

Manejo de permisos de construcción

El estudio Doing Business registra todos los procedimientos requeridos para que una empresa del sector de la construcción pueda construir un almacén, así como el tiempo y costos asociados a cada uno de estos procedimientos. Adicionalmente, Doing Business mide el índice de control de calidad de la construcción, el cual evalúa la calidad de los reglamentos de construcción; la fortaleza del control de calidad y mecanismos de seguridad; los regímenes de responsabilidad legal y de seguros; y los requisitos de certificación profesional. La información es recogida a través de un cuestionario que se envía a expertos en construcción; incluyendo arquitectos, ingenieros civiles, abogados especializados en temas de construcción, empresas de construcción, empresas de servicios básicos y funcionarios públicos que se ocupan de las normas de construcción, incluyendo las aprobaciones, la expedición de permisos y las inspecciones.

La clasificación de las economías en la facilidad de manejo de permisos de construcción se determina midiendo las puntuaciones que las economías han obtenido en el indicador. Estas puntuaciones son el promedio simple de las puntuaciones en cada uno de los componentes de este indicador.

Eficiencia del manejo de permisos de construcción

Doing Business divide el proceso de construcción de un almacén en distintos procedimientos dentro del cuestionario y solicita información sobre el tiempo y costos para completar cada uno de ellos. Estos procedimientos incluyen, pero no se limitan a la:

- Obtención de los planos y formularios solicitados por arquitectos e ingenieros para dar inicio al diseño de los planos de construcción (por ejemplo, análisis tipográficos, mapas, pruebas de suelo).
- Obtención y presentación ante las autoridades de todos los documentos específicos del proyecto de obra (por ejemplo, planos de edificación, mapas del lote y certificados urbanísticos).
- Contratación de supervisores externos, ingenieros o inspectores (en caso de ser necesario).
- Obtención de todas las autorizaciones, licencias, permisos y certificados.
- Presentación de todas las notificaciones necesarias para dar inicio y concluir la construcción.
- Solicitar y recibir todas las visitas de inspección exigidas (excepto si son completadas por un inspector externo privado).

Doing Business también registra los procedimientos para obtener la instalación de servicios de agua y alcantarillado. También se tienen en cuenta los procedimientos necesarios para registrar la propiedad, de modo que se pueda emplear como garantía o transmitir su titularidad.

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

Supuestos acerca de la empresa constructora

La compañía constructora (BuildCo):

- Es una sociedad de responsabilidad limitada (o su equivalente legal).

- Opera en la ciudad más importante para hacer negocios de la economía en cuestión. Hay 11 economías para las que también se incluye información referente a la segunda mayor ciudad para hacer negocios.
- Es 100% de 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 de un almacén.
- Cuenta con 60 constructores y otros empleados, todos ellos con la nacionalidad de la economía en cuestión y con la pericia técnica y experiencia profesional necesarias para obtener permisos y licencias de construcción.
- Tiene un arquitecto y un ingeniero, ambos con licencia e inscritos en el colegio o asociación local de arquitectos o ingenieros, en caso de ser obligatorio. No se asume que BuildCo 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 propietaria del terreno sobre el que se va a edificar, y vender el almacén una vez finalizado.

Supuestos acerca del almacén

El almacén:

- Será dedicado a actividades de almacenaje general, por ejemplo, almacenaje de libros o material de oficina. El almacén no se empleará para acopiar mercancías que requieran condiciones especiales, como comida, productos químicos o farmacéuticos.
- Tendrá dos plantas de altura, ambas sobre la superficie, con un área construida de aproximadamente 1.300,6 metros cuadrados (14.000 pies cuadrados). Cada piso tendrá una altura de 3 metros (9 pies y 10 pulgadas).
- Tendrá acceso por carretera y estará ubicado en la periferia urbana de la ciudad más relevante para los negocios de la economía (es decir, está a las afueras de la ciudad, pero dentro de los límites oficiales). En el caso de las 11 economías también se incluye información referente a la segunda mayor ciudad para hacer negocios.
- No estará situado en una zona económica especial o industrial especial.
- Estará ubicado en un terreno que cuenta con una extensión de 929 metros cuadrados (10.000 pies cuadrados) y que es 100% propiedad de BuildCo., inscrito adecuadamente en el catastro y en el registro de bienes inmuebles, con título de propiedad absoluta. Sin embargo, cuando el terreno sea propiedad del gobierno y sea arrendado por BuildCo., se presume que BuildCo. registrará la propiedad en el catastro o registro de bienes inmuebles o ambos al terminar la construcción.
- Está valuado en 50 veces el ingreso per cápita de la economía.
- Será una obra nueva en un terreno (donde no ha habido construcciones previas), donde no hay árboles, fuentes naturales de agua, reservas naturales o monumentos históricos de ningún tipo.
- Contará con planos arquitectónicos y técnicos completos, preparados por un arquitecto y un ingeniero con licencias. Si la preparación de los planos requiere pasos adicionales, tales como la obtención de documentación adicional o la

obtención de aprobaciones por parte de agencias externas, estos son registrados como procedimientos separados.

