nombre del propietario actual y anterior, para la revisión de las factibilidades de los servicios. El trámite está regulado por la Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN, publicada el 31 de diciembre del 2018.

Trámite 3. Obtener resultados del estudio geotécnico/de suelo

Dependencia: Laboratorio o empresa privada

Tiempo: 14 días

Costo: S/ 10,062

Comentarios: El constructor solicita un estudio de mecánicas de suelo para preparar los cálculos estructurales de los cimientos y cumplir con los estándares de seguridad y estabilidad de obras del Reglamento Nacional de Edificaciones. El estudio requiere del análisis de muestras del suelo en un laboratorio o recinto debidamente equipado y normalmente lo encomiendan los contratistas para comprobar la solidez de los cimientos de la construcción, y así evitar daños o imperfecciones estructurales.

Trámite 4. Solicitar la factibilidad de los servicios de agua y alcantarillado

Dependencia: SEDALIB S.A.

Tiempo: 14 días

Costo: S/ 23

Comentarios: El certificado de factibilidad de servicios de agua y alcantarillado es requisito para tramitar la licencia de edificación. El constructor debe adjuntar, entre otros:

1. Solicitud del certificado de factibilidad;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante;
3. Memoria descriptiva;
4. Certificado literal de la partida registral del predio;
5. Número de suministro de las conexiones existentes de agua y la cantidad de conexiones de desagüe para los sistemas sanitarios; y
6. Pago por derecho a trámite.

Trámite 5*. Enviar revisión de anteproyecto a la Municipalidad

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 10 días

Costo: S/ 228 (5.4% de 1 UIT)

Comentarios: El constructor presenta el anteproyecto para la revisión de la Comisión Técnica. Dentro de los requisitos principales, el constructor debe entregar:

1. Formulario Único de Edificación (FUE);
2. Hojas visadas por el administrado y el profesional proyectista;
3. Declaración jurada de habilidad de los profesionales que intervienen en el proyecto;
4. Planos de arquitectura, seguridad y evacuación, ubicación y localización;
5. Memoria descriptiva de la especialidad de arquitectura, de seguridad y evacuación; y
6. Comprobante de pago por derecho de revisión a la Municipalidad y al Colegio de Arquitectos, según corresponda.

El estudio de caso de *Doing Business* asume que el almacén es construido en la Municipalidad Provincial de Trujillo. En ese sentido, se considera la tarifa para la revisión del anteproyecto para una construcción del tipo C (tal como lo es la del estudio de caso de *Doing Business*) de esta Municipalidad.

Trámite 6. Recibir inspección**Dependencia:** SEDALIB S.A.**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo**Comentarios:** La Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento (EPS) conduce una inspección de factibilidad en el sitio de la obra.**Trámite 7. Solicitar y obtener la factibilidad del servicio de energía eléctrica****Dependencia:** Hidrandina S.A.**Tiempo:** 15 días**Costo:** Sin costo**Comentarios:** El certificado de factibilidad del servicio de energía eléctrica es requisito para tramitar la licencia de edificación para obra nueva. El constructor debe adjuntar, entre otros:

1. Solicitud del certificado de factibilidad;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante;
3. Documento que acredite la propiedad del predio (certificado literal de partida registral del predio); y
4. Croquis de ubicación del predio, indicando el número de suministro más cercano.

Trámite 8*. Obtener la factibilidad de los servicios de agua y alcantarillado**Dependencia:** SEDALIB S.A.**Tiempo:** 7 días**Costo:** Sin costo (pagado en el trámite 4)**Comentarios:** Luego de recibir la visita de inspección de la Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento (EPS), el constructor obtiene la factibilidad de los servicios.**Trámite 9. Obtener licencia de obra para edificación nueva****Dependencia:** Municipalidad Provincial**Tiempo:** 35 días**Costo:** S/ 295 (7.02% de 1 UIT, por concepto de verificación administrativa)**Comentarios:** Para obtener el permiso de construcción (licencia de edificación, modalidad C - aprobación con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica), el constructor debe presentar los siguientes documentos ante la Municipalidad:

1. Formulario Único de Edificaciones (FUE), debidamente suscrito por el solicitante y los profesionales responsables;
2. Documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar;
3. Declaración jurada del representante legal, señalando que cuenta con representación vigente;
4. Declaración jurada de habilidad de los profesionales que intervienen en el proyecto;
5. Certificados de factibilidad de servicios para obra nueva;
6. Planos de ubicación, localización, arquitectura, seguridad y evacuación, estructuras, instalaciones sanitarias, instalaciones eléctricas, y otros según corresponda a la modalidad;
7. Memoria descriptiva por cada especialidad;
8. Especificación del presupuesto de la obra;
9. Desarrollo del terreno y certificado de parámetros del edificio; y
10. Constancia de pago en la Municipalidad y en los colegios profesionales, según corresponda.

Costo de obtener la licencia de edificación para obra nueva (modalidad C) de acuerdo con las tarifas de la Municipalidad Provincial de Trujillo.

Trámite 10*. Solicitar y obtener la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista)**Dependencia:** Compañía privada de seguros**Tiempo:** 1 día**Costo:** S/ 2,190**Comentarios:** La Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista) es un requisito indispensable para comenzar la construcción y la programación de las visitas técnicas. Según las características de la obra que se vaya a ejecutar, la póliza debe tener cobertura por daños materiales y personales a terceros. Esta póliza es requerida para todas las edificaciones contempladas en la modalidad C y D con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica, según la Ley No. 29090. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad, como máximo, el día anterior al inicio de la obra, teniendo una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.**Trámite 11. Notificar a la Municipalidad sobre el comienzo de la construcción****Dependencia:** Municipalidad Provincial**Tiempo:** 1 día**Costo:** S/ 529 (por concepto de verificación técnica, se asumen tres inspecciones)**Comentarios:** Antes de comenzar la edificación, el constructor debe presentar ante la Municipalidad el Formulario Anexo H, el cronograma de visitas técnicas y la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), como máximo, el día hábil anterior al inicio de la obra.**Trámite 12. Recibir primera inspección****Dependencia:** Inspector municipal de obra**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo (pagado en el trámite 11)**Comentarios:** De acuerdo con el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, se realizan un mínimo de tres inspecciones durante la construcción.**Trámite 13. Recibir segunda inspección****Dependencia:** Inspector municipal de obra**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo (pagado en el trámite 11)**Comentarios:** Segunda inspección en fase.**Trámite 14. Requerir y obtener instalación de los servicios de agua y alcantarillado****Dependencia:** SEDALIB S.A.**Tiempo:** 9 días**Costo:** S/ 464**Comentarios:** Una vez completado el estudio de factibilidad, el constructor solicita y obtiene la conexión a los servicios de agua potable y alcantarillado.**Trámite 15*. Recibir tercera inspección****Dependencia:** Inspector municipal de obra**Tiempo:** 1 día**Costo:** Sin costo (pagado en el trámite 11)**Comentarios:** Tercera inspección en fase.

