



WORLD BANK GROUP

Business Ready (B-Ready) Taller Metodológico

Sede Empresarial

Mayo de 2023

Jayashree Srinivasan, Especialista en Regulación
Grupo de Indicadores Globales, Economía del Desarrollo (DECIG)

Esquema

Sede Empresarial

1. Motivación

2. Indicadores:

- a. Pilar I – Marco normativo: Calidad de la normativa para el arrendamiento o la propiedad de bienes inmuebles y planificación urbana
- b. Pilar II – Servicios públicos: Servicios públicos digitales y transparencia de la información
- c. Pilar III – Eficiencia: Eficiencia en la obtención de una sede empresarial

3. Puntuación Preliminar del Tema

4. Fuentes de Datos

5. Parámetros

6. Preselección y Selección de Expertos

1. Motivación – ¿Por qué es importante la Sede Empresarial?

¿Por qué las empresas necesitan una ubicación adecuada para construir o arrendar una propiedad?

- ✓ Incentivo importante para la inversión
- ✓ Garantiza el acceso a recursos como la mano de obra, las materias primas y los servicios públicos

¿Por qué las empresas necesitan un sistema de administración del suelo sólido y equilibrado?

- ✓ Para reducir la asimetría de información
- ✓ Para incrementar la eficiencia del mercado
- ✓ Para facilitar el desarrollo de los mercados inmobiliarios.

¿Por qué las empresas necesitan normativa para la construcción y servicios públicos sólidos y equilibrados?

- ✓ Afectan las decisiones de las empresas para establecer su negocio
- ✓ Fortalecen los derechos de propiedad
- ✓ Seguridad Pública

¿Por qué las empresas necesitan normativa ambiental sólida relacionada con el control de edificaciones?

- ✓ Para mitigar las cuestiones ambientales
- ✓ Para evitar imponer cargas de cumplimiento innecesarias a las empresas

2. Indicadores – Esquema



Marco normativo

Calidad de la normativa para la transferencia de la propiedad inmobiliaria, planificación urbana y permisos ambientales

1. Estándares normativos para la administración del suelo
2. Restricciones para el arrendamiento y la posesión de la propiedad
3. Incentivos de Género+
4. Estándares normativos para la reglamentación de edificaciones (incluyendo cuestiones ambientales)+



Servicios públicos

Servicios públicos digitales y transparencia de la información

1. Disponibilidad y confiabilidad de los servicios en línea*
2. Interoperabilidad de los servicios*
3. Transparencia de la información



Eficiencia

Eficiencia en la obtención de una sede empresarial

1. Tiempo y costo para la transferencia de la propiedad
2. Tiempo y costo para la obtención de permisos de construcción
3. Tiempo y costo para la obtención de permisos de ocupación
4. Tiempo y costo para la obtención de permisos ambientales+

El símbolo * denota componentes que cubrirán la **adopción de tecnologías digitales**. El símbolo + denota componentes que cubrirán la **sostenibilidad ambiental**. El símbolo ^ denota componentes que cubrirán el **género**.

a. Pilar I –Calidad de la normativa para la transferencia de la propiedad inmobiliaria, planificación urbana y permisos ambientales

1.1	Estándares normativos para la administración del suelo
1.1.1	Estándares para las transacciones de la propiedad
1.1.2	Mecanismo para la resolución de controversias sobre el suelo
1.1.3	Sistema de administración del suelo
1.2	Restricciones sobre la propiedad
1.2.1	Restricciones para empresas nacionales – Arrendamiento
1.2.2	Restricciones para empresas nacionales – Propiedad
1.2.3	Restricciones para empresas extranjeras – Arrendamiento
1.2.4	Restricciones para empresas extranjeras – Propiedad
1.3	Género
1.3.1	Incentivos de género para la participación profesional
1.4	Estándares normativos para la reglamentación de edificaciones y licencias ambientales
1.4.1	Estándares normativos para edificaciones
1.4.2	Códigos y estándares de energía para edificaciones
1.4.3	Requisitos de autorización ambiental en la construcción
1.4.4	Mecanismos de resolución de controversias sobre permisos de construcción y permisos ambientales

a. Pilar I – Calidad de la normativa para la transferencia de la propiedad inmobiliaria, planificación urbana y permisos ambientales

¿Qué cubre este Pilar y por qué es importante?

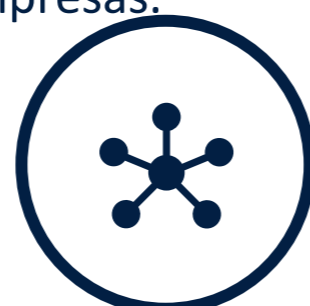
Categoría 1.1 – Estándares normativos para la administración del suelo

- Esta categoría evalúa si el marco normativo aplicable incorpora estándares que promueven un entorno seguro y protegido para las transacciones de la propiedad y permisos de construcción.
- Un buen entorno empresarial que permita el registro formal de la propiedad y la construcción segura es fundamental para contribuir a la formación de capital.



