



PERÚ

Ministerio  
de Economía y Finanzas

CONSEJO NACIONAL DE  
COMPETITIVIDAD Y FORMALIZACIÓN



# Propuesta de estrategia de mejora en el ranking de competitividad

## Indicador registro de propiedad

Marzo de 2020

EL PERÚ PRIMERO



# Indicador registro de propiedad y caso de estudio

## Situación:



9.5 días



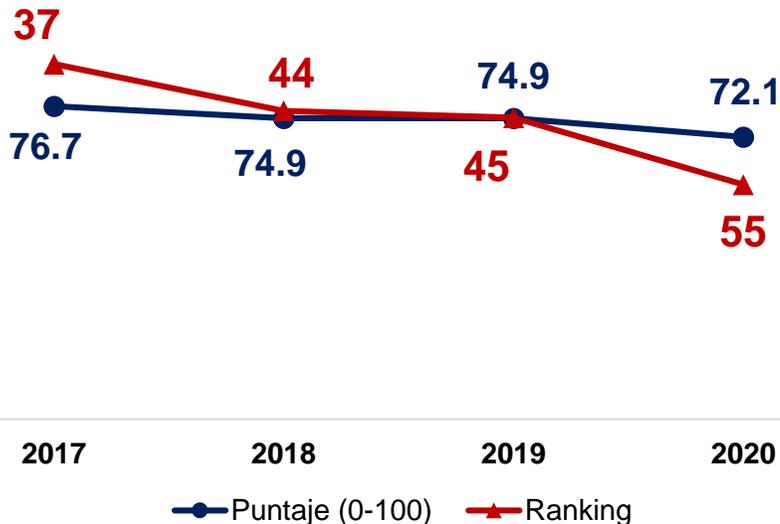
Costo: 3.9% del valor de la propiedad



6 trámites



18 / 30 Índice de calidad



**Caso de estudio:** Una sociedad de responsabilidad limitada (el comprador) quiere adquirir un bien inmueble de propiedad de otra empresa (el vendedor) y transferir el título de propiedad.

- Sobre las partes (comprador y vendedor):
  - Tipo: Sociedades de responsabilidad limitada.
  - Ubicación: Zona periurbana.
  - Propiedad: 100% de empresarios locales del sector privado.
  - Giro: Comercial.
- Sobre la propiedad:
  - Valor: 50 veces el ingreso anual per cápita.
  - Titularidad: 100% de la sociedad vendedora.
  - No está gravada con hipotecas y ha tenido un único propietario durante los últimos diez años.
  - Registro: En bienes inmuebles y/o en el catastro, y no existen disputas en cuanto a quien ostenta la titularidad.
  - Ubicación: Zona comercial (en la zona periurbana dentro de los límites de la ciudad).
  - Consta de un terreno y un edificio. El área del terreno es de 557,4 metros cuadrados (6.000 pies cuadrados). Un almacén de 929 metros cuadrados (10.000 pies cuadrados) de dos pisos está ubicado en el terreno.

# Situación actual



9.5 días



Costo: 3.9% del valor de la propiedad



6 trámites



18 / 30 Índice de calidad

## Trámites

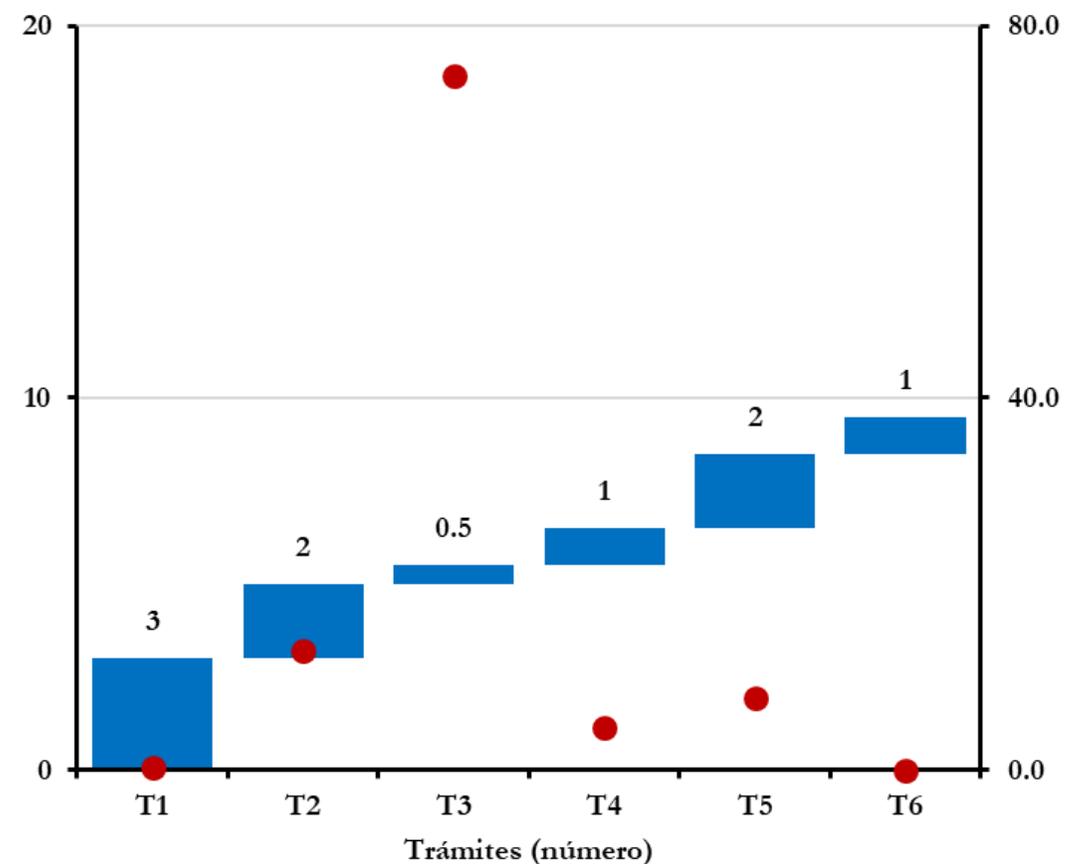
- |    |                                                                                                                                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| T1 | Obtener el Certificado de Registro de la Propiedad (CRI), el certificado literal de la compañía vendedora y los poderes del representante legal |
| T2 | El abogado realiza el estudio de los títulos y redacta el contrato de venta                                                                     |
| T3 | Pago del impuesto de transferencia ("Impuesto de Alcabala")                                                                                     |
| T4 | El notario público ejecuta y notariza la escritura pública                                                                                      |
| T5 | La escritura pública se inscribe en el Registro de la Propiedad                                                                                 |
| T6 | Actualización de la información del propietario en el Registro del Municipio                                                                    |

Posición actual: 55°

Tiempo (días)

Perú: Registro de propiedad, 2020  
(Trámites, tiempo y costo)

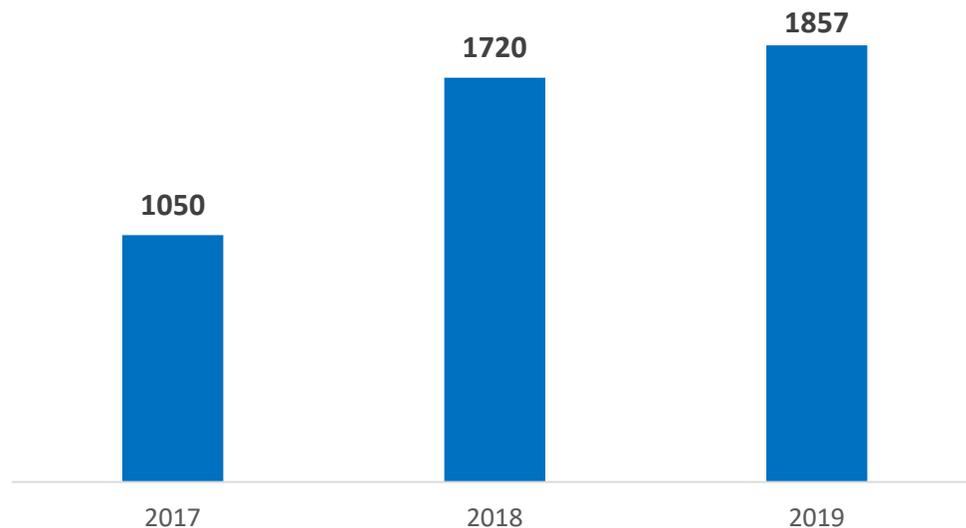
Costo (% del valor de la propiedad)



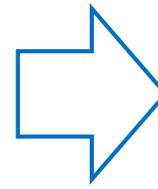
# Mejoras en el trámite 1: Modalidad virtual para la obtención del CRI

- Durante el 2019, se registraron cerca de 1,900 trámites virtuales para el Certificado Registral Inmobiliario (CRI) con un tiempo de 2.44 días en promedio.

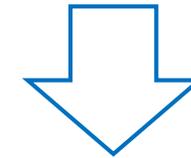
**Demanda del trámite de obtención del CRI en la modalidad virtual**



Fuente: SUNARP, 2020



*El uso de la plataforma virtual se incrementó en más del 76% entre 2017 y 2019; sin embargo, requiere una mayor difusión. Asimismo, se requiere integrar la autenticación digital en los trámites para que sea un proceso 100% online.*



**Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL)**

<https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/acceso/ingreso.faces>

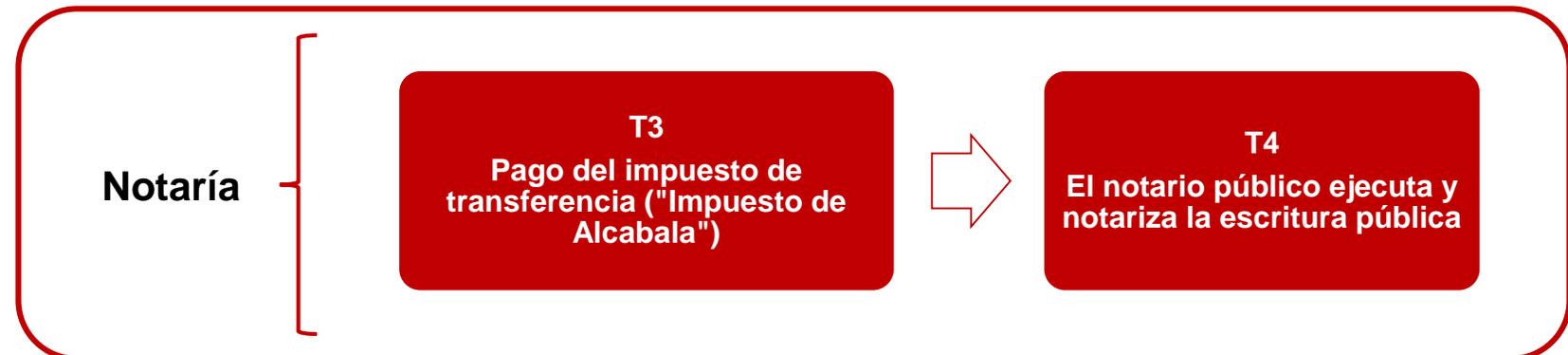
# Mejoras en el indicador: Trámites a cargo de estudios de abogados y notaría

- Trámites T1 y T2: El Doing Business registra como trámites separados T1 y T2; sin embargo, si se va a contratar un estudio de abogado (no obligatorio), este realiza ambas acciones en un solo trámite, ya que ambas corresponden a la identificación del propietario de un predio y la situación del predio.
- Trámites T3 y T4: El Doing Business registra como trámites separados T3 y T4; no obstante, en la notaría se realiza el pago del impuesto de alcabala, y en un mismo momento/visita, el notario ejecuta la escritura pública. Por ello, se debería considerar que estas acciones corresponden a un solo trámite.

