

Waiver: clave en la celebración de un contrato

En el mundo empresarial, al adquirir **bienes muebles o inmuebles** o al tratar asuntos relacionados con la disposición de una herencia, surgen diversas circunstancias extrajurídicas que aumentan el riesgo o generan incertidumbre sobre la operación, incluso si la relación jurídica principal se ha establecido cumpliendo con todas las formalidades legales.

Para comprender este punto, consideremos el siguiente ejemplo: en **una compraventa de un bien inmueble**, el vendedor (ya sea un corredor inmobiliario, un tercero o un familiar con poder suficiente) puede tener la representación legal necesaria para llevar a cabo la transacción. Sin embargo, durante el proceso de negociación, puede que no se haya tenido contacto directo con los propietarios del inmueble. Y, a través de terceros, medios de comunicación u otras fuentes, se tenga conocimiento de que algunos o todos los propietarios están atravesando una situación complicada que podría afectar la decisión final sobre la **comercialización del inmueble**, es decir, que la venta no esté 100 % consensuada.

Nótese que, en este caso, la **compraventa** pudiera darse sin contratiempos, ya que el vendedor tiene la autorización legal para celebrar el **contrato**. Es en estas situaciones que los abogados sugieren acompañar el documento principal de la transacción con un **waiver**, una figura jurídica de origen anglosajón que básicamente consiste en una declaración de parte, donde se acepta renunciar voluntariamente a cualquier reclamo relacionado con el contrato celebrado, eximiendo de responsabilidad a la otra parte.

El **waiver** generalmente se materializa a través de cartas en las que se confirma expresamente la validez del acuerdo

principal celebrado a través de un contrato, se renuncia voluntariamente a cualquier intento de desacreditar o anular el contrato, y se exime de responsabilidad a la contraparte.

Es recomendable considerar este recurso adicional al realizar transacciones, donde las partes involucradas expresan su renuncia a futuros reclamos relacionados con la operación, con el fin de garantizar la seguridad jurídica y tener mayor respaldo y tranquilidad respecto a la operación realizada.

LEER MÁS:

¿Cuáles son las zonas más rentables de Lima para invertir en una vivienda?

Problemática de la expropiación forzosa en Perú

Perú enfrenta un déficit de infraestructura estimado en **US\$ 159 549 millones**, según cifras proporcionadas por la Asociación para el Fomento de la Infraestructura Nacional (AFIN)[1]. Para superar esta brecha, el Estado Peruano, ya sea directamente o por medio de concesionarios, se ve en la necesidad de emprender una serie de proyectos de gran envergadura en diversos sectores. Particularmente, en el ámbito vial, estos proyectos requieren la adquisición de terrenos de propiedad privada, a menudo en contra de la voluntad de los propietarios. En este contexto, el Estado recurre a la potestad de expropiación, un mecanismo legal que le permite obtener la propiedad de manera forzosa.

La **expropiación forzosa** se caracteriza por ser una privación deliberada por parte del Estado de bienes y derechos de titularidad privada, basada en una autorización expresa del ordenamiento jurídico. Esta facultad es considerada excepcional en el Perú y su ejercicio está condicionado al previo pago en efectivo del justiprecio al sujeto pasivo. Tal como lo explica el Tribunal Constitucional[2], según el artículo 70 de la Constitución vigente, para que el acto de expropiación sea constitucionalmente válido, es imprescindible: (a) la existencia de motivos de seguridad nacional o de necesidad pública definidos por el Congreso de la República mediante una ley especial, debido a la naturaleza de las circunstancias; y (b) que el Estado efectúe previamente el pago en efectivo de una indemnización justipreciada que englobe tanto el valor del bien expropiado como la compensación por los perjuicios que esto pueda ocasionar, debiendo dicha compensación ser fijada durante el procedimiento expropiatorio.

En los últimos años, las normativas desarrolladas para regular la expropiación han intentado abordar el problema de la demora en la entrega de terrenos a los concesionarios, situación que ha resultado en pérdidas significativas de recursos, encarecimiento de proyectos y retrasos en la puesta en marcha de infraestructuras cruciales para la población y reconocimiento de cuantiosas indemnizaciones en favor de los concesionarios[3]. Desde el año 2013, se han implementado cambios legislativos destinados a reducir los tiempos en que el Estado adquiere la propiedad y la posesión de los **inmuebles** necesarios para tales obras, a través de la aprobación de normas que, según análisis críticos, podrían ser inconstitucionales por afectar el derecho de indemnidad del sujeto pasivo.

El **proceso de expropiación** ha sido simplificado desde marzo de 2015, transformándose en un procedimiento administrativo exprés mediante resolución ministerial o acta de consejo,

eliminando las garantías previas asociadas a los procesos judiciales o arbitrales. Esta modificación, si bien busca agilizar la entrega de predios, plantea serias preocupaciones respecto a la efectiva protección de los derechos de los propietarios afectados, cuando la solución seria y eficiente para reducir la demora en la entrega de predios es (i) la mejora en la gestión predial y (ii) contar con estudios definitivos de ingeniería, o en su defecto un nivel de estudio suficientemente detallado que permita identificar y asignar adecuadamente los riesgos[4], a partir de los cuales se realiza la licitación para la construcción.

La gestión predial se refiere al conjunto de procedimientos por los cuales se adquieren los terrenos necesarios para llevar a cabo proyectos de infraestructura, y se articula en torno a tres etapas fundamentales:

– **Identificación de terrenos:** para evitar gastos innecesarios, es esencial detallar minuciosamente el proyecto, incluyendo la ruta específica, estudios de suelo, condiciones geológicas-geotécnicas, y el método constructivo.