Categoría 1.2 – Restricciones sobre la propiedad

- Esta categoría evalúa las restricciones normativas a las transacciones de la propiedad para empresas nacionales y extranjeras.
- Las restricciones para el registro de la propiedad pueden crear obstáculos al desarrollo de negocios y obstaculizar el potencial de las empresas.



Categoría 1.3 – Género

- Esta categoría evalúa los incentivos de género para la participación profesional.
- Un mejor equilibrio del género contribuye a reducir desigualdades en las profesiones de las industrias inmobiliaria, de la construcción y de consultoría en temas ambientales.



Categoría 1.4 – Estándares normativos para la reglamentación de edificaciones y licencias ambientales

- Esta categoría evalúa si el marco normativo aplicable incorpora estándares que promueven el cumplimiento ambiental.
- Los estándares normativos para las edificaciones son esenciales para la seguridad de los proyectos de construcción y los permisos ambientales son clave para mitigar los riesgos y efectos adversos ambientales.



a. Pilar I – Calidad de la normativa para la transferencia de la propiedad inmobiliaria, planificación urbana y permisos ambientales

Puntuación Preliminar

		No. de indicadores	PFE*	PBS*	Puntos totales	Puntos ajustados
1.1	Estándares normativos para la administración del suelo	11	11	11	22	24.4
1.1.1	Estándares para las transacciones de la propiedad	4	4	4	8	8.8
1.1.2	Mecanismo para la resolución de controversias sobre el suelo	4	4	4	8	8.8
1.1.3	Sistema de administración del suelo	3	3	3	6	6.6
1.2	Restricciones sobre la propiedad	19	19	n.a.	19	27.5
1.2.1	Restricciones para empresas nacionales – Arrendamiento	5	5	n.a.	5	5.5
1.2.2	Restricciones para empresas nacionales – Propiedad	4	4	n.a.	4	4.4
1.2.3	Restricciones para empresas extranjeras – Arrendamiento	5	5	n.a.	5	5.5
1.2.4	Restricciones para empresas extranjeras – Propiedad	5	5	n.a.	5	5.5
1.3	Género	1	1	1	2	2.2
1.3.1	Incentivos de género para la participación profesional	1	1	1	2	2.2
1.4	Estándares normativos para la reglamentación de edificaciones y licencias ambientales	31	16	31	47	52.2
1.4.1	Estándares normativos para edificaciones	13	9	13	22	24.4
1.4.2	Códigos y estándares de energía para edificaciones	4	n.a.	4	4	4.9
1.4.3	Normativa de uso de suelo y zonificación	1	1	1	2	2.2
1.4.4	Autorizaciones ambientales para la construcción	10	3	10	13	14.4
1.4.5	Mecanismos de resolución de controversias sobre permisos ambientales en la construcción	3	3	3	6	6.6
Total		62	47	43	90	100

*La puntuación considera la perspectiva de los empresarios (puntos a la flexibilidad de la empresa) e intereses públicos más amplios (puntos a los beneficios sociales).



WORLD BANK GROUP

b. Pilar II – Calidad de los servicios públicos digitales y transparencia de la información

2.1	Disponibilidad de servicios en línea y confiabilidad de la infraestructura
2.1.1	Transacciones de la propiedad - Servicios públicos digitales
2.1.2	Transacciones de la propiedad - Confiabilidad de la infraestructura
2.1.3	Transacciones de la propiedad - Cobertura
2.1.4	Permisos de construcción y licencias ambientales - Servicios públicos digitales
2.2	Interoperabilidad de servicios
2.2.1	Interoperabilidad para transacciones de la propiedad
2.2.2	Interoperabilidad para permisos de construcción
2.3	Transparencia de la información
2.3.1	Transparencia de la información de la propiedad inmobiliaria
2.3.2	Datos de género sobre la posesión de la propiedad
2.3.3	Transparencia de la información para permisos de construcción y licencias ambientales

b. Pilar II – Calidad de los servicios públicos digitales y transparencia de la información

¿Qué cubre este Pilar y por qué es importante?

Categoría 2.1 – Disponibilidad de servicios en línea y confiabilidad de la infraestructura

- Esta categoría evalúa la calidad de la infraestructura del registro de la propiedad y cualquier otra agencia relevante a través de la disponibilidad de servicios públicos en línea para empresarios.
- La infraestructura y los servicios en línea adecuados ayudan a mantener la información actualizada y reducen el riesgo de errores.



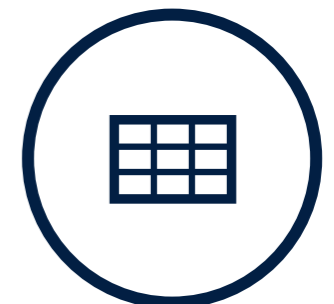
Categoría 2.2 Interoperabilidad de servicios

- Esta categoría evalúa la disponibilidad de sistemas electrónicos para el intercambio de información entre las agencias involucradas en el registro de la propiedad y los permisos de construcción.
- La interoperabilidad en los permisos de construcción y el registro de la propiedad (entre el registro de la propiedad y los sistemas de permisos) puede mejorar la eficiencia y la transparencia del procesamiento de permisos.



Categoría 2.3 – Transparencia de la información

- Esta categoría evalúa el grado de transparencia y accesibilidad de la información en línea para transacciones de la propiedad, permisos de construcción y licencias ambientales, y estadísticas de género sobre la propiedad.
- La transparencia en la administración del suelo elimina la asimetría de información entre los usuarios y las agencias públicas.



b. Pilar II – Calidad de los servicios públicos digitales y transparencia de la información

Puntuación Preliminar

		No. de indicadores	PFE*	PBS*	Puntos totales	Puntos ajustados
2.1	Disponibilidad de servicios en línea y confiabilidad de la infraestructura	20	20	20	40	43.5
2.1.1	Transacciones de la propiedad - Servicios públicos digitales	6	6	6	12	13
2.1.2	Transacciones de la propiedad - Confiabilidad de la infraestructura	5	5	5	10	10.9
2.1.3	Transacciones de la propiedad - Cobertura	4	4	4	8	8.7
2.1.4	Permisos de construcción y licencias ambientales - Servicios públicos digitales	5	5	5	10	10.9
2.2	Interoperabilidad de los servicios	6	6	6	12	13
2.2.1	Interoperabilidad para transacciones de la propiedad	4	4	4	8	8.7
2.2.2	Interoperabilidad para permisos de construcción	2	2	2	4	4.4
2.3	Transparencia de la información	20	20	20	40	43.5
2.3.1	Transparencia de la información sobre la propiedad inmobiliaria	8	8	8	16	17.4
2.3.2	Datos de género sobre la posesión de la propiedad	1	1	1	2	2.2
2.3.3	Transparencia de la información para permisos de construcción y licencias ambientales	8	8	8	16	17.4
2.3.4	Transparencia de la información sobre zonificación y uso del suelo	3	3	3	6	6.1
Total		46	46	46	92	100

*La puntuación considera la perspectiva de los empresarios (puntos a la flexibilidad de la empresa) e intereses públicos más amplios (puntos a los beneficios sociales).

c. Pilar III – Eficiencia en la obtención de una sede empresarial en la práctica

3.1	Transferencia de la propiedad
3.1.1	Tiempo
3.1.2	Costo
3.2	Permiso de construcción
3.2.1	Tiempo
3.2.2	Costo
3.3	Permiso de ocupación
3.3.1	Tiempo
3.3.2	Costo
3.4	Permiso ambiental
3.4.1	Tiempo
3.4.2	Costo

c. Pilar III – Eficiencia en la obtención de una sede empresarial

¿Qué cubre este Pilar y por qué es importante?

Categoría 3.1 – Transferencia de la propiedad

- Esta categoría evalúa el tiempo y costo para transferir una propiedad del comprador al vendedor.
- Es importante contar con un sistema de transferencia eficiente, en el que los cuellos de botella sean evaluados regularmente, para evitar retrasos en las transacciones de propiedad.



Categoría 3.2 – Permiso de construcción

- Esta categoría evalúa el tiempo y costo para obtener un permiso de construcción.
- Las aprobaciones rápidas y la reducción del costo de los permisos de construcción pueden tener impactos positivos significativos en la industria de la construcción y la economía en general.



Categoría 3.3 – Permiso de ocupación

- Esta categoría evalúa el tiempo y costo para obtener un permiso de ocupación.
- Los retrasos en la emisión de permisos de ocupación pueden tener un impacto negativo en los plazos y costos del proyecto.