## 1 TRÁMITE



## 1 TRÁMITE



# Situación potencial (integración de trámites)

 9.5 días

 Costo: 3.9% del valor de la propiedad

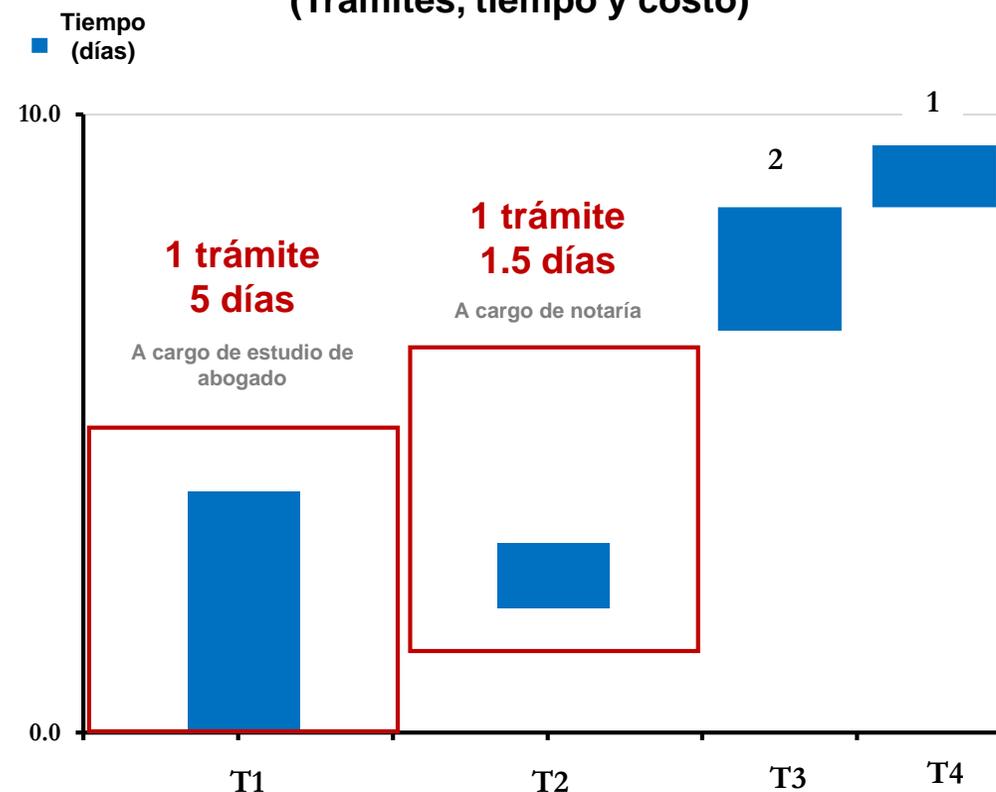
 **4 trámites**  
6 trámites

 **18 / 30** Índice de calidad

## Trámites

- |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| T1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obtener el Certificado de Registro de la Propiedad (CRI), el certificado literal de la compañía vendedora y los poderes del representante legal</li> <li>- El abogado realiza el estudio de los títulos y redacta el contrato de venta</li> </ul> |
| T2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pago del impuesto de transferencia ("Impuesto de Alcabala")</li> <li>- El notario público ejecuta y notariza la escritura pública</li> </ul>                                                                                                      |
| T3 | La escritura pública se inscribe en el Registro de la Propiedad                                                                                                                                                                                                                            |
| T4 | Actualización de la información del propietario en el Registro del Municipio                                                                                                                                                                                                               |

Perú: Registro de propiedad, 2021  
(Trámites, tiempo y costo)



# Índice de calidad de tierras: Avances en la cobertura catastral para Lima

- El índice de calidad de administración de tierras tiene un componente de cobertura geográfica (actualmente, se recibe 0 de 8 puntos posibles, 2 puntos por cada pregunta), el cual está compuesto por 4 preguntas, siendo 2 de ellas las siguientes:

**0/8** Índice de cobertura geográfica

0

1

¿Están todos los terrenos privados de la ciudad comercial mas grande en el Catastro? (0/2)

2

¿Están todos los terrenos privados de la economía en el Catastro? (0/2)

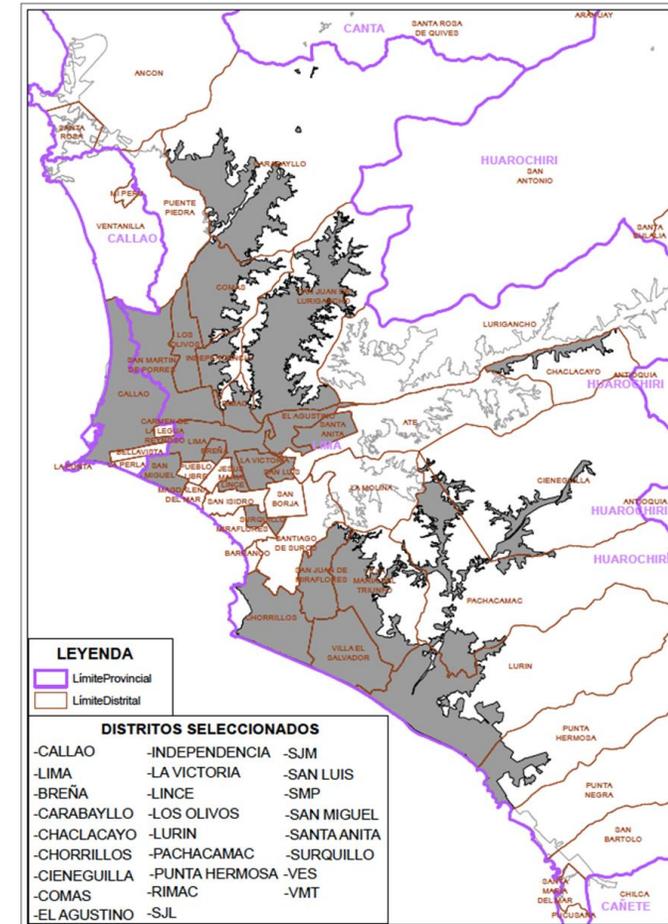
39 de los 43 distritos de Lima cuentan con catastro, representando un aproximado del 93% de la superficie total (MVCS, 2020)

De los distritos que cuentan con catastro, 18 tienen una base catastral con una antigüedad no mayor a los diez años. (MVCS, 2020)



*El avance del catastro permitirá recibir mayor puntaje en este índice*

**Proyecto de catastro urbano para 22 ciudades a nivel nacional: El proyecto tiene un horizonte de 5 años (2020-2024)**



Fuente: MVCS, 2020



PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

CONSEJO NACIONAL DE COMPETITIVIDAD Y FORMALIZACIÓN



# Muchas gracias!

Para mayor información recomendamos visitar el siguiente enlace:

<https://www.cnc.gob.pe/rankings/doing-business>



EL PERÚ PRIMERO

correo de contacto: [cnc@mef.gob.pe](mailto:cnc@mef.gob.pe)