– **Valoración de terrenos:** la valoración debe ser realizada por una entidad prestigiosa y confiable para facilitar las negociaciones entre el Estado y el propietario, evitando así procedimientos legales costosos y prolongados.

– **Adquisición de terrenos:** con la valoración establecida, el Estado ofrece comprar el terreno directamente al propietario, incluyendo un incentivo del 20 % sobre el valor comercial. Esto busca promover una transferencia amistosa, acelerando la obtención del terreno para el proyecto. Si no se alcanza un acuerdo, se procede a la expropiación.

Una gestión predial eficaz permite, desde la etapa de diseño, seleccionar métodos constructivos que minimicen el impacto ambiental y la afectación de terrenos, especialmente en proyectos subterráneos, facilitando tasaciones al valor

comercial y mejorando las posibilidades de acuerdo con los propietarios. Sin embargo, la simplificación de los procedimientos con el único fin de acortar los tiempos, sin una gestión predial adecuada, deriva en consecuencias adversas para la comunidad, los negocios y particularmente para aquellos cuyas propiedades son expropiadas.

Línea 2 del Metro de Lima, un ejemplo de gestión de expropiación deficiente

Para ilustrar los efectos perjudiciales de una gestión predial deficiente, tomemos como ejemplo el proyecto de la **Línea 2 del Metro de Lima y Callao**. Esta significativa obra promete conectar Ate con el Callao mediante el primer metro subterráneo de Perú, cubriendo una distancia de 27 km en aproximadamente 45 minutos, a diferencia de las dos horas y media actuales por transporte público[5]. Este caso subraya la importancia de una planificación y ejecución cuidadosas para evitar retrasos y otras complicaciones.

En agosto de 2016, la Contraloría General de la República publicó en su boletín institucional[6] los resultados de una auditoría realizada al proceso de promoción e inversión del proyecto de la Línea 2 del Metro de Lima y Callao. Esta revisión destacó que, según el contrato de concesión, la primera etapa (Etapa 1A) debería haber concluido a más tardar en julio de 2016. Sin embargo, el proyecto enfrentó retrasos significativos por varios motivos, incluyendo la entrega de los terrenos necesarios para la obra. La auditoría reveló que el Estado estaba consciente de los desafíos para cumplir con esta entrega, pero, aun así, comprometió en el contrato entregar los terrenos en un máximo de 150 días después de firmado el acuerdo. Este compromiso se asumió sin llevar a cabo un estudio técnico exhaustivo que contemplara experiencias previas, la complejidad y la envergadura de las

expropiaciones necesarias, así como la liberación de interferencias en el terreno.

Como resultado, transcurridos más de seis meses desde la firma del contrato y superado el plazo de entrega, no se habían realizado avances significativos en la liberación de las redes de gas natural, agua potable y alcantarillado.

El contraste entre los planes del proyecto y la realidad resultó ser alarmante. Por ejemplo, el Consorcio Lima Metro, ganador de la concesión, planeaba implementar la Etapa 1A usando el método constructivo tradicional *cut and cover* (corte y cubierta), una técnica originaria de Londres en 1863[7] para la construcción del primer metro subterráneo del mundo. Este método, considerado obsoleto frente a técnicas modernas menos invasivas como el uso de tuneladoras, requiere de una mayor expropiación de áreas y genera un mayor impacto en el entorno urbano.

La decisión de utilizar este método se debió a la promesa del consorcio de entregar la primera etapa en agosto de 2016, sin tiempo suficiente para adquirir y emplear una tuneladora adecuada para técnicas más avanzadas[8]. Sin embargo, para abril de 2023, la Etapa 1A aún no estaba operativa. Recientemente, se ha informado que la obra estaba al 99 % de su conclusión y que su entrega está prevista para 2024[9], lo que implica un retraso de más de siete años y conlleva considerables pérdidas económicas.

¿Qué debe hacer el Estado para expropiar inmuebles necesarios?

Para la **expropiación de inmuebles necesarios**, el Estado debe adherirse a la Constitución, garantizando un proceso que respete etapas claramente definidas para asegurar los derechos de los propietarios afectados. Sin embargo, como se ha mencionado, la respuesta a estos desafíos por parte del Estado

fue implementar un procedimiento acelerado y administrativo que, en nuestra opinión, contraviene varias normas constitucionales y requiere ser revisado.

Entre los derechos fundamentales a ser respetados se encuentra el pago completo y anticipado del justiprecio, garantizando que el propietario no sea perjudicado por la pérdida de su propiedad. Esto incluye el reconocimiento del valor de mercado del inmueble, la compensación por daños emergentes y el lucro cesante, permitiendo así que el propietario pueda continuar con su vida sin detrimento de su patrimonio.

A este respecto, es evidente que el Estado no ha logrado establecer valoraciones que reflejen fielmente el principio de una indemnización completa. El análisis de los laudos arbitrales entre 2017 y 2019 revela una preocupante inconsistencia en las valoraciones realizadas por el **Estado Peruano**, con diferencias notables entre las cifras asignadas inicialmente a los propietarios y las determinadas posteriormente por arbitraje, alcanzando en algunos casos hasta cuatro veces el valor inicial estimado por el Estado. Este patrón subraya una falencia crítica: sin una valoración que reconozca el valor comercial real del inmueble y proporcione una compensación justa por daños, el Estado enfrenta obstáculos significativos para negociar directamente con los propietarios afectados.

Este problema no radica en la legislación expropiatoria per se, sino en una deficiente gestión predial durante las fases de identificación y valoración. Para rectificar esta situación, es instructivo mirar hacia experiencias internacionales, como en Colombia y Chile, donde se han adoptado enfoques que integran estudios definitivos y la participación conjunta de concesionarios en la evaluación de costos y mejoras desde las fases iniciales del proyecto[10].