Trámite 16. Solicitar la conformidad de obra y declaratoria de edificación

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 5 días

Costo: S/ 112 (2.67% de 1 UIT)

Comentarios: Una vez concluida la obra de edificación, el constructor deberá presentar ante la Municipalidad, entre otros documentos:

1. Formulario Único de Edificaciones (FUE) correspondiente a la conformidad de obra y declaratoria de edificación;
2. Documento que acredite el derecho a edificar;
3. Copia de los planos de ubicación y localización, de arquitectura y de la licencia;
4. Planos de replanteo de ubicación y localización, y de arquitectura;
5. Planos de replanteo de seguridad, modalidad C y D;
6. Copias de los comprobantes por pago de revisión;
7. Documento que registre la fecha de ejecución de la obra;
8. Copia de la sección del Cuaderno de Obra en la que se acredite las modificaciones efectuadas; y
9. Pago de tasa municipal (derechos de trámite) correspondiente.

El costo del certificado es calculado para modalidad C (caso de estudio *Doing Business*) de la Municipalidad Provincial de Trujillo.

3. Plano de ubicación y del sitio de construcción y dibujo de los pisos o niveles de distribución, firmado por el inspector, si es requerido;
4. Reporte técnico emitido por el inspector designado, el plano de desarrollo y el certificado de los parámetros del edificio, en caso de regularización de este último;
5. Constancia de pago de las tasas correspondientes; y
6. Otros documentos, de acuerdo con la calificación de registro vigente al tiempo del registro.

Este trámite no puede ser simultáneo con el anterior porque se necesita la declaratoria de edificación por parte de la Municipalidad.

Trámite 17. Recibir inspección final

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 1 día

Costo: Sin costo

Comentarios: Las autoridades municipales conducen una inspección final para constatar que la obra se ha ejecutado de acuerdo con lo aprobado en la licencia de edificación.

Trámite 18. Obtener el certificado de conformidad de obra y declaratoria de edificación

Dependencia: Municipalidad Provincial

Tiempo: 20 días

Costo: Sin costo

Comentarios: Una vez se haya completado la inspección, y de encontrarse que la obra es conforme a los planos aprobados, se procede a emitir el informe favorable, sellar los planos y a suscribir en el Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación, documento que da mérito a su inscripción registral. El trámite es regulado por el Decreto Supremo No. 011-2017-VIVIENDA.

Trámite 19. Obtener el registro de la declaratoria de fábrica

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 9 días

Costo: S/ 3,326 (0.97% de 1 UIT por derechos de calificación + 0.3% del valor de la obra por derechos de inscripción)

Comentarios: Una vez obtenida la conformidad de obra y declaratoria de edificación por parte de la Municipalidad, el constructor solicita el registro de la nueva edificación ante la SUNARP adjuntando los siguientes documentos:

1. Formulario de registro, debidamente llenado y firmado;
2. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del representante legal;

ÍNDICE DE CONTROL DE CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

	Respuesta	Puntaje
Índice de control de calidad de la construcción (0–15)		13
Índice de calidad de las normas de construcción (0–2)		2
¿En qué formato se encuentra disponible la regulación en materia de construcción? (0–1)	En línea y sin costo	1
De los requerimientos e información necesarios para obtener una licencia de construcción, ¿cuáles se encuentran claramente especificados en algún sitio web, folleto o panfleto? (0–1)	Lista de documentos necesarios; tarifas aplicables; aprobaciones necesarias previas	1
Índice de control de calidad antes de la construcción (0–1)		1
¿Quién forma parte del comité o equipo que revisa y aprueba las solicitudes de permisos de construcción en la dependencia responsable de emitirlos? (0–1)	Arquitecto licenciado; ingeniero licenciado	1
Índice de control de calidad durante la construcción (0–3)		3
¿Qué tipo de inspecciones obligatorias por ley se realizan durante la construcción? (0–2)	Inspección por el ingeniero de la empresa; inspecciones en determinadas fases; inspecciones basadas en el riesgo	2
Si las inspecciones durante la construcción son obligatorias por ley ¿se aplican en la práctica? (0–1)	Sí, siempre	1
Índice de control de calidad después de la construcción (0–3)		3
¿Se requiere por ley una inspección final antes de permitir la ocupación del inmueble, con el fin de verificar que la edificación se ha construido según los planos aprobados y la regulación existente? (0–2)	Sí, por una agencia pública; sí, el ingeniero de la empresa presenta un informe para la inspección final	2
Si la inspección de final de obra es obligatoria por ley, ¿se aplica en la práctica? (0–1)	Sí, siempre	1
Índice de regímenes de responsabilidad y seguros (0–2)		1
¿Quién es responsable por ley como consecuencia de fallas, defectos o problemas estructurales una vez que el inmueble está ocupado? (0–1)	El arquitecto o ingeniero; el profesional encargado de la supervisión; la compañía constructora; el propietario del proyecto o inversor	1
¿Quién está obligado por ley a contratar una póliza de seguro para cubrir posibles fallas o problemas estructurales una vez que la edificación está ocupada? (0–1)	La ley no lo indica, pero es común obtener una póliza en la práctica (se establece en el contrato)	0
Índice de certificaciones profesionales (0–4)		3
¿Qué requisitos debe cumplir un profesional, según la ley, responsable de verificar que los planos arquitectónicos cumplen con la normativa aplicable? (0–2)	Estudios universitarios de arquitectura o ingeniería; miembro de colegio de arquitectos o ingenieros	1
¿Qué requisitos debe cumplir el profesional que supervisa o realiza la inspección técnica de la obra? (0–2)	Número mínimo de años de experiencia; estudios universitarios de arquitectura o ingeniería; miembro de colegio de arquitectos o ingenieros	2



REGISTRO DE LA PROPIEDAD

LISTA DE TRÁMITES

Valor de la propiedad: S/ 1,095,105 (US\$326,500)

Datos a: 1 de mayo de 2019

Trámite 1. Obtener el certificado registral inmobiliario (CRI), el certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora y el certificado de vigencia de poder

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 118 [S/ 68 (1.61% de 1 UIT) por el certificado registral inmobiliario + S/ 25 (0.12% de 1 UIT por hoja) por el certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora, que se asume de 5 hojas + S/ 25 (0.60% de 1 UIT) por el certificado de vigencia de poder]

Comentarios: El certificado registral inmobiliario (CRI) contiene la descripción del inmueble, la titularidad del dominio registral con 10 años de antigüedad y las cargas o gravámenes vigentes con 30 años de antigüedad. Su contenido está regulado por el Art. 82 de la Resolución No. 281-2015-SUNARP/SN. El certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora prueba su existencia e indica fecha de constitución, estatuto junto con sus modificaciones, desenvolvimiento de sus órganos directivos, entre otros. Finalmente, el certificado de vigencia de poder acredita que el representante legal tenga inscrita las facultades para disponer de la propiedad y efectuar actos a nombre de sus representados. Para obtener los certificados, se debe acudir a la oficina registral, llenar un formato de solicitud y pagar los derechos correspondientes.