- Incluirá el equipamiento técnico necesario para ser plenamente operativo.
- Se emplearán 30 semanas en la construcción, sin incluir las demoras ocasionadas por las exigencias legales y administrativas.

Supuestos sobre las conexiones a los servicios básicos

La instalación de agua y alcantarillado:

- Estará a 150 metros (492 pies) 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 a la toma de agua será de 1 pulgada de diámetro y la conexión al drenaje será de 4 pulgadas.

Procedimientos

Un procedimiento es cualquier interacción de los empleados o gerentes de la empresa constructora, o cualquier agente que actúe en representación de la compañía, con terceros, incluyendo los organismos del gobierno, notarios, registros de bienes inmuebles, catastro, empresas de suministros de servicios básicos e inspectores públicos, y la contratación de inspectores privados y expertos técnicos, cuando sea necesario. Las interacciones entre los empleados de la misma empresa no se cuentan como procedimientos, por ejemplo, diseñar los planos del almacén, o las inspecciones que realicen los ingenieros. Sin embargo, las interacciones con terceras partes necesarias para obtener cualquier plano, diseño u otros documentos (por ejemplo, levantamientos topográficos o geológicos) o para obtener la aprobación o certificación de dichos documentos por parte de terceros sí se consideran como procedimientos. Se incluyen los procedimientos que efectúa la empresa para conectar el almacén a la red de agua y alcantarillado. Se computan también todos los procedimientos que son exigidos por la ley o se emplean en la práctica por la mayoría de las empresas para construir un almacén, incluso si se pueden evitar en casos excepcionales. Por ejemplo, la obtención de condiciones técnicas para conexiones eléctricas o la aprobación de planos eléctricos se consideran procedimientos separados, en caso de ser necesarios para obtener un permiso de construcción.

Tiempo

El tiempo se cuenta en días naturales. Su cómputo se establece con base en la duración media que los expertos locales indican como necesaria para completar un procedimiento en la práctica.

Se asume que el tiempo mínimo requerido para cada procedimiento es de un día, excepto para los procedimientos que pueden ser completados en línea para los cuales el tiempo mínimo requerido es medio día. Aunque haya procedimientos que puedan realizarse simultáneamente, éstos no pueden comenzar en el mismo día (excepto los procedimientos que pueden ser completados en línea). Es decir, los procedimientos simultáneos comienzan en días consecutivos. Si un procedimiento se puede acelerar legalmente con un costo adicional, se elige el procedimiento más rápido siempre y cuando dicha opción sea beneficiosa para la puntuación de dicha economía. Se presume que BuildCo. no pierde tiempo y se dedica a completar cada procedimiento sin demora. No se toma en cuenta el tiempo que BuildCo. emplea en recopilar información. Se asume que BuildCo. cumple con todos los requisitos del sector de la construcción y sigue el orden de su ejecución.

Costo

El costo es registrado como un porcentaje del valor de la construcción (se asume que el valor es igual a 50 veces el ingreso per cápita). Sólo se registran los costos oficiales. Se documentan todas las tarifas oficiales asociadas a los procedimientos de construcción de un almacén, incluyendo los costos asociadas a la obtención de autorizaciones para edificar sobre el terreno; las licencias anteriores a la construcción que se exigen para la presentación de un proyecto; los costos de las inspecciones previas, simultáneas y posteriores a la construcción; las tarifas de conexión a los servicios básicos y el registro de la propiedad del almacén en el Registro de la Propiedad. También se incluyen las tarifas que se exijan, sin una periodicidad establecida, para completar el proyecto de construcción del almacén. Los impuestos a las ventas (por ejemplo, el impuesto al valor agregado) o el impuesto a las ganancias sobre capital no son registrados. Tampoco lo son aquellos depósitos que deben ser pagados de manera anticipada y que son reembolsados posteriormente. Sirven como fuentes de los costos: el código de construcción, la información proporcionada por los expertos locales, las regulaciones específicas y las tablas de tarifas oficiales. En caso de existir diferentes estimaciones entre los expertos locales, se calcula la media de dichos datos.

Control de calidad de la construcción

El control de calidad de la construcción se basa en seis sub - índices: los índices de calidad de las normas de construcción; los índices de control de calidad antes, durante y después de la construcción; los regímenes de responsabilidad y seguros; y el índice de certificaciones profesionales. El control de la calidad de la construcción se basa en los supuestos del caso de estudio mencionados anteriormente.