Además, es imperativo abordar una disposición particularmente problemática: el numeral 2° del artículo 34° del Texto Único

Ordenado del Decreto Legislativo N.° 1192, que regula la adquisición y expropiación de inmuebles, y que sugiere que el acto de aceptar el pago consignado por el Estado equivale a un acuerdo con la valoración establecida, a menos que se acuerde lo contrario. Esta norma, que limita la capacidad de los propietarios para disputar la valoración si ya han aceptado el pago, plantea un dilema ético y legal. Si el Estado debe, por mandato, compensar justa y previamente en procesos de expropiación, ¿cómo es posible justificar una cláusula que parece penalizar a los propietarios por recibir lo que les es debido, especialmente cuando necesitan esos fondos para reubicarse o adaptar sus propiedades ante una expropiación parcial?

Este escenario refleja una falta de comprensión por parte de algunos funcionarios sobre la importancia de respetar a aquellos afectados por **expropiaciones**[11].

En conclusión, para asegurar la protección efectiva de los derechos de los propietarios afectados, es crucial que el Estado perfeccione los procedimientos de identificación y evaluación de terrenos para proyectos, privilegiando aquellos que dispongan de estudios de ingeniería definitivos y permitiendo que los propietarios reciban una compensación justa sin condiciones previas.

[1] Urrunaga, R., Aguirre, J., Urquiza, C., Carranza, L., Laguna, R., & Orozco, Á. (2015). Un Plan para salir de la pobreza: Plan Nacional de Infraestructura 2016-2025. Perú: Asociación para el Fomento de la Infraestructura Nacional (AFIN).[PDF]. Fecha de consulta, 15(08), 2020

[2] Sentencia recaída en el expediente N.° 05614-2007-PA/TC

[3] Diario EL COMERCIO 2024. CIADI falla a favor de concesionario Metro de Lima Línea 2 en arbitraje contra el Estado Peruano.

<https://elcomercio.pe/economia/ciadi-falla-a-favor-de-concesionaria-metro-de-lima-linea-2-en-arbitraje-contra-estado-peruano-ultimas-noticia/?ref=ecr> Acced (25 de marzo 2024)

[4] Barrionuevo Luna, A. C., & Watanabe Sisniegas, A. J. (2015). Demora en la entrega de predios necesarios para la ejecución de proyectos viales concesionados. pp 28-30

[5] Gestión, R. (2022) Línea 2 del Metro: Así lucen las estaciones del Primer tramo del tren subterráneo, Gestión. Available at: <https://gestion.pe/peru/linea-2-del-metro-de-lima-y-callao-asi-lucen-las-estaciones-del-primer-tramo-del-tren-subterraneo-video-rmmn-noticia/> (Accessed: 22 May 2023).

[6] Boletín Control N.º 37 (2016, agosto). Recuperado a partir de www.gob.pe/institucion/contraloria/informes-publicaciones/2762265-boletin-control-n-37

[7] How The World first metro system was built. Christian Wolmar TED-Ed (1904-2018) - Video YouTube <https://www.youtube.com/watch?v=VdZd5zYTKAw>

[8] Iván Álvarez Arredondo, Consorcio Nuevo Metro de Lima en YouTube https://www.youtube.com/watch?v=2G_qJQ0jnK4 (29/03/2014)

[9] <https://comunicaciones.congreso.gob.pe/noticias/primer-tramo-de-la-linea-2-del-metro-de-lima-podria-iniciar-operaciones-este-ano/>

[10] Barrionuevo Luna, A .C. & Watanabe Sisniegas, A.J. op. Cit. P.34. 54-55

[11] A manera de ejemplo de esta problemática se puede mencionar el caso de Discovery Inox S.A.C., afectada por una expropiación en octubre de 2016 por la AATE (actualmente ATU),

con el objetivo de utilizar su terreno para la estación subterránea Tingo María de la Línea 2 del Metro de Lima. A pesar de que la AATE tomó posesión del inmueble en abril de 2019, la empresa aún no ha recibido el certificado de consignación del justiprecio, lo cual claramente contraviene principios constitucionales.

LEER MÁS:

Rosa Bueno: “El Estado debe limitar a lo mínimo indispensable su rol empresarial»

SUNAT rematará 40 inmuebles este 24 de agosto: ¿cómo participar y dónde se ubican?

Este jueves 24 de agosto, la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT) llevará a cabo un **nuevo remate de propiedades embargados** a contribuyentes que no regularizaron sus deudas a pesar de las oportunidades brindadas. En esta oportunidad se subastará **40 inmuebles valorizados en S/ 47,776,504.03.**

LEER MÁS: SUNAT: ¿cómo presentar una queja o sugerencia de forma adecuada?

Entre los bienes a subastar figuran un local industrial valuado en más de 32 millones de soles, cuatro terrenos en Ica valorizados hasta en S/ 2.9 millones cada uno, y dos locales comerciales en Surco con precios base de S/ 39,723.14 y S/ 36,452.71.



Además, se pondrán a subasta dos departamentos (ubicados en El Callao y Santa Rosa), siete estacionamientos (en Surco, San Isidro y Santa Rosa), dos depósitos (en San Isidro y Surco), dieciséis closets (depósitos) en Surco, y ocho inmuebles, entre los cuales se destacan dos lotes en Lurín y uno en Cañete.