El costo de los certificados tiene sustento en lo establecido en el Decreto Supremo No. 008-2004-JUS (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la SUNARP) y se actualiza cada año. La Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN actualizó las tasas para 2019. El valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Estos documentos son requisitos indispensables para la elaboración de la minuta y la escritura pública.

Información disponible en el sitio web de la SUNARP <https://www.sunarp.gob.pe/>.

Trámite 2. Elaborar un estudio de títulos y la minuta de compraventa

Dependencia: Abogado

Tiempo: 3 días

Costo: S/ 2,375 (los honorarios pueden variar de un abogado a otro)

Comentarios: Aunque no es obligatorio por ley, es de práctica común que, para transacciones que responden a los supuestos del caso de estudio, la empresa compradora solicite a un abogado un estudio sobre los anteriores títulos de la propiedad y sobre la historia de los propietarios para comprobar que éstos no se encuentren impedidos por la ley para la transacción. Paralelamente, se acostumbra a hacer una constatación física en la propiedad para verificar su situación posesoria.

El mismo abogado que estudia los títulos y antecedentes prepara la minuta de compraventa que será presentada ante el notario. Para ello solicita:

1. Certificado registral inmobiliario (CRI);
2. Certificado de vigencia de poder;

3. Original y copia de los documentos de identificación nacional (DNI) de los representantes legales;
4. Declaración jurada de autoavalúo (formularios hoja resumen (HR) y predio urbano (PU)); y
5. Comprobante de pago del impuesto predial de todo el año en que se produce la transferencia.

Para el estudio de títulos, el abogado adicionalmente solicita (6) certificado literal de la partida registral de la empresa vendedora, (7) copia de los títulos archivados del registro de la propiedad y (8) comprobante de pago de los arbitrios municipales; y consulta el Registro Único de Contribuyentes (RUC) de la empresa vendedora en el sitio web de la Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria (SUNAT) <http://www.sunat.gob.pe/>. La consulta es gratuita y sin costo.

Trámite 3. Pagar el impuesto de alcabala y actualizar el registro municipal de contribuyentes

Dependencia: Servicio de Administración Tributaria de Trujillo (SATT)

Tiempo: 1 día

Costo: S/ 31,627 [3% del valor de la propiedad exceptuando el tramo comprendido por las primeras 10 UIT (S/ 42,000) por impuesto de alcabala + S/ 16.70 por constancia de no adeudo para transferencia de bienes muebles e inmuebles + S/ 16.70 por actualización del registro de contribuyente]

Comentarios: El comprador está obligado a pagar el impuesto de alcabala, que grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles. La liquidación y pago se realizan en el SATT, presentando la minuta de compraventa y pagando los derechos de trámite. El SATT de inmediato actualiza la titularidad de la propiedad y registra al comprador como nuevo responsable de las obligaciones tributarias municipales sobre la propiedad para el siguiente año fiscal.

El impuesto de alcabala y su tasa aplicable están regulados por el Capítulo II (Arts. 21-29) del Decreto Supremo No. 156-2004-EF (Texto Único Ordenado-TUO de la Ley de Tributación Municipal), y el valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF. La actualización en el registro de contribuyentes de la Municipalidad está regulada por el Inciso b del Art. 14 del Decreto Supremo No. 156-2004-EF (Texto Único Ordenado-TUO de la Ley de Tributación Municipal) y la Ordenanza Municipal No. 021-2019-MPT (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA del SATT).

Adicionalmente, el vendedor debe pagar el impuesto a la renta de tercera categoría (no incluido en el caso de estudio) ante la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT), según lo establecido en el Decreto Supremo No. 179-2004-EF (Ley del Impuesto a la Renta) y sus posteriores modificaciones.

Acreditar el pago del impuesto de alcabala es requisito indispensable para que el notario eleve la minuta de compraventa a escritura pública y solicite la inscripción de la compraventa a la SUNARP.

Información disponible en el sitio web del SATT <http://www.satt.gob.pe/web/>.

Trámite 4. Elevar la minuta de compraventa a escritura pública

Dependencia: Notaría

Tiempo: 2 días

Costo: S/ 2,250 (los honorarios pueden variar de un notario a otro)

Comentarios: El notario prepara la escritura pública con los siguientes documentos:

1. Minuta de compraventa autorizada por un abogado y suscrita por las partes intervinientes;
2. Certificado registral inmobiliario (CRI);
3. Certificado de vigencia de poder;
4. Original y copia de los documentos de identificación nacional (DNI) de los representantes legales;
5. Declaración jurada de autoavalúo (formularios hoja resumen (HR) y predio urbano (PU));
6. Comprobante de pago del impuesto predial de todo el año en que se produce la transferencia;
7. Medio de pago financiero, con el cual se paga el monto de la venta; y
8. Comprobante de pago del impuesto de alcabala.

Como medida preventiva, el comprador puede autorizar al notario a que extienda una solicitud de bloqueo registral en los Registros Públicos. Ello impide que durante la protocolización de la compraventa se inscriban o anoten nuevos actos sobre la propiedad. Su vigencia es de 60 días hábiles y suele solicitarse en casos de compraventas más complejas.

La participación del notario en la preparación de la escritura pública es obligatoria por ley, y sus facultades están reguladas por el Decreto Supremo No. 010-2010-JUS (Texto Único Ordenado-TUO del Reglamento del Decreto Legislativo No. 1049, Decreto Legislativo del Notariado). Los honorarios notariales no están regulados y por ello pueden variar de un notario a otro.

Trámite 5. Inscribir la escritura pública

Dependencia: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Tiempo: 7 días

Costo: S/ 3,319 [S/ 34 (0.81% de 1 UIT) por derechos de calificación + S/ 3,285 (3/1000 del valor de la propiedad) por derechos de inscripción]

Comentarios: El notario, su dependiente o un tercero autorizado presenta el parte notarial de la escritura pública a la SUNARP para su calificación e inscripción. El interesado puede hacer seguimiento al estado del trámite de manera gratuita y en tiempo real a través de la plataforma SÍGUELO de la SUNARP, sitio web <https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/acceso/frmTitulos.faces>.