Índice de calidad de las normas de construcción

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

- Evalúa si las normas de construcción son fácilmente accesibles. Se asigna una puntuación de 1 si las normas de construcción (incluyendo el código de construcción) o las normas relacionadas con los permisos de construcción están disponibles, desde que son aprobadas, en un sitio web actualizado. Se asigna una puntuación de 0.5 si dichas normas están disponibles sin costo (o a bajo costo) en las oficinas de la autoridad que otorga los permisos pertinentes. Se asigna una puntuación de 0 si las normas deben ser compradas o si no se puede acceder fácilmente a ellas en lugar alguno.
- Evalúa si los requisitos para obtener un permiso de construcción están claramente especificados. Se asigna una puntuación de 1 si las normas de construcción (incluido

el código de construcción) listan los permisos necesarios que deben cumplirse o si en un sitio web, folleto o panfleto gratuito se especifica claramente la lista de documentos que se deben presentar, así como los costos que se deben pagar y todas las aprobaciones previas de los dibujos (por ejemplo: electricidad, agua, drenaje y de impacto ambiental) o planos que deben cumplirse. Se asigna una puntuación de 0 si en ninguna de estas fuentes se especifican estos requisitos o si en estas fuentes se especifican menos de tres requisitos descritos en líneas arriba.

El índice tiene un rango entre 0 y 2, donde los valores más altos indican normas de construcción más claras y transparentes.

2. Índice de control de calidad antes de la construcción

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

- Evalúa si por ley un arquitecto o un ingeniero licenciado forma parte del comité o equipo que examina y aprueba las solicitudes de permisos de construcción, y si esta persona tiene la autoridad para rechazar una aplicación, si los planos presentados no están conformes a las regulaciones. Se asigna una puntuación de 1 si el colegio 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 emisora de permisos pertinente. Se asigna una puntuación de 0 si en el examen de los planos no participa ningún arquitecto o ingeniero licenciado que asegure que los planos cumplan con las normas de construcción.

El índice tiene un rango entre 0 y 1, donde los valores más altos indican un mejor control de calidad en el examen de los planos de edificación.

3. Índice de control de calidad durante la construcción

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

- Evalúa si la ley exige que se realicen inspecciones durante el proceso de construcción. Se asigna una puntuación de 2 si: (i) una agencia de gobierno está obligada por ley a supervisar la construcción del edificio o un ingeniero supervisor interno (es decir, un empleado de la empresa de construcción), un ingeniero supervisor externo o una empresa tercera se encuentran obligados a efectuar inspecciones en las diversas etapas de la construcción y deben elaborar un reporte detallando las características de la construcción al finalizar la obra; y (ii) la ley obliga a efectuar inspecciones basadas en el riesgo. Se asigna una puntuación de 1 si una agencia de gobierno está obligada por ley a supervisar la construcción del edificio o si un ingeniero supervisor interno (es decir, un empleado de la empresa de construcción), un ingeniero supervisor externo o una empresa externa de inspecciones se encuentran obligados a supervisar la construcción durante todo el proceso de construcción. Se asigna una puntuación 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 técnicas durante la construcción.

- Evalúa si las inspecciones durante la construcción se aplican en la práctica. Se asigna una puntuación de 1 si las inspecciones exigidas por ley durante la construcción siempre se realizan en la práctica. Se asigna una puntuación de 0 si las inspecciones exigidas por ley no se realizan en la práctica, o si las inspecciones se realizan en la mayoría de los casos, pero no siempre, o si las inspecciones no son obligatorias por ley, independientemente de si se efectúan en la práctica.

El índice tiene un rango entre 0 y 3, donde los valores más altos indican un mejor control de calidad durante el proceso de construcción.

4. Índice de control de calidad después de la construcción

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

- Evalúa si la ley exige una inspección final para verificar que el edificio se haya construido cumpliendo con los planos aprobados y las normas vigentes de construcción. Se asigna una puntuación 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 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 una puntuación 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.
- Evalúa si la inspección final se aplica en la práctica. Se asigna una puntuación 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 da fe que el edificio se haya construido de acuerdo con los planos aprobados y las normas vigentes de construcción. Se asigna una puntuación 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 la inspección final no es obligatoria por ley, independientemente de si se da o no en la práctica.

El índice tiene un rango entre 0 y 3, donde los valores más altos indican un mejor control de calidad después del proceso de construcción.

