

Retos del sector inmobiliario en el Perú

OPINIÓN
>



HERMAN PATOW ARBOLEDA
Gerente de Proyectos del Condominio Lomas de Punta Sal

El desarrollo de proyectos inmobiliarios puede convertirse en un gran reto para los empresarios en el Perú. Luego de varias propuestas, sugerencias y

trámites realizados ante los diferentes niveles del Estado, puedo concluir que las barreras del día de hoy no son muy distintas a las que se podía observar en los años noventa.

Si bien es cierto que el sector inmobiliario continúa creciendo gracias a los aportes de quienes representan el sector privado, las condiciones bajo las cuales estos trabajan no son las más adecuadas. Hoy en día, para que los promotores de un condominio, urbanización o proyecto hotelero puedan convertirse en un caso de éxito, primero deberán superar numerosos obstáculos en el camino, muchos de ellos originados por la falta de apoyo e innecesaria burocracia



que actualmente habita en el Estado. En primer lugar, la deficiente fiscalización e interpretación regulatoria a cargo de las autoridades municipales puede complicar el cumplimiento de

hitos en cualquier proyecto. Asimismo, otro gran reto por superar, especialmente para aquellos empresarios que invierten en provincias, radica en el suministro de recursos de primera necesidad, como el agua y la electricidad.

En el norte del país, por ejemplo, las entidades públicas locales continúan ignorando y postergando una solución para trasladar por cuenta propia el agua del río Tumbes a los diferentes balnearios, siendo esto lo más eficiente. Esto sin dejar de lado la problemática que gira en torno a la falta de infraestructura que garantice la potencia eléctrica en toda la zona.

Finalmente, se deben revisar los problemas ocasionados por la infor-

malidad, corrupción y falta de agilización de procedimientos que las personas afrontan durante la obtención de permisos y licencias. Siendo más grave aún no fiscalizar también el rol tan pasivo que tiene el Estado en la promoción de áreas naturales, cuyos atractivos representan una gran posibilidad para el desarrollo del turismo en cada uno de los departamentos de nuestro país.

Mientras no se resuelvan las barreras y los problemas antes expuestos, no solo se estará perjudicando la inversión privada, sino que -aún más importante- se seguirá estancando el desarrollo turístico del Perú y de sus hermosos atractivos.

DU PONE LA MIRA EN LOS POSEEDORES, NO SOLO EN LOS PROPIETARIOS

Será más fácil que el Estado tome posesión de predios para proyectos

Norma establece disposiciones para agilizar la adquisición y liberación de terrenos para proyectos priorizados en el plan nacional de infraestructura y en la reconstrucción.

WHITNEY MIÑÁN CABEZA
whitney.minan@diariogestion.com.pe

En entrevista con **Gestión** (06.01.2020), la presidenta de Ositran, Verónica Zambraño, afirmó que en las concesiones viales que tienen retrasos el principal problema es la demora en la expropiación y liberación de terrenos.

En ese contexto, el Ejecutivo publicó el Decreto de Urgencia 003-2020 que establece disposiciones extraordinarias para la adquisición y liberación de áreas necesarias para el Plan Nacional de Infraestructura para la Competitividad (PNIC) y el Plan In-

tegral de Reconstrucción con Cambios.

¿Qué señala? Según Willy Pedreschi, socio de Miranda & Amado, a diferencia del Decreto Legislativo 1192, que da el marco legal para las expropiaciones, el DU 003-2020 está orientado a una etapa previa al proceso de expropiación per se, y más bien está vinculado a la disposición de la posesión.

Es decir, se establece un procedimiento para que se transfiera la posesión de la propiedad de forma voluntaria o forzosa por parte de la persona que lo está ocupando -como poseedor-, quien no necesariamente es el propietario.

Para que el sujeto activo (Estado) logre disponer de la propiedad, se establece una compensación económica que es un pago único y ex-

traordinario regulado por cada sector (dicho pago no forma parte del valor de tasación por la adquisición del inmueble). “Para efectos de agilizar los trámites, se está haciendo primero una ‘desposesión’ del bien y posteriormente se determinará como se transfiere la propiedad”, anotó.

En esa línea, Javier Bravo, asociado sénior de PPU, resaltó que el DU justamente tiene un tratamiento específico del poseedor, entendido que en el artículo 5 se exige que el sujeto activo identifique el inmueble para la ejecución de proyectos y al poseedor. Sobre este último, es reconocido si acredita posesión mayor a un año anterior a la entrada en vigencia del DU.

Bravo explicó que, por ejemplo, esto involucraría a quienes residen en una vivienda de alquiler, pues, en



DU. Busca agilizar expropiación en proyectos del PNIC y reconstrucción.

LOS DATOS

■ **Decreto Legislativo 1192.** En el 2015 se publicó la ley marco para la adquisición y expropiación de inmuebles. Y en el 2017 se modificó con otro D. Leg.

■ **Verificadores.** El DU detalla la función de los verificadores catastrales y la potestad sancionadora sobre ellos en caso de incumplimiento.

■ **Sunarp.** Ahora podrá contratar registradores.

caso de compensación, al ser el poseedor (pero, no necesariamente el dueño) tendrían que recibir la compensación económica.

Además, resaltaron ambos expertos, se extiende también para el poseedor el procedimiento de ejecución coactiva. Es decir, vencidos los plazos para aceptar la compensación económica, además para la entrega o desocupación del inmueble, o ante el rechazo de la misma, el sujeto activo solicita al ejecutor coactivo el inicio del procedimiento, para obtener la posesión ordenando el lanzamiento contra todos las personas y bienes que se encuentren en el inmueble.

PARA PREDIOS QUE NO ESTÉN REGISTRADOS

Se podrá crear una partida registral provisional

El DU publicado para facilitar las expropiaciones señala que cuando se identifiquen los polígonos necesarios para la ejecución de la obra de infraestructura comprendida en el PNIC y Plan de Reconstrucción, el sujeto activo (ministerio, gobierno regional o local) solicita una anotación preventiva a Sunarp en la partida registral.

Sin embargo, qué pasa cuando la propiedad no está registrada. Willy Pedreschi, socio de Miranda & Amado, resaltó que ahora el registrador procede a abrir una partida registral provisional en la que se extiende la anotación preventiva. Hay que destacar que esta figura que no existía, también se ha incluido en la ley marco (Decreto Legislativo 1192).