El costo tiene sustento en lo establecido en el Decreto Supremo No. 008-2004-JUS (Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la SUNARP) y se actualiza cada año. La Resolución No. 329-2018-SUNARP/SN actualizó las tasas para 2019. El valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) es de S/ 4,200, según lo estipula el Art. 1 del Decreto Supremo No. 298-2018-EF.

Información disponible en el sitio web de la SUNARP <https://www.sunarp.gob.pe/>.

ÍNDICE DE CALIDAD DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

	Respuesta	Puntaje
Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles (0–30)		14
Índice de fiabilidad de la infraestructura (0–8)		4
¿En qué formato se almacenan la mayoría de los títulos de propiedad? ¿en papel o computarizado (escaneado o completamente digital)? (0–2)	Papel	0
¿Existe una base de datos electrónica para verificar adeudos (gravámenes, hipotecas, restricciones al dominio, entre otros)? (0–1)	Sí	1
¿En qué formato se almacena la mayoría de los mapas y planos de los predios? ¿en papel o computarizado (escaneados o completamente digitalizados)? (0–2)	Digital	2
¿Existe un Sistema de Información Geográfica (GIS), es decir, una base de datos electrónica para registrar límites legales, consultar los planos y proveer información catastral? (0–1)	Sí	1
¿La información del registro de la propiedad de bienes inmuebles y del catastro municipal se encuentran en una sola base de datos, en bases de datos diferentes pero conectadas, o en bases de datos diferentes y no conectadas? (0–1)	Bases de datos diferentes y no conectadas	0
¿La dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles y la del catastro municipal utilizan el mismo número de identificación para las propiedades? (0–1)	No	0
Índice de transparencia de la información (0–6)		5
¿Quién puede obtener información sobre los predios en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–1)	Cualquiera que pague la tarifa oficial	1
¿Está disponible al público la lista de requisitos necesarios para completar cualquier trámite relacionado con el registro de bienes inmuebles? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Está disponible al público la lista de tarifas aplicables para completar cualquier trámite relacionado con el registro de bienes inmuebles? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿La dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles se compromete a emitir un documento que demuestre legalmente el dominio de la propiedad dentro de un plazo específico? ¿cómo se comunica el estándar del servicio? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Existe algún mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre algún problema generado en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–1)	Sí	1
¿Existen estadísticas oficiales disponibles públicamente sobre el número de transacciones realizadas en la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? ¿cómo están disponibles? (0–0.5)	Sí, en línea	0.5
¿Quién puede consultar los planos de los predios? (0–0.5)	Cualquiera que pague la tarifa oficial	0.5
¿Está disponible al público la lista de tarifas aplicables para acceder a los planos de los predios? ¿cómo está disponible? (0–0.5)	No	0
¿La dependencia a cargo del catastro municipal se compromete a ofrecer planos actualizados de los predios dentro de un plazo específico? ¿cómo se comunica el estándar del servicio? (0–0.5)	No	0
¿Existe algún mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre algún problema generado en la dependencia a cargo del catastro municipal? (0–0.5)	Sí	0.5
Índice de cobertura geográfica (0–8)		0
¿Están todos los predios de propiedad privada del país inscritos formalmente en el registro de bienes inmuebles? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada de la municipalidad inscritos formalmente en el registro de bienes inmuebles? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada del país incorporados formalmente en el sistema catastral/cartográfico? (0–2)	No	0
¿Están todos los predios de propiedad privada de la municipalidad incorporados formalmente en el sistema catastral/cartográfico? (0–2)	No	0
Índice de resolución de disputas sobre propiedades (0–8)		5
¿Exige la ley que todas las transacciones de venta de propiedades se inscriban en el registro de bienes inmuebles para que sean oponibles a terceros? (0–1.5)	Sí	1.5

ÍNDICE DE CALIDAD DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

	Respuesta	Puntaje
¿El sistema de registro de bienes inmuebles está sujeto a una garantía estatal o privada? (0–0.5)	Sí, garantía estatal	0.5
¿Existe algún mecanismo específico de compensación por pérdidas de quienes realizan una transacción de buena fe con base en información errada o imprecisa proporcionada por la dependencia a cargo del registro de bienes inmuebles? (0–0.5)	No	0
¿Se requiere por ley un control de la legalidad de los documentos necesarios para transferir una propiedad? ¿quién es el responsable de hacer ese control? (0–0.5)	Sí, el notario y el registrador	0.5
¿Se requiere por ley la verificación de la identidad de las partes involucradas en una transacción inmobiliaria? ¿quién es el responsable de verificar la identidad de las partes? (0–0.5)	Sí, el notario	0.5
¿Existe una base de datos nacional para verificar la validez de los documentos de identidad? (0–1)	Sí	1
En caso de una disputa legal entre dos sociedades sobre el mejor derecho de propiedad de un inmueble valorado en S/ 1,095,105, ¿cuánto tiempo tarda en promedio el órgano jurisdiccional competente en dictar la sentencia en primera instancia? (0–3)	Entre 2 y 3 años	1
¿Existen estadísticas oficiales disponibles públicamente sobre el número de disputas sobre el mejor derecho de propiedad de un inmueble, en primera instancia? (0–0.5)	No	0
Índice de igualdad en el acceso a derechos de propiedad (-2–0)		0
¿Un hombre soltero y una mujer soltera tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles? (-1–0)	Sí	0
¿Un hombre casado y una mujer casada tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles? (-1–0)	Sí	0



CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS

Valor de la demanda: S/ 41,160 (US\$11,940)

Datos a: 1 de mayo de 2019

DETALLES DEL INDICADOR

Tiempo (días calendario)				Costo (% del valor de la demanda)			
Presentación y notificación	Juicio y sentencia	Ejecución de la sentencia	Tiempo total	Honorarios del abogado	Costos del juicio	Costos de ejecución	Costo total
79	502	295	876	13.5	2.0	4.8	20.3

ÍNDICE DE CALIDAD DE LOS PROCESOS JUDICIALES

	Respuesta	Puntaje
Índice de calidad de los procesos judiciales (0–18)		8
Índice de estructura de los tribunales y procedimientos judiciales (-1–5)		3
¿Existe un juzgado o división de un tribunal dedicado exclusivamente a casos de material mercantil? (0–1.5)	No	0
Tribunal para casos de menor cuantía (0–1.5)		1
a. ¿Existe un tribunal para litigios de menor cuantía o un procedimiento sumario para litigios de menor cuantía?	Sí	
b. En caso afirmativo, ¿se permite la autorepresentación?	No	
¿Está disponible el embargo preventivo? (0–1)	Sí	1
¿La asignación de nuevos casos a los jueces se apoya en un sistema aleatorio y automatizado? (0–1)	Sí, de forma electrónica	1
¿El testimonio de una mujer tiene el mismo valor probatorio en el tribunal que el de un hombre? (-1–0)	Sí	0
Índice de administración de causas (0–6)		2.5
Estándares de tiempo (0–1)		0.5
a. ¿Existen leyes que establezcan estándares de tiempo (plazos) para las principales actuaciones judiciales en un caso civil?	Sí	
b. En caso afirmativo, ¿se establecen estándares de tiempo (plazos) para al menos tres actuaciones judiciales?	Sí	
c. ¿Los estándares de tiempo (plazos) se respetan en la práctica en más del 50% de los casos?	No	
Aplazamientos (0–1)		0
a. ¿La ley regula el número máximo de aplazamientos que se pueden otorgar?	No	
b. ¿Los aplazamientos se limitan a circunstancias imprevistas y excepcionales?	Sí	
c. Si existen normas sobre aplazamientos, ¿se respetan en la práctica en más del 50% de los casos?	No	
¿Están disponibles para consulta pública al menos dos de los siguientes cuatro informes sobre el juzgado competente?: (i) informe sobre el tiempo de ejecución de casos; (ii) informe sobre la tasa de resolución de casos; (iii) informe sobre el número de casos pendientes; e (iv) informe sobre el progreso de causas individuales (0–1)	No	0
¿La audiencia preliminar es una de las técnicas de administración de causas que se utilizan en la práctica ante el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Existe alguna herramienta electrónica de administración de causas en el tribunal competente para uso de los jueces? (0–1)	Sí	1
¿Existe alguna herramienta electrónica de administración de causas en el tribunal competente para uso de los abogados? (0–1)	Sí	1
Índice de automatización de los tribunales (0–4)		0
¿Puede presentarse electrónicamente la demanda inicial a través de una plataforma específica dentro el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Es posible llevar a cabo electrónicamente la citación del procesado ante el tribunal competente? (0–1)	No	0
¿Se pueden pagar los costos judiciales electrónicamente en el tribunal competente? (0–1)	No	0
Publicación de sentencias (0–1)		0
a. ¿Las sentencias en materia civil, emitidas en todas las instancias, están disponibles al público a través de boletines oficiales, periódicos o internet?	No	
b. ¿Las sentencias en materia civil, emitidas solo por los tribunales de apelación y de la Corte Suprema, están disponibles al público a través de boletines oficiales, periódicos o internet?	No	
Índice de resolución alternativa de disputas (0–3)		2.5
Arbitraje (0–1.5)		1.5
a. ¿El arbitraje comercial doméstico se rige por una ley especial consolidada o un capítulo o sección consolidado del Código de Procedimiento Civil, que abarque sustancialmente todos sus aspectos?	Sí	
b. ¿Existen disputas comerciales, además de las relacionadas con el orden público o las políticas públicas, que no puedan ser sometidas a arbitraje?	No	
c. ¿Los tribunales hacen cumplir las cláusulas o los convenios de arbitraje en más del 50% de los casos?	Sí	
Mediación voluntaria o conciliación (0–1.5)		1
a. ¿La mediación voluntaria o conciliación para resolver disputas es un mecanismo disponible?	Sí	
b. ¿La mediación voluntaria, la conciliación o ambas se rigen por una ley consolidada o un capítulo o sección consolidado del Código de Procedimiento Civil que abarque sustancialmente todos sus aspectos?	Sí	
c. ¿Existen incentivos financieros para que las partes intenten resolver disputas comerciales a través de la mediación voluntaria o conciliación (por ejemplo, reembolso de las costas judiciales, descuentos en el impuesto a la renta, entre otros)?	No	

Listado de contribuidores

CONTRIBUIDORES DEL SECTOR PRIVADO

AREQUIPA

Ernesto Alonso Calderón Juárez
CALDERÓN & JUÁREZ ABOGADOS ASOCIADOS

José Antonio Cárdenas Ticona
CÁRDENAS Y ASOCIADOS ABOGADOS

Alonso José Adrián Sainz
ESTUDIO ALONSO JOSÉ ADRIÁN SAINZ

Fernando Bustamante Zegarra
ESTUDIO BUSTAMANTE

Rocío Marizol Infantes Guillén
ESTUDIO CÁRDENAS

Rafael Elmer Esquivel Vera
EVCON

Gorky Aquiles Oviedo Alarcón
NOTARÍA GORKY OVIEDO ALARCÓN

Javier Rodríguez Velarde
NOTARÍA RODRÍGUEZ VELARDE

Mayra Alejandra García-Godos Rodríguez
SERVISEGUROS S.A.C. CORREDORES DE SEGUROS

Ángela María Valdivia Romero
ZEGARRA-AGUILAR & DELGADO
ZEGARRA-BALLÓN ABOGADOS

Edgard Pinto Torres

Hernando Luque Gamero
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Jorge Alberto Iruirí Pérez
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

José Piscocya
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Juan Ignacio García-Godos
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Marco Antonio Cárdenas Medina

Máximo Fredy Aguilar Medina
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Rosario Miranda Flores
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

CALLAO

César Enrique Rodríguez Reyes
AVIS DISEÑO Y CONSTRUCCIONES E.I.R.L.

Cynthia Allison Chicoma Cuba
CYNTHIA CHICOMA STUDIO

Miguel Ángel Sedano Tapia
SETAP GROUP S.A.C

Alfonso Eduardo del Castillo Carrasco
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Jeferson Renato Olortegui López
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Luis Alberto Sauñe Rojas
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Marlene Andrea Condor Cuba
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Myriam Jacqueline Tirado Cayao
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Rolando Ysaías Esquivel Blas
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

CHACHAPOYAS

German Saavedra Tejada
ESTUDIO JURÍDICO AMAZONAS & ASOCIADOS

Conrado Mori Negrón
ESTUDIO JURÍDICO CONRADO MORI

Fernando Vento Jiménez
ESTUDIO VENTO JIMÉNEZ

Tony Ricky Buendía Nolazco
IGNACIO-BUENDÍA BUJETE DE ABOGADOS

Raúl Pablo Arellano Pérez
NOTARÍA ARELLANO PÉREZ

Luis Felipe Mori Tuesta
NOTARÍA MORI TUESTA

Carlos Rosales
ROSALES LLONTOP ASESORES Y ASOCIADOS E.I.R.L.

Stalin Tuesta Huamán
TUESTA ABOGADOS

Wilder Manuel Poemape Celis
WILPOE S.A.C

Denis Pinedo Ruiz
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Harold Bacalla Torres
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Johnny Wilbert Castillo Tomanguilla
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Luz Violeta Poemape Valle
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Nilsler Julián Jara Llanos
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Pedro Edgar Romero Tirado
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Roddy Vela Rodríguez
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Royer Inga Detquizan
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

CHICLAYO

Oscar Mostajo
ABOGADOS ASOCIADOS

Paola Fernández Niquén
CLASEM

Jose Bruceli González Paisaj
COLEGIO DE NOTARIOS LAMBAYEQUE

Tadeo Caballero
ESTUDIO CABALLERO

Edwin Henry Saldaña Centurion
ESTUDIO CONTABLE SALDAÑA

Segundo Luis Gaona Cardoso
ESTUDIO JURÍDICO GAONA CARDOSO & ABOGADOS

César Ernesto Luperdi Gamboa
ESTUDIO LUPERDI & ESCOBEDO

Iván González Valdivia
GONZÁLEZ VALDIVIA & ABOGADOS

Monira Irene Pérez Herrera
INMOBILIARIA LAS PALMAS S.R.L.

Wilton Antonio Rabanal Rosales
INMOBILIARIA LAS PALMAS S.R.L.

Antonio Matute Moreno
MATUTE MORENO ABOGADOS SERVICIOS
LEGALES Y CONSULTORÍA EMPRESARIAL

Mario Pérez Angulo
MP ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.C

Henry Macedo Villanueva
NOTARÍA MACEDO

Luis Gerardo Sirlopú Maita
NOTARÍA MACEDO

Arturo Muñoz Carranza
TORRES PASTOR ABOGADOS

Danny Uceda Flores
TORRES PASTOR ABOGADOS

Martín Torres Pastor
TORRES PASTOR ABOGADOS

Guisela Jovana López Damián
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Llorach Paredes
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

CUSCO

Lucio Abel Escalante Cárdenas
AEC CONTRATISTAS GENERALES E.I.R.L.

Daniel Alcides Vergara Orue
COVERSA CONTRATISTAS Y CONSTRUCTORES E.I.R.L.

Claudia Milagros Soriano Pacheco
ESTUDIO JURÍDICO ARAUJO BERRIO

Walker Hernán Araujo Berrio
ESTUDIO JURÍDICO ARAUJO BERRIO

Yanet Quispe Huayta
ESTUDIO JURÍDICO HUARCAYA &
GONZALES ABOGADOS

Miluska Escobedo Morales
ESTUDIO LEGAL

Irwing Gary Pinares Silva
ESTUDIO PINARES ABOGADOS

Jonathan Torre Pinares
ESTUDIO PINARES ABOGADOS

José Alberto Ordoñez Jara
ESTUDIO SALINAS & TAMAYO ABOGADOS

Daniel Luna Farfan
SOLUAR S.A.C

Carmela Fuentes Tumppe
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Cecilia Baca Barra
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

César Jesús Rivera Alosilla
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Elva Sarayasi Alencastre
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Jhuniur Ulises Huaracaya Gonzales
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

José Antonio Olivares

José Braulio Mayhuay Dueñas
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Luis Galicia Olivera
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

María Teresa Aguilar Tacar
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Milagros Álvarez Corima
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Víctor Reynaldo Azpilcueta Carbonell
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

HUANCAYO

Efraín Felipe Huamán Fernández
CONSTRUCTORA TAU TEC S.A.C

Freddy Gil Ruiz
CONSTRUCTORA WARI S.A.C

Luis Martín Martínez Gálvez
GEOCIVIL S.A.C

José Maravi
MP REALTY

María Isabel Muñante Díaz
NOTARÍA ÉLSA CANCHAYA SÁNCHEZ

Alex Delgado Campos
NOTARÍA QUISPE POMA

Cindy Leydhy Canchucaya Acosta
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Edith Chachi Vicuña
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Emerson Edson Francisco Lizárraga Peña
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Fanny Betzabeth Cárdenas Cangalaya
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Jakelyne Madeleyne Sánchez Cangalaya
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Nadia Milagro Sánchez García
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Octavio Cartagena Vallejo
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Ruby Esmeralda Matos Rosales
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

HUARAZ

Yens Cristian Cadillo Dextre
ABOGADOS & INGENIEROS ASOCIADOS

Martín Baca
COMPAÑÍA MINERA ANTIMINA S.A

Rolando Felipe Julca Jara
INGENIERÍA PERUANA DE CONSULTORÍA Y SERVICIOS GENERALES J.J. E.I.R.L.

José Antonio Oroya Ramírez
INGENIERÍA PERUANA DE CONSULTORÍA Y CONSTRUCCIÓN S.R.L.

Víctor Hugo Estacio Chan
NOTARÍA ESTACIO

Fredy Rolando Otárola Peñaranda
NOTARÍA OTÁROLA PEÑARANDA

Dany Daniel Bustamante Valverde
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Edgar Roger Flores García
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Fidel Reyes
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Flinio Solano Reyes
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Freddy Lucas
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Miguel Angel Huarac Flores
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Sonia Gabriela Rodríguez Rodríguez
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

ICA

Nefdy Angélica Camacho Falconí
ESTUDIO JURÍDICO Y PSICOLÓGICO CAMACHO FALCONÍ

Sandro Ramiro Tapia Cabanillas
INMOBILIARIA LOS PORTALES S.A

José Leopoldo Muñoz Fernández
MUÑOZ FERNÁNDEZ Y ABOGADOS ASOCIADOS

María Alejandra Carrillo Ramos
SHOUGANG HIERRO PERÚ S.A.A

Rodolfo David Guillén Motta
SHOUGANG HIERRO PERÚ S.A.A

Luis Félix Jesús Segura Arias
SOLARI D'AURICOL & ASOCIADOS ABOGADOS

José Darío Gonzales Zarpán
UNIVERSIDAD PRIVADA SAN JUAN BAUTISTA

Walter Arturo Salazar Mendiola
UNIVERSIDAD PRIVADA SAN JUAN BAUTISTA

Alfredo Alonso Acuña Bossio

Álvaro Reyes Martínez

José Armando López Melgar
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

José Ríos Matta

Juan Urbina Salazar

Mario Eduardo Portal Huamán
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

LIMA

Alberto Alexander Sanabria Sequeiros
ARCHITECH CONSTRUCTORES

Lourdes Giusti Hundskopf
AVECONSUL

Aldo Jesús Ormeño Atanacio
CAMPOS & CARAVEDO ABOGADOS + CONSULTORES

Gonzalo Campos
CAMPOS & CARAVEDO ABOGADOS + CONSULTORES

Luis Carlos Caravedo Barreda
CAMPOS & CARAVEDO ABOGADOS + CONSULTORES

Arturo Yep Abanto
COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ

Jorge Alberto Quijano Martínez
COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ

María Patricia del Aguila Chávez
COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ

Víctor Hugo Castro Albarracín
COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ

Carlos F. Herrera Descalzi
COLEGIO DE INGENIEROS DEL PERÚ (CONSEJO NACIONAL)

Eduardo Muñoz Arista
CORPORACIÓN PERUANA DE ABOGADOS

Marcelino Piñan
CORPORACIÓN SIPRISMA

Rómulo Moisés Arata Solís
ESTUDIO DE LA FLOR, GARCÍA MONTUFAR, ARATA & ASOCIADOS

Sergio Berrospi Vivar
ESTUDIO DE LA FLOR, GARCÍA MONTUFAR, ARATA & ASOCIADOS

Jorge Antonio Ortiz Pasco
ESTUDIO ECHECOPAR

Brian Macedo Espíritu
ESTUDIO ENRIQUE PALACIOS

Enrique Palacios Pareja
ESTUDIO ENRIQUE PALACIOS

Luis Fuentes
ESTUDIO FUENTES

Edwin López Trigo
ESTUDIO LAOS, AGUILAR, LIMAS ASOCIADOS ABOGADOS

Karen Romina Suyón Cuadros
ESTUDIO LAOS, AGUILAR, LIMAS ASOCIADOS ABOGADOS

María Pía Talavera Barclay
ESTUDIO MIRANDA

Mariano Peró Mayandía
ESTUDIO MIRANDA

Máximo Alberto Meneses Gómez
ESTUDIO OLAECHEA

Manuel Omar Alarcón Santisteban
ESTUDIO SPARROW, HUNDSKOPF, VILLANUEVA & ASOCIADOS ABOGADOS

Marco Antonio Junior Céspedes Talavera
ESTUDIO SPARROW, HUNDSKOPF, VILLANUEVA & ASOCIADOS ABOGADOS

Gioconda Maribel Cárdenas Ocampo
GIOCONDA CÁRDENAS ESTUDIO JURÍDICO

María Estela Vásquez Caballero
GRUPO CAROLINA

Melta Neyra
HUB ASESORES S.A.C

Miguel Mendoza
MRM CONSULTORES DE NEGOCIOS

Verónica Zamora
NOTARÍA LAOS DE LAMA

Pedro Enrique Lahura Capacyachi
THOMPSON WALKER'S ASSOCIATES

Walter Alberto Camilo Vargas-Machuca Guzmán
W Y C PROYECTOS S.A.C

PIURA

Hipólito Chero Namuche
CONSULTORES Y ASESORES CHERO Y ABOGADOS ASOCIADOS

Francisco Cevalco Benavides
NOTARÍA CEVALCO

Rómulo Cevalco Caycho
NOTARÍA CEVALCO

Oliver Alexander Reyes Cornejo
O&M ASESORES Y CONSULTORES

Armando Javier Rivera Franco
RIVERA SERVICIOS LEGALES S.A.C

Damna María Lozada Gómez
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Elmer Enrique Mechato Alca
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Elvis Marcelo Vilchez
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Iván Martín Calderón Rubiños
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Jesenia Coronado Zapata

José Alberto Exebio Amiel
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

José Antonio Ulloque Sánchez
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Julio Jorge Iván Zavaleta Vargas
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Martín Alberto Romero Nishiki
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Richard Felipe Figueroa Seclen
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

TARAPOTO

Luis Angel Quiroz Gastañadui
AUREA ARQUITECTURA Y URBANISMO

Sandra Margarita Mescua Ampuero
AUREA ARQUITECTURA Y URBANISMO

Carlos Aurelio Aznarán Orches
ESTUDIO AZNARÁN TARAPOTO

Lorena Mesía Ruiz
NOTARÍA MESÍA

Jonathan Leonardo Segura Bartra
PLAN-AEO CONSTRUCTOR

Carlos Hoyos Culqui
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Edwin Pélaez Vega
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Jensy Julissa Ramírez Trigoso
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Julio César Aliaga Orellana
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Luis Alejandro Guevara
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Luis Gonzaga Salazar
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Teodoro Silas Saavedra Matta
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Víctor Manuel Arévalo Ruiz
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

TRUJILLO

Luis Fernando Jiménez Montero
ARQUINGENIERÍA S.A.C CONTRATISTAS

Enith Mercedes Ruiz Santillán
ER SOLUCIONES JURÍDICAS

Liz Carranza Leiva
ESTUDIO JURÍDICO MUÑOZ ABOGADOS

Luis Jhonny Alvarado Martínez
ESTUDIO PÉREZ CAPURRO, VÁSQUEZ & ALVARADO

Luis Gonzales Méndez
HRG ABOGADOS S.A.C

Marco Antonio Meléndez Valle
MELÉNDEZ ABOGADOS

Renato A. Meléndez Valle
MELÉNDEZ ABOGADOS

Apolonio de Bracamonte Morales
NOTARÍA DE BRACAMONTE

Roberto Alejandro Palacios Bran
PALACIOS BRAN Y CORONADO MORALES ABOGADOS

Victor Miguel Coronado Morales
PALACIOS BRAN Y CORONADO MORALES ABOGADOS

Alfredo José Solórzano Casós
PÉREZ CAPURRO, VÁSQUEZ & ALVARADO ABOGADOS

Manuel Julio Damián Cubas
PRONIED (MINEDU)

Rommel Alexander Pérez Zarate
PZM ABOGADOS

Álvaro Roberto Asto Moreno
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Julio César García Barriga
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Julio Manuel Ramírez Llorca
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Luis Carlos Cabrera

Palmiere Cruzado Antonio
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Pamela Nieves Peña
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Raúl Anthony Lozano Vargas
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Rosa Melissa Lozano Plasencia
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

CONTRIBUIDORES DEL SECTOR PÚBLICO

AREQUIPA

Celia Julia Linares de Ze
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AREQUIPA

Elvis Arias Mamani
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AREQUIPA

José Luis Narro Ortiz
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AREQUIPA

Juliana Pantigoso
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AREQUIPA

Johnny Víctor Oré Loaiza
PODER JUDICIAL

Leonor Jessica Paredes Pinto
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

Liliana Colque Carcausto
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

Luis Eduardo Ojeda Portugal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

CALLAO

Freddy Candiotti
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO

Alejandro Roger Quispe Tarifa
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO

Dayer Vicente Marchan
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO

Edith Gladys Amachi Santiago
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO

Estefita Barrera Varga
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO

Jhon Saldaña Castañeda
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO

Pedro Ayala Gutiérrez
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO

Pedro Yañez Sánchez
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO

Gastón Castillo Delgado
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

Jean Franco Cobba Murillo
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

Sara Margot Muñoz Molina
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

CHACHAPOYAS

Eduardo Humberto Finaflor Fernández
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHACHAPOYAS

Einstein Arellanos Chávez
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHACHAPOYAS

Equer Más Más
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHACHAPOYAS

Ermis Chávez Rojas
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHACHAPOYAS

James Joel Barbosa Alarcón
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHACHAPOYAS

Brenda Abigail Chapa Vásquez
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHACHAPOYAS

Sayuri López Portocarrero
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHACHAPOYAS

Hernán Carhuajulca
PODER JUDICIAL

Jhener Paul Cuenca Torrel
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

Luis Ángel Fernández Santillán
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

CHICLAYO

Marcos Enrique Ramos Bancayán
CENTRO METROPOLITANO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y GESTIÓN CATASTRAL

Ingrid Mendoza Cieza
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LAMBAYEQUE

Lizeth Artega Muñoz
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LAMBAYEQUE

Carlos Adum Batista
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHICLAYO

Fátima Hoyos Vallejos
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHICLAYO

Manuel Arturo Yerrén Callacná
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHICLAYO

Mariela Villena Pelayo
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHICLAYO

Segundo Ernesto Bonegra Campos
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHICLAYO

Ana Rocío Monsalve
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

Christian Fong Trigo
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

Petronila Elizabeth Collao Puican
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

CUSCO

Abigail Mamaní Carbajal
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO

Alonso Latorre Palomino
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO

Clever Dionicio Atau Quicchuaman
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO

Elizabeth Saldívar Añancu
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO

Enrique Moreano Colque
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO

Glenis Greta Chávez Montalvo
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO

Henry Félix Flores
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO

José Francisco Sánchez Sánchez
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO

José Palomino Pacaya
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO

Miguel A. Oscco Abarca
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO

Samuel Atito Zamalloa
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO

Enriqueta Olayunca Anchari
PODER JUDICIAL

Fanny Lupe Pérez Carlos
PODER JUDICIAL

Gustavo Rodríguez Levy
PODER JUDICIAL

Juliana Garces Arteaga
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

Nilton Paredes López
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

Renzo Ortiz Díaz
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

Walter Palomino Deza
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

HUANCAYO

Alberto Pérez Martel
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO

Christian Omar Hernández Cavero
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO

Dan Díaz Flores
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO

Danny Lujan R.
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO

Edith Jacquelin Salas Daza
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO

Javier Sulca Baigorrea
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO

Alfonso Máximo Chagua Ricaldi
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

Fátima Brigitte Camac Puente
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

HUARAZ

Andrés Torres Aguirre
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAZ

Carlos Javier Méndez Cadenas
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAZ

César Bustamante Flores
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAZ

Juan Carlos Barreto Méndez
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAZ

Pais Héctor Martín Santiago
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAZ

Yelena Callupe Huerta
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAZ

Bessi Yohana Retuerto Tueros
PODER JUDICIAL

Jorge Whitman Toledo Manguña
PODER JUDICIAL

Mariela Celestino Araujo
PODER JUDICIAL

Nancy Elizabeth Tafur Villanueva
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

Ricardo Javier Guizado Mendoza
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

Zegel Basilio Santos
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

Zoila Ada Huerta Cruzatti
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

ICA

Carlos Roberto Casalino Uribe
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

Javier Tomás Hernández Aguila
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

Juan Jesús Rojas
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

Luis Alberto Verdi Avila
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

María Elisa Calle La Rosa
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

Raul Jeampier Huamaní Casiano
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

Rómulo E. Astorga Ramos
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

Juan Antonio Salinas Valencia
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

María Adelina Muñoz Gonzales
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

Victor Paucarima Marroquín
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

LIMA

Atilio Machaca Gil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

Frank Paul Flores García
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

Katherina Peredo Arenas
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES

Alessandro Antonio del Campo Gaete
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Claudia Vadillo Salazar
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Jacobo Ruiz
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Manuel Castillo Tolentino
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Mariella Peralta Zamora
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Patricia Mónica Talavera Chaparro
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Tomás Reto López
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Verónica Mendoza Román
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Zuleyka Prado Maza
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Luis Félix Cutti Flores
ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL (COFOPRI)

Linda Frasella Sánchez Bautista
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DE LIMA (SAT DE LIMA)

Hugo Espinoza Rivera
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

Inés Elvira Villalta Paucar
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS
REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

José Antonio Pérez Soto
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS
REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

Lilian Oliver
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS
REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

Moisés Pablo Molina Robles
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS
REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

Neptali Peña
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS
REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

Yesica Camacho Villanueva
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS
REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

PIURA

Juan Luis Alegría
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA

Ana Teresa Zavaleta Vargas
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA

Fernando Palacios Mendizabal
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA

Gaby Huancas Girón
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA

Juan Curo Quiroga
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA

**Milagros Cristolina Carrasco
Espinosa**
PODER JUDICIAL

Carlos Pasapera Seminario
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN
TRIBUTARIA DE PIURA (SATP)

Elvis Adomars Marcelo Vilchez
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN
TRIBUTARIA DE PIURA (SATP)

Jorge Luis Palacios Y.
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN
TRIBUTARIA DE PIURA (SATP)

José Antonio Córdova Rodríguez
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS
REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

José Luis Quilcate Tirado
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS
REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

TARAPOTO

Renzo Iván Alvarez Bernardo
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE SAN MARTÍN

Daniel Flores García
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTÍN

Edwin Neil Marina Trigoso
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTÍN

Gely Amelia Chujandama Hanse
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTÍN

Karla Shirley Lazón Sánchez
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTÍN

Leandro Cárdenas Flores
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTÍN

Marcelo Aarón Escudero Saavedra
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTÍN

Mauro Trigozo Paredes
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTÍN

Carlos Bocumet del Castillo
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
DE TARAPOTO (SAT TARAPOTO)

Juan José Isla Carvajal
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
DE TARAPOTO (SAT TARAPOTO)

Juan Miguel Paredes Chávez
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
DE TARAPOTO (SAT TARAPOTO)

Enrique Herminio Rojas Tambrá
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS
REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

TRUJILLO

Eliza Soledad Delgado Suarez
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

Fany Mavel Tapia Coba
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

Gabriel Ernesto Ofiniano Campos
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

Karla Llonto Romero
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

Sofía Elizabeth Ura Chomba
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

Esdras Washington Chávez Castillo
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE TRUJILLO

Andy Alvarado Aldana
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO

Angelica L. Villanueva Guerrero
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO

César Florez Corbera
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO

César Sánchez Vásquez
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO

Cynthia Milagros Ganoza Flores
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO

Cynthia Pamela Tafur Lau
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO

Jan Jauregui Castillo
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO

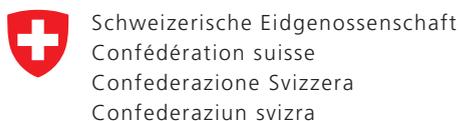
Rocío Tandaypan López
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO

Tania Vanesa Vergara Lau
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO

Winston Efraín Ruiz Cisneros
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO

Eduardo Martín Cornejo Rodríguez
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS
REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP)

www.doingbusiness.org/peru



Departamento Federal de Economía,
Formación e Investigación DEFI
Secretaría de Estado para Asuntos Económicos SECO