5. Índice de regímenes de responsabilidad y seguros

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

- Evalúa si alguna de las partes involucradas en el proceso de construcción se considera legalmente responsable tanto de los defectos latentes como de los problemas estructurales del edificio una vez que esté en uso. Se asigna una puntuación de 1 si al menos dos de las siguientes partes se consideran legalmente responsables de los defectos latentes o problemas estructurales del edificio una vez que esté en uso: 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 una puntuación de 0.5 si solo una de las partes se considera legalmente responsable de los defectos o

problemas estructurales del edificio una vez que esté en uso. Se asigna una puntuación de 0 si ninguna de las partes se considera legalmente responsable de los defectos o problemas estructurales del edificio una vez que esté en uso, si el dueño o inversionista del proyecto es la única parte considerada responsable, si la responsabilidad es determinada por un tribunal o si la responsabilidad es estipulada en un contrato.

- Evalúa si alguna de las partes involucradas en el proceso de construcción está obligada por ley a obtener una póliza de seguros para cubrir posibles defectos latentes, o decenales (durante 10 años), que cubran problemas estructurales del edificio una vez que esté en uso. Se asigna una puntuación de 1 si el arquitecto o ingeniero que diseñó los planos del edificio, el profesional u organismo que realizó las inspecciones técnicas, la empresa constructora, o el dueño o inversionista del proyecto están obligados por ley a obtener una póliza de seguro para cubrir posibles defectos latentes o una póliza de seguro que cubra problemas estructurales decenales del edificio una vez que esté en uso, o si la mayoría de estas partes habitualmente obtiene una póliza de seguros que cubra defectos latentes o una póliza de seguro que cubra defectos decenales en la práctica, aunque la ley no lo exija. Se asigna una puntuación de 0 si ninguna de las partes está obligada por ley a contratar una póliza de seguro para defectos latentes o defectos estructurales decenales, y esa póliza no es obtenida como tal en la práctica, si el requisito de obtener una póliza de seguros está estipulado en un contrato, si alguna de las partes debe contratar un seguro profesional o que cubra todos los riesgos 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 en uso, 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 tiene un rango entre 0 y 2, donde los valores más altos indican regímenes de responsabilidad para defectos latentes y seguros más estrictos.

6. Índice de certificaciones profesionales

El índice de certificaciones profesionales tiene dos componentes:

- Los requisitos de cualificación que debe reunir el profesional responsable de verificar que los planos o dibujos de arquitectura cumplan con las normas de construcción. Se asigna una puntuación de 2 si las normas nacionales o estatales dictan que este profesional cumpla con los siguientes requisitos: tenga una cantidad mínima de años de experiencia práctica; tenga un título universitario (una licenciatura, como mínimo) en arquitectura o ingeniería; y sea miembro registrado del colegio (asociación) nacional de arquitectos o ingenieros o haya aprobado un examen de cualificación. Se asigna una puntuación de 1 si, de conformidad con la legislación nacional o estatal, el profesional debe cumplir con los siguientes dos requisitos: 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 una puntuación de 0 si, de conformidad con la legislación nacional o estatal, el profesional debe cumplir solo uno de los requisitos antes mencionados, si debe cumplir dos de los requisitos, pero ninguno de ellos es tener un título universitario

o si las normas nacionales o estatales no constriñen al sujeto a cumplir con los requisitos de cualificación.

- Los requisitos de cualificación que debe reunir el profesional que realiza las inspecciones técnicas durante la construcción. Se asigna una puntuación de 2 si, de conformidad con la legislación nacional o estatal, el 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 deba ser miembro registrado del colegio (asociación) nacional de arquitectos o ingenieros o aprobar un examen de calificación. Se asigna una puntuación de 1 si, de conformidad con la legislación nacional o estatal, 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 una puntuación de 0 si, de conformidad con la legislación nacional o estatal, el profesional debe cumplir solo uno de los requisitos antes mencionados, si debe cumplir dos de los requisitos, pero ninguno de ellos es tener un título universitario o si las normas no constriñen al sujeto a cumplir con requisitos de cualificación.

El índice tiene un rango entre 0 y 4, donde los valores más altos indican requisitos de certificaciones profesionales más estrictos. En Albania, por ejemplo, el profesional responsable de efectuar las inspecciones técnicas durante la construcción debe tener un mínimo de años de experiencia, un título universitario pertinente y debe constar con un registro profesional como arquitecto o ingeniero (puntuación de 2). Sin embargo, el profesional que verifica que los planos de construcción y diseño cumplan con las regulaciones, solo debe contar con un mínimo de años de experiencia y un título universitario como arquitecto o ingeniero (puntuación de 1). La suma de estos números le otorga a Albania una puntuación 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 las puntuaciones 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 tiene un rango entre 0 y 15, donde los valores más altos indican mejores mecanismos de control de calidad y seguridad en el sistema regulatorio de permisos de construcción.

Si una economía no emitió permisos de construcción entre mayo 2 de 2018 y mayo 1 de 2019, o si no está aplicando las leyes de construcción vigentes, recibe la nota de “sin práctica” en los indicadores de procedimientos, tiempo y costo. Asimismo, una economía “sin práctica” recibe una puntuación 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.