Tipo de inmueble	Lugar	Precio base S/
Local industrial	Callao	S/ 32,386,956.19
Terreno	Ica	S/ 1,382,483.20
Terreno	Ica	S/ 1,380,779.15
Terreno	Ica	S/ 1,394,714.62
Terreno	Ica	S/ 1,407,425.42
Local comercial	Surco	S/ 39,723.14
Local comercial	Surco	S/ 36,452.71
Departamento	El Callao	S/ 65,850.47
Departamento	Santa Rosa	S/ 104,448.09
Estacionamiento	Surco	S/ 33,308.73
Estacionamiento	Surco	S/ 37,759.53
Estacionamiento	Surco	S/ 31,715.80
Estacionamiento	Santa Rosa	S/ 8,341.24
Estacionamiento	Santa Rosa	S/ 8,341.24
Estacionamiento	San Isidro	S/ 44,232.56
Depósito	Surco	S/ 45,491.25
Depósito y estacionamiento	San Isidro	S/ 75,058.13
Closet	Surco	S/ 21,393.47
Closet	Surco	S/ 21,393.47
Closet	Surco	S/ 21,393.47

Participar en la subasta es simple; solo necesita llevar su DNI. El proceso se llevará a cabo utilizando la modalidad de «**sobre cerrado**». En esta modalidad, todos los participantes presentan sus propuestas, y el ganador será aquel que haga la oferta económica más alta, siempre que cumpla con los requisitos establecidos.

Las **subastas** ofrecen la posibilidad de adquirir departamentos, locales y otros activos comerciales a precios por debajo del valor de mercado, lo que constituye una oportunidad comercial excepcional.



Los interesados deberán acercarse a la sede de la SUNAT, ubicada en Av. Arenales 335-357 en el Cercado de Lima (al costado del Fuero Militar Policial) cumpliendo los requisitos publicados en: <https://rematetributarios.sunat.gob.pe/> o llamar al teléfono 634-3232, anexos 23300, 23867 23637 o 23301, Celular 964-408217. La inscripción y participación en los remates es totalmente gratuita.

Arrendamiento de inmuebles: Conozca las reglas a tener en cuenta

A propósito de la publicación de la *Ley N°31689*, que modificó la *de Migraciones (Decreto Legislativo 1350)* y estableció nuevas obligaciones a los propietarios, conductores, y en general a todo arrendador de inmueble, cuando el arrendatario (inquilino) sea un ciudadano extranjero, la Cámara de Comercio de Lima (CCL) brinda un resumen de las principales características y aspectos a tener en cuenta de los contratos de alquiler de inmuebles

1. Arrendamiento de inmuebles a extranjeros

La norma ha dispuesto que deberá exigirse la presentación del

documento que acredite la situación migratoria regular del extranjero con quien se suscriba contrato de arrendamiento y de los otros extranjeros que habiten y formen parte del grupo arrendador en el mismo inmueble.

Asimismo, el arrendador debe informar a la Superintendencia Nacional de Migraciones (Migraciones), a través de sus plataformas digitales, acerca del contrato de arrendamiento suscrito con el ciudadano extranjero.

Adicionalmente, se ha dispuesto que constituyen infracciones en la prestación del servicio de alojamiento, el brindarlo sin registrar la nacionalidad, fecha de nacimiento, nombres y apellidos completos, así como el número de documento de identidad o de viaje del usuario; y no remitir a **Migraciones** el registro o información contenida.

2. “Desalojos express”

Como se recuerda, *La Ley 30933* (abril del 2019) reguló el procedimiento especial de desalojo de inquilinos con intervención notarial, cuyos alcances básicos se indican a continuación:

- **Competencia:** El procedimiento especial puede ser llevado por los notarios, dentro de la provincia donde se ubica el inmueble, para la constatación de las causales de desalojo; asimismo por el juez de paz letrado del distrito en que se ubica el inmueble, para ordenar y ejecutar el lanzamiento.

- **Requisitos:** El inmueble debe estar individualizado y en el contrato debe consignarse los datos precisos de su ubicación. Asimismo, el contrato debe estar contenido en el **Formulario Único de Arrendamiento (FUA)** creado por *Decreto Legislativo 1177*; o en escritura pública. Cabe señalar, que el contrato de arrendamiento puede estar destinado a vivienda, comercio, industria u otros fines. Finalmente, las modificaciones al contrato deben seguir las mismas formalidades.

- **Contenido del contrato de arrendamiento:** Debe constar una cláusula de allanamiento a futuro por vencimiento del plazo o la resolución por falta de pago. Además, debe contener una cláusula de sometimiento expreso a esta ley. Finalmente, debe consignarse una cuenta de abono bancaria para el pago de los arriendos.

- **Causales para el desalojo:** Vencimiento del plazo o incumplimiento del pago de la renta convenida, de acuerdo con lo establecido en el contrato. Si el contrato no ha establecido plazo en la mora, se aplican los dos meses y medio señalados en el **Código Civil**.

- **Procedimiento para el desalojo:** La solicitud de desalojo se presenta ante un notario para que constate el cumplimiento de los requisitos de procedibilidad. El notario notifica al inquilino, para que en un plazo de cinco días hábiles, acredite no estar incurso en las causales establecidas. Vencido el plazo, el notario verifica si existe la causal indicada y extiende un acta, dejando constancia del vencimiento del contrato o

de la resolución del mismo por falta de pago de la renta.

El acta, que constituye título ejecutivo para el lanzamiento, es remitida al juez de paz correspondiente. El interesado debe recurrir al juez de paz letrado solicitando el lanzamiento. Dentro de los tres días hábiles de recibida la solicitud, el juez de paz verifica el cumplimiento de los requisitos correspondientes y emite la resolución de lanzamiento y la orden de descerraje en caso de resistencia, oficiando a la Policía Nacional del Perú, para que dentro de los dos días hábiles siguientes, preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo.

- **Libre elección de notario:** El solicitante tiene derecho a tramitar el procedimiento ante un notario de cualquier distrito de la provincia donde se ubique el inmueble.

3. Aspectos tributarios del arrendamiento

- **La persona natural debe obtener RUC:**
 - Cuando arrienda inmuebles.
 - Cuando subarrienda inmuebles.
- **Persona natural que arrienda inmuebles:**
 - Paga del 5% de la renta bruta mensual, por concepto de **Impuesto a la Renta** – segunda categoría– aun cuando el inquilino no haya pagado

el alquiler.

- Si los arbitrios y el impuesto predial se trasladan al inquilino, estos conceptos constituyen “ingresos adicionales” sobre los que el propietario paga el Impuesto a la Renta.
- El pago del Impuesto a la Renta por los alquileres (5%) se realiza conforme al cronograma publicado por la **Sunat**.
- El comprobante de pago del impuesto constituye el documento (“recibo”) que debe entregarse al arrendatario.

La multa por no declarar el impuesto dentro del plazo establecido, es equivalente a 50% de una UIT, es decir S/ 2.475 a partir del 2023; sin embargo, si Sunat aún no ha notificado, se puede realizar el pago del 10% de la multa, es decir S/248, más los intereses moratorios que correspondan.

Conoce las nuevas formalidades para venta de

inmuebles desde el 2022

Las personas naturales, sociedades conyugales y sucesiones indivisas que transfieren inmuebles a partir del ejercicio 2022 en adelante deberán tener en cuenta nuevas formalidades y obligaciones tributarias, resaltó la Cámara de Comercio de Lima (CCL).

En efecto, con el **Decreto Legislativo 1520**, publicado el 31.12.2021 y vigente desde el 01.01.2022 aprobado por el Poder Ejecutivo en uso de las facultades legislativas otorgadas por el Congreso, respecto del impuesto predial ha dispuesto lo siguiente:

Notarios deben verificar el pago de impuestos.- Desde el 01.01.2022 los notarios que certifiquen o den fe de la transferencia de predios, deberán de exigir a los vendedores que acrediten el pago del impuesto predial, **durante todos los periodos en los que tuvieron la condición de contribuyentes**, como requisito para la inscripción y formalización de las transferencias ante los Registros Públicos.

En tal sentido, los que venden predios sean terrenos, casas, edificios y construcciones en general, deberán de tramitar ante la municipalidad respectiva la **“constancia de no adeudo”** del impuesto predial, respecto del inmueble que se pretende transferir.

Cabe recordar que hasta el 31.12.2021 conforme al Art. 16 de la Ley de Tributación Municipal, en casos de transferencia de predios, sólo se exigía que el vendedor acreditara que ha

pagado el total del impuesto predial del año en el que se efectuaba la transferencia del predio y el comprador asumía el pago del impuesto predial a partir del 01 de enero del año siguiente a la compra. **Esta disposición no ha cambiado y sigue vigente en el año 2022.**

Construcciones/ampliaciones en el predio.- Igualmente, con el D. Leg. 1520 se ha establecido que los propietarios de los predios en los que se realicen nuevas edificaciones o ampliaciones, deberán de **presentar la municipalidad respectiva una declaración jurada**, para efectos del mayor pago del impuesto predial y los arbitrios, considerando el nuevo valor del predio cuyas características hayan sido modificadas.

Ello a fin que el aumento del impuesto predial y los arbitrios se paguen desde el vencimiento del plazo de la licencia de la nueva construcción o sus prórrogas, sin tener que esperar la obtención de la constancia de la nueva obra o de la declaratoria de fábrica municipal.

Tasas de habilitaciones urbanas.- Asimismo, con el D. Leg. 1520 se ha establecido que los derechos que cobran las municipalidades en los trámites de habilitaciones urbanas, deben estar destinados al cumplimiento de sus fines; pero además, los derechos a cobrar deben de corresponder al costo real del servicio a prestar, tal como lo dispone la Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

Venta de inmuebles gravados con el IR

Conforme a la Ley del Impuesto a la Renta, están gravados con el IR (segunda categoría) las transferencias de inmuebles comprendidos en los casos que se indican: (i) inmuebles comprados para ser revendidos, (ii) inmuebles construidos para su posterior venta y (iii) inmuebles adquiridos y vendidos a partir del 01 de enero de 2004, **excepto la venta de la que fue casa habitación del vendedor.**

Se considera casa habitación – no gravada con el IR – al inmueble que estuvo ocupado por el vendedor como su casa habitación en los 2 últimos años al de la transferencia y que no haya estado destinado al comercio, industria, oficina o almacén.

Si se vende la casa habitación – que no esta gravada con el IR – el vendedor deberá de presentar al notario el formato **“Comunicación de no encontrarse obligado a efectuar el pago definitivo del IR de segunda categoría por enajenación de inmuebles”** según el modelo publicado en El Peruano el 05 de setiembre de 2010 (Res. 081-2010-SUNAT).

La tasa del 5% del IR sigue vigente.- El impuesto a la renta es equivalente al 5% sobre la ganancia bruta obtenida, esto es, la diferencia entre el valor del predio – ajustado con el factor aprobado por el MEF – y el precio de venta del mismo. Por ejemplo, si el valor actualizado del predio es S/ 420,000 y el predio es vendido en S/ 520,000, la ganancia será S/

$100,000 \times 5\% = S/ 5,000$ (IR a pagar a SUNAT).

Factor de reajuste aprobado por el MEF.- Como se ha indicado anteriormente, para efectos de la declaración y pago del IR, el MEF publica mensualmente el denominado índice de corrección monetaria, con el cual se determina el costo computable del predio a ser transferido.

Al respecto, el 7 de enero de 2022 se ha publicado en El Peruano la **RM 01-2022-EF**, con la cual el MEF aprobó el índice de corrección monetaria de los inmuebles a ser transferidos (vendidos/donados) **entre el 8 de enero al 7 de febrero del 2022.**

Por ejemplo, según el reciente factor actualizado publicado por el MEF si el inmueble costó S/ 180,000 (en enero de 2012) y se vende entre el 8 de enero al 7 de febrero de 2022, el precio original debe ser reajustado con el factor 1.27. Esto es, $180,000 \times 1.27 = S/ 228,600$ (valor actualizado); si el inmueble se vende en S/ 350,000 , la ganancia será $S/ 121,400 \times 5\% = S/ 6,070$ (IR a pagar a SUNAT).

Formulario Virtual.- El pago del IR se realiza con el **Formulario Virtual 1665** – rentas de segunda categoría y tiene carácter de pago definitivo. El comprobante de pago del IR debe llevarse al notario para que lo inserte en la escritura pública de compra venta, bajo responsabilidad. Además, el notario le exigirá al vendedor la constancia de no adeudo del impuesto predial y arbitrios – por todos los años en los que fue contribuyente, conforme a lo dispuesto en el D. Leg. 1520.

Vendedor habitual.- Cabe recordar que la tasa del 5% de IR sobre la venta de inmuebles que realizan las personas naturales, no ha variado y continua vigente en el año 2022; aclarando que la tasa del 5% sólo opera en las 2 primeras ventas durante el año, a partir de la tercera venta en el año se considera contribuyente habitual, por lo que la tasa del IR a pagar no es el 5% sino el 30% sobre la ganancia generada por la transferencia.

Al respecto, le recordamos que el pedido del Poder Ejecutivo al Congreso para legislar en materia tributaria, a fin de aumentar las tasas del IR, entre ellas, el aumento de los alquileres y venta de inmuebles del 5% al 10% fue denegado por el Congreso.

Cualquier cambio que disponga el Congreso de la República para aumentar las tasas del IR en la venta de inmuebles y otros, que se apruebe en el año 2022, recién regirá a partir de enero del 2023, por tratarse de tributos de periodicidad anual, tal como lo dispone la Constitución y el Código Tributario.

CCL: Venta de inmuebles debe incluir factor de reajuste en pago del IR

La Cámara de Comercio de Lima (CCL) informa que las personas naturales que transfieran inmuebles, entre el 4 de setiembre al 5 de octubre del 2021, deberán considerar el factor

reajuste para la declaración y el pago del impuesto a la renta (IR), conforme a lo publicado por el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), mediante la Resolución Ministerial N° 262-2021-EF/15.

“Cabe recordar que están gravados con el IR los inmuebles de propiedad de personas naturales, sociedades conyugales y sucesiones indivisas, comprendidos en los casos siguientes: (i) inmuebles comprados para ser revendidos, (ii) inmuebles construidos para su posterior venta y (iii) inmuebles adquiridos y vendidos a partir del 1 de enero del 2004, excepto casa habitación”, explicó el gerente del Centro Legal de la CCL, Víctor Zavala.

Se considera casa habitación, cuya venta no está gravada con el IR, al inmueble ocupado por el dueño cuando menos durante 2 años y que no haya estado destinado al comercio, industria, oficina o almacén.

El impuesto a la renta es equivalente al 5% sobre la ganancia bruta obtenida, esto es, la diferencia entre el valor actualizado del inmueble y el precio de venta.

Por ejemplo, si el valor actualizado es S/300.000 y el precio de venta es S/400.000, la ganancia será de S/100.000 x 5% = S/5.000 (IR a pagar).

Factor de reajuste en venta de inmuebles

Como ya se mencionó anteriormente, conforme a ley, para efectos de la declaración y el pago del IR, el MEF publica mensualmente el denominado Índice de corrección monetaria, el cual determina el costo computable de los inmuebles a ser enajenados por las personas naturales, sociedades conyugales y sucesiones indivisas.

El 3 de setiembre de 2021 el MEF publicó la **RM 262-2021-EF/15**, con la cual aprobó el índice de corrección monetaria para efectos de determinar el costo computable de los inmuebles que sean vendidos por personas naturales, entre el 4 de setiembre y el 5 de octubre de 2021.

Por ejemplo, según el reciente factor de actualización publicado por el MEF, si el inmueble costó S/150.000 (enero del 2012) y se vende entre el 4 de setiembre y el 5 de octubre del 2021, debe ser reajustado con el factor 1,23.

Esto es, $150.000 \times 1,23 = S/184.500$ (valor actualizado). Si este inmueble se vende en S/250.000, la ganancia será de $S/65.500 \times 5\% = S/3.275$ (IR a pagar).

El pago se realiza con el **Formulario Virtual 1665** – Rentas de Segunda Categoría y tiene carácter definitivo. El comprobante de pago del IR debe llevarse al notario para que lo inserte en la escritura pública de compraventa, bajo responsabilidad.

Cabe anotar que si el inmueble no está gravado con el IR (casa habitación por ejemplo), el vendedor debe entregar al notario el formato **“Comunicación de no encontrarse obligado a efectuar el pago definitivo del IR de segunda categoría por enajenación de inmuebles”**, según modelo publicado en El Peruano el 5 de setiembre del 2010 (Res. 081-2010-SUNAT).

Pasos a seguir

Asimismo, la Cámara de Comercio de Lima (CCL) presenta siete reglas básicas que deben tener en cuenta las personas naturales para el pago de este concepto.

1. El vendedor debe tener RUC activo en Sunat.
2. No solo está gravada la venta, sino toda forma de transferencia de inmuebles, por ejemplo, donación, cesión definitiva y cualquier otra forma de transferencia a título oneroso.
3. La tasa del IR es 5% sobre la ganancia de las 2 primeras ventas en el año; a partir de la tercera venta la tasa es 29.5% por tratarse de un contribuyente habitual en la venta de inmuebles.
4. El pago del IR (5%) tiene carácter definitivo, ya no se

regulariza el IR en marzo del año siguiente.

5. El impuesto predial del año en el que se produce la transferencia es pagado íntegramente por el vendedor; el impuesto predial del año siguiente es de cuenta del nuevo propietario.

6. Si la venta supera S/ 3.500 o US\$ 1.000 se debe utilizar medio de pago bancario: cheque de gerencia, transferencia de fondos, depósito en cuenta bancaria, etc.

7. El comprador declara la compra a la municipalidad hasta el último día hábil del mes siguiente a la compra; el vendedor ya no declara la baja del inmueble ante la municipalidad.

Diez reglas para pago del Impuesto a la Renta por transferencia de inmuebles

La Gerencia Legal de la Cámara de Comercio de Lima (CCL) explica en este informe 10 reglas básicas que deben tener en cuenta las personas naturales que transfieren inmuebles gravados con el Impuesto a la Renta entre el 4 de julio al 4 de agosto de 2021.

Inmuebles gravados.- Están gravados con el impuesto a la renta los inmuebles de propiedad de personas naturales, sociedades conyugales y sucesiones indivisas que transfieran inmuebles, que estén comprendidos en los casos siguientes:

(i) que los inmuebles hayan sido comprados para ser revendidos;

(ii) que los inmuebles hayan sido construidos para su posterior venta; y

(iii) que los inmuebles hayan sido adquiridos y vendidos a partir del 1 de enero de 2004, excepto la venta de casa habitación del contribuyente.

Venta de la casa habitación.- La casa habitación del contribuyente, habitada por este cuando menos por 2 años anteriores a la venta, no está gravada con el impuesto a la renta.

Modalidad de transferencia.- El impuesto a la renta grava la transferencia de inmuebles, que puede ser por venta, por donación, por anticipo de herencia y por cualquier otra forma de disposición del inmueble.

Costo computable.- Para calcular el impuesto a la renta se debe determinar el costo computable del inmueble a ser transferido. Esto es, al valor original de adquisición se debe agregar el "índice de corrección monetaria" que mensualmente publica el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF).

Por ejemplo, si el inmueble costó S/ 200.000 y el índice de corrección monetaria establecido por el MEF es 1,50, el valor actualizado del inmueble será $S/ 200.000 \times 1.50 = S/ 300.000$, monto que debe compararse con el precio de venta para determinar la ganancia obtenida sobre el cual se paga el impuesto.

Índice de actualización mensual.- El 03 de julio de 2021, se ha publicado en El Peruano la **RM 204-2021-EF**, con el cual el MEF ha aprobado el índice de corrección monetaria que debe de aplicarse en los inmuebles a ser transferidos entre el 04 de julio al 04 de agosto de 2021, considerando el mes y año de adquisición del inmueble a ser transferido.

Por ejemplo, según el factor de reajuste aprobado por el MEF y si el inmueble a ser transferido se adquirió en febrero del 2005, el factor de reajuste es 1,50. Si dicho inmueble costó S/ 200.000, el valor actualizado del inmueble será S/ 300.000 ($200.000 \times 1,50$).

Ganancia gravada.- Si el valor actualizado es S/ 300.000 y el inmueble se vende en S/ 500.000, la ganancia obtenida será S/ 200.000, monto sobre el cual se debe pagar el 5% del IR. En el ejemplo, el impuesto a la renta a pagar será S/ 10.000 (5% de 200.000).

Tasa del IR a pagar.- La persona natural que transfiere hasta 2 inmuebles en el año, paga de IR la tasa del 5% (renta de segunda categoría); a partir de la tercera venta en el año, se considera contribuyente habitual y la renta obtenida será de tercera categoría, en este caso deberá de pagar la tasa

general del IR, equivalente al 29,5%.

Formulario de pago.- El impuesto a la renta por transferencia de inmuebles se declara y paga en el **Formulario Virtual 1665 – Rentas de Segunda Categoría**. El comprobante de pago debe llevarse al notario para que lo inserte en la escritura pública correspondiente, bajo responsabilidad.

Inmueble no gravado.- Si se vende la casa habitación – que no está gravada con el IR – , el vendedor debe entregar al notario el formato **“Comunicación de no encontrarse obligado a efectuar el pago del Ir de segunda categoría por enajenación de inmuebles”**, según el modelo publicado en El Peruano el 5 de setiembre del 2010, Resolución 081-2010-SUNAT.

Declaración y pago a la municipalidad.- El comprador del inmueble debe declarar a la municipalidad la adquisición del inmueble hasta el último día hábil del mes siguiente a la compra, pero paga el impuesto predial a partir del 01 de enero del año siguiente a la compra.

El vendedor ya no está obligado a comunicar la baja del inmueble ante la municipalidad de la jurisdicción correspondiente.

Sunarp: Inscripción de compraventa de predios crece 57% en lo que va del año

La inscripción de compraventa de predios, es decir, la incorporación en los registros públicos de nuestra condición de propietarios de un bien inmueble, sea este un terreno, una vivienda o un departamento, creció un 57,96% en los primeros cuatro meses del 2021, informó la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.

Según los actos inscritos en el Registro de Predios, **entre enero y abril del presente año se gestionó un total de 94.634 inscripciones en todo el país, cifra que supera ampliamente a la del mismo periodo del 2020: 41.210 actos inscritos en dicho registro.**

En el caso de Lima, durante los últimos cuatro meses del presente año, se inscribieron 31.566 compraventas de predios, convirtiéndose en la que más actos de este tipo registró.

Le sigue La Libertad, con 4.101 compraventas de predios inscritos; Arequipa, con 3.930; Piura, con 3.515; Lambayeque, con 3.032; San Martín, con 2.507; Ica, con 2.188; Junín, con 1.806; Cusco, con 1.600; Tacna, con 1.414; Loreto, con 1.411; Ucayali, con 1 294; y Áncash, con 1.216.



Sunarp agiliza solicitudes en línea fortaleciendo su infraestructura tecnológica



Extinción de mandatos o poderes por fallecimiento será inscrita de oficio por Sunarp



Nuevas normas sobre el Seguro de Vida Ley

Luego se ubican Huánuco, con 1.107 compraventas de predios inscritas en lo que va del año; Cajamarca, con 974; Ayacucho, con 932; Puno, con 610; Madre de Dios, con 483; Amazonas, con 415; Moquegua, con 355; Apurímac, con 286; Tumbes, con 175; Pasco, con 105; y Huancavelica, con 72.

Regiones

Un análisis de este incremento arroja que, pese a las difíciles circunstancias sociales y económicas de la emergencia sanitaria por la COVID-19, **23 regiones del país reportan un ascenso en la cantidad de inscripciones de compraventa de predios, en lo que va del año.** Porcentualmente, en primer lugar, se ubica Ayacucho, que subió 194,94% con relación al primer cuatrimestre del año pasado.

Le sigue Madre de Dios, con un aumento de 154,21%; Cusco, con un alza de 137,74%; San Martín, con 117,43%; Tacna, con 115,88%; Piura, con 98,59%; Cajamarca, con 88,39%; Arequipa, con 75,52%; Junín, con 74,83%; y Huánuco, con 73,51%, por

citar a las 10 regiones que destacan en los primeros lugares.

¿Cómo se inscribe la compraventa de un predio en los registros públicos?

Conforme a la política de transformación digital, implementada por la actual gestión de la Sunarp, **la inscripción de la compraventa de un predio puede realizarse desde cualquier notaría competente, presentando la minuta de compraventa para que el notario extienda la escritura pública.**

Esta deberá ser firmada por el comprador y el vendedor. La copia de dicho documento, también conocida como parte notarial, debe ser presentada en línea al registro por el notario, accediendo al Sistema de Intermediación Digital (SID Sunarp). **El trámite en línea es obligatorio para las compraventas a ser inscritas en las oficinas registrales de Lima, Cañete, Huaral, Huacho, Barranca y el Callao.**

En el proceso de compraventa es muy usual que se emplee la figura del bloqueo registral, el cual también debe ser solicitado en línea por el notario, ingresando su firma digital a través del SID Sunarp. Para este proceso, deberá adjuntar a dicha solicitud la copia de la minuta respectiva.

Pautas para pago del Impuesto a la Renta por venta de inmuebles

Las personas naturales que transfieran propiedades entre el 5 de febrero al 6 de marzo 2021 deberán declarar y pagar el impuesto a la renta (IR) por la venta del mismo, considerando el factor de reajuste publicado por el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), conforme a la Resolución Ministerial N° 050-2021-EF/15, informó la **Cámara de Comercio de Lima (CCL)**.

“Cabe recordar que están gravados con el IR los inmuebles de propiedad de personas naturales, sociedades conyugales y sucesiones indivisas, comprendidos en los casos siguientes: (i) inmuebles comprados para ser revendidos, (ii) inmuebles construidos para su posterior venta y (iii) inmuebles adquiridos y vendidos a partir del 1 de enero del 2004, excepto casa habitación”, manifestó el gerente Legal de la CCL, Víctor Zavala.

Se considera casa habitación, cuya venta no está gravada con el **IR**, al inmueble ocupado por el dueño cuando menos durante 2 años y que no haya estado destinado al comercio, industria, oficina o almacén.

El impuesto a la renta es equivalente al 5% sobre la ganancia bruta obtenida, esto es, la diferencia entre el valor actualizado del inmueble y el precio de venta. Por ejemplo, si el valor actualizado es S/200.000 y el precio de venta es S/250.000, la ganancia será de $S/50.000 \times 5\% = S/2.500$ (IR a pagar).

- ▶Independientes con ingresos de hasta S/ 3.208 no pagarán impuesto a la renta
- ▶Nueva UIT amplía rango de exoneración del Impuesto a la Renta para los trabajadores

Factor de reajuste

Como ya se mencionó anteriormente, conforme a ley, para efectos de la declaración y el pago del IR, **el MEF publica mensualmente el denominado Índice de corrección monetaria, el cual determina el costo computable de los inmuebles a ser enajenados por las personas naturales, sociedades conyugales y sucesiones indivisas.**

El 4 de febrero de 2021 el MEF publicó la RM 050-2021-EF/15, con la cual aprobó el índice de corrección monetaria para efectos de determinar el costo computable de los inmuebles que sean vendidos por personas naturales, entre el 5 de febrero al 6 de marzo de 2021.

Por ejemplo, según el reciente factor de actualización publicado por el **MEF**, si el inmueble costó S/150.000 (enero del 2012) y se vende entre el 5 de febrero y el 6 de marzo del 2021, debe ser reajustado con el factor 1,13. Esto es, $150.000 \times 1,13 = S/169.500$ (valor actualizado). Si este inmueble se vende en S/200.000, la ganancia será de $S/30.500 \times 5\% = S/1.525$ (IR a pagar).

El pago se realiza con el Formulario Virtual 1665 – Rentas de Segunda Categoría y tiene carácter definitivo. El comprobante de pago del IR debe llevarse al notario para que lo inserte en la escritura pública de compraventa, bajo responsabilidad.

Cabe anotar que si el inmueble no está gravado con el IR (casa habitación por ejemplo), el vendedor debe entregar al notario el formato “Comunicación de no encontrarse obligado a efectuar el pago definitivo del IR de segunda categoría por

enajenación de inmuebles”, según modelo publicado en El Peruano el 5 de setiembre del 2010 (Res. 081-2010-SUNAT).