Categoría 3.4 – Permiso ambiental

- Esta categoría evalúa el tiempo y costo para obtener un permiso ambiental para un proyecto de construcción.
- Los retrasos en las autorizaciones ambientales pueden aumentar significativamente los costos del proyecto y generar pérdidas económicas.



c. Pilar III – Eficiencia en la obtención de una sede empresarial en la práctica

Puntuación Preliminar

		No. de indicadores	Puntos ajustados*
3.1	Transferencia de la propiedad	2	25
3.1.1	Tiempo	1	12.5
3.1.2	Costo	1	12.5
3.2	Permiso de construcción	2	25
3.2.1	Tiempo	1	12.5
3.2.2	Costo	1	12.5
3.3	Permiso de ocupación	2	25
3.3.1	Tiempo	1	12.5
3.3.2	Costo	1	12.5
3.4	Autorizaciones ambientales	2	25
3.4.1	Tiempo	1	12.5
3.4.2	Costo	1	12.5
Total		8	100

*La puntuación en el Pilar III considera únicamente la perspectiva de los empresarios (puntos a la flexibilidad de la empresa). Para cada indicador la puntuación se calcula usando el enfoque de “distancia a la frontera”. Cada categoría del Pilar III tiene la misma ponderación. Al interior de cada categoría, cada subcategoría también tiene la misma ponderación.

3. Puntuación Preliminar del Tema

Pilar	Título	No. de indicadores	PFE	PBS	Puntos totales	Puntos ajustados	Ponderación
I	Marco normativo: Calidad de la normativa para la transferencia de la propiedad inmobiliaria, planificación urbana y permisos ambientales	62	47	43	90	100	0.33
II	Servicios públicos: Calidad de los servicios públicos digitales y transparencia de la información	46	46	46	92	100	0.33
III	Eficiencia: Eficiencia en la obtención de una sede empresarial	8	100	n.a.	100	100	0.33

4. Fuentes de Datos

Fuentes para la recopilación de datos:

Pilar I y II

- **Expertos del sector privado:** profesionales, abogados, notarios, arquitectos, ingenieros y consultores ambientales que trabajan en las áreas de registro de la propiedad, control de edificaciones y autorizaciones ambientales.

Pilar III

- Los datos sobre la categoría de obtención de un permiso de ocupación serán recogidos a través de **Encuestas de Empresas**.
- Las fuentes de datos de las categorías de Tiempo y Costo para comprar una propiedad, obtener un permiso de construcción y obtener un permiso ambiental son las mismas que para los pilares I y II.

Fuentes para la validación de datos (para los cuestionarios de expertos):

- **Expertos del sector público:** registros de la propiedad, administración de edificaciones, agencias ambientales.

5. Parámetros para las Consultas con Expertos

Parámetros Generales

Sede Empresarial

Ciudad más grande



La ubicación geográfica determina el marco normativo, la prestación de servicios públicos y la eficiencia de la transferencia de la propiedad, los permisos de construcción y las licencias ambientales.

Parámetros Específicos

Proyecto de construcción

Nuevo proyecto de vivienda residencial de 10 acres para 100 viviendas unifamiliares no ubicadas en un área ambientalmente sensible

La ubicación y el tipo de proyecto de vivienda determina el marco normativo para la obtención de autorizaciones y permisos ambientales.



Valor de la propiedad

Para la transferencia de propiedad

Para la transferencia de propiedad se utiliza un parámetro específico sobre el valor de la propiedad para calcular los indicadores de costo.

El valor de la propiedad o el costo de construcción será 100 veces el INB per cápita.



Municipio

Municipio más grande de la ciudad

Para los permisos de construcción, la elección del municipio determina la prestación y la eficiencia de los servicios.



Edificio de oficinas comerciales

Edificio de oficinas 1.800 m² (19.375 ft²) calculado asumiendo 5 pisos y 360 m² por piso (3.875 ft²).

El tamaño del edificio afecta los costos normativos y el tipo y nivel de aprobaciones y permisos previos.



6. Preselección y selección de expertos

Profesiones relevantes de los expertos:

- Abogados especialistas en derecho de la propiedad, notarios, arquitectos, ingenieros o consultores ambientales.

Áreas relevantes de especialización:

- Derecho de la propiedad, registro de la propiedad, códigos de edificación, control de edificaciones, derecho ambiental.

Evaluación del conocimiento y la experiencia de los expertos relacionados con ubicaciones de empresas y las normas, servicios y procesos asociados:

- Conocimiento de las leyes y reglamentos que afectan el registro de la propiedad; conocimiento de las leyes y reglamentos sobre permisos de construcción; experiencia en la realización de transferencias de propiedad, experiencia en la presentación de solicitudes de permisos de construcción y ocupación, experiencia en la presentación de solicitudes de EIA, experiencia en ayudar a las empresas a cumplir con la normativa ambiental.



WORLD BANK GROUP

Gracias

Q&A

Sede Empresarial

Mayo de 2023

Grupo de Indicadores Globales, Economía del Desarrollo (DECIG)