

ASPECTOS CLAVES EN LA EVALUACIÓN DE TODO PROYECTO

La inversión inmobiliaria



Es importante tener claro qué se debe analizar de manera previa a la decisión respecto a la adquisición de un inmueble, buscando asegurar la falta de contingencias referidas al bien que potencialmente será adquirido.

El mercado inmobiliario en el Perú continúa siendo un fuerte núcleo de transacciones, involucrando a inversionistas nacionales e internacionales interesados en la adquisición de inmuebles para el desarrollo de proyectos de diversa índole.

Sin embargo, resulta importante tener claro qué se debe analizar de manera previa a la toma de decisión respecto a la adquisición de un inmueble, buscando con ello asegurar la falta de contingencias referidas al bien que potencialmente será adquirido.

En el caso de Lima Metropolitana, al momento de evaluar una oportunidad de inversión, el potencial adquirente deberá tener en cuenta los siguientes temas referidos al inmueble: habilitación urbana del predio, zonificación del inmueble, usos compatibles y afectaciones viales.

Para verificar la habilitación urbana



PATRICIO
BOURONCLE

ASOCIADO SEÑOR
EN REBAZA,
ALCÁZAR & DE LAS
CASAS

del predio es necesario revisar si el inmueble cuenta con la resolución de habilitación urbana, así como la recepción de obras de habilitación urbana, emitidas por la municipalidad distrital competente. En caso se tenga lo anterior, estaremos frente a un predio urbano, en el cual se pueden hacer construcciones. Caso contrario, se trata de un predio rústico, y se tendrá que realizar la habilitación urbana del mismo de manera previa a la ejecución de cualquier proyecto urbano. Como punto adicional, se puede verificar la partida registral del inmueble para comprobar

la inscripción de la resolución de habilitación urbana y de la resolución de recepción de obras de habilitación urbana.

En el caso de la zonificación y usos compatibles, es necesario remitirse a las ordenanzas emitidas por la municipalidad distrital competente que aprueben el plano de zonificación y el índice de usos de cada distrito. Esto es de suma importancia, ya que esta información es la que indica exactamente qué usos se le puede dar al inmueble, además de ser usualmente de fácil acceso en cada municipalidad competente.

Sin perjuicio de lo anterior, a fin de validar el contenido del plano de zonificación, es recomendable que el inversionista solicite un certificado de zonificación y vías referido al inmueble ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el cual, además de lo referido a zonificación y usos compatibles, también se detalla –en

caso apliquen– las afectaciones viales que el inmueble debe acatar conforme a ley.

Como temas adicionales, es recomendable que el potencial inversionista obtenga un certificado de búsqueda catastral ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp), por el cual se puede confirmar la inexistencia de superposiciones del inmueble a adquirirse con predios colindantes registrados ante dicha entidad.

Por último, se puede revisar el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) emitido por cada municipalidad (provincial o distrital), documento por el cual cada autoridad desarrolla los usos que se darán a los predios en el mediano/largo plazo con base en la normativa aplicable.

Como punto adicional, se debe tener en cuenta que es posible que existan usos que anteriormente estuvieron permitidos para un inmueble, pero que fueron modificados producto del cambio normativo de la municipalidad distrital competente. En el supuesto que hoy en día se le está dando al inmueble usos no compatibles conforme a la zonificación vigente, pero si se trata de usos que si fueron compatibles anteriormente, es posible mantenerlos en virtud de que se ha obtenido el derecho de darle dicho uso.

En el caso de Lima Metropolitana, al momento de evaluar una oportunidad de inversión, el potencial adquirente deberá tener en cuenta los siguientes temas referidos al inmueble: habilitación urbana del predio, zonificación del inmueble, usos compatibles y afectaciones viales.