

---

— Preguntas frecuentes

## Sectorial

---

### Construcción

#### 1. ¿Cuál es la lista maestra armonizada de subsectores de infraestructura notificada por el gobierno de la India?

Consulte la lista maestra armonizada de subsectores en este enlace.

#### 2. ¿Cuáles son las funciones y deberes de los promotores en virtud de la Ley de bienes raíces (regulación y desarrollo) de 2016?

Las funciones y deberes de los promotores están claramente definidos en la ley RERA: 1) La Ley ordena que un promotor depositará el 70% del monto obtenido de los adjudicatarios, de vez en cuando, en una cuenta separada que se mantendrá en un banco programado. Esto está destinado a cubrir el costo de construcción y el costo del terreno y la cantidad depositada se utilizará solo para el proyecto en cuestión. 2) El retiro solo puede hacerse después de que un ingeniero, un arquitecto y un contador público certifiquen en la práctica que el retiro es proporcional al porcentaje de finalización del proyecto. 3) El promotor también debe hacer que un contador público en ejercicio audite sus cuentas dentro de los seis meses posteriores al cierre de cada ejercicio. También deberá verificar durante la auditoría que: i) Las cantidades recaudadas para un proyecto en particular se han utilizado para el proyecto. ii) El retiro ha sido acorde con la proporción del porcentaje de finalización del proyecto. Las obligaciones del promotor están claramente definidas en esta ley. Restricción de transferencia y cesión: El promotor no transferirá o cederá su mayoría de derechos y responsabilidades con respecto a un proyecto a un tercero sin obtener el consentimiento previo por escrito de dos tercios de los adjudicatarios, excepto el promotor y sin la aprobación previa por escrito de la Autoridad Reguladora. Más detalles, consulte el enlace.

#### 3. ¿Qué es la Ley de Bienes Raíces (Regulación y Desarrollo) de 2016?

La Ley de Bienes Raíces (Regulación y Desarrollo) de 2016 es una ley del Parlamento de la India que busca proteger a los compradores de viviendas y ayudar a impulsar las inversiones en la industria de bienes raíces. La ley entró en vigor el 1 de mayo de 2016. Los aspectos más destacados de la ley son: 1) Obligatorio registrarse ante la Autoridad Reguladora Inmobiliaria (RERA) para todos los proyectos

inmobiliarios comerciales y residenciales donde el terreno supere los 500 metros cuadrados, u ocho departamentos para el lanzamiento de un proyecto, a fin de brindar mayor transparencia en la comercialización y ejecución del proyecto . 2) Registro de agentes inmobiliarios que faciliten la compraventa de inmuebles con RERA 3) Establecer Autoridades Reguladoras de Bienes Raíces (RERA) a nivel estatal para regular las transacciones relacionadas con proyectos residenciales y comerciales y asegurar su terminación y entrega oportuna. 4) Una vez recibida una solicitud por parte del promotor, la Autoridad Reguladora, dentro de un plazo de 30 días, otorgará o rechazará el registro. Si la Autoridad Reguladora no concede o rechaza la solicitud del promotor en el plazo de 30 días, entonces el proyecto se considerará registrado. 5) El registro, si se concede, será válido hasta el período de finalización del proyecto comprometido por el promotor ante la Autoridad Reguladora. Prórroga de un año solo por fuerza mayor y previo pago de tasa.

#### **4. ¿Quién puede recaudar dinero a través de Fideicomisos de Inversión en Infraestructura (InvIT)?**

A continuación se detallan las calificaciones para los patrocinadores de la obtención de fondos de inversión en infraestructura (InvIT) 1) Patrimonio neto de al menos \$ 15,38 millones en el caso de una persona jurídica o una empresa o activos intangibles netos de \$ 15,38 millones en el caso de una Sociedad de Responsabilidad Limitada (LLP). 2) Experiencia mínima de al menos cinco años y haber completado al menos dos proyectos. Para obtener más detalles, consulte este enlace.

#### **5. ¿Quién puede recaudar dinero a través de los Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria (REIT)?**

A continuación, se detallan las calificaciones para los patrocinadores de la creación de fideicomisos de inversión inmobiliaria (REIT): 1) Tenencia mínima del 5% de las unidades totales de REIT con un máximo de 3 patrocinadores. 2) Patrimonio neto de al menos \$ 15.385 millones en base consolidada y \$ 3.077 millones en base individual. 3) Experiencia mínima de 5 años en la industria inmobiliaria por cada patrocinador y donde el patrocinador es un desarrollador, se deben completar al menos 2 proyectos de patrocinador. Para obtener más detalles, consulte este enlace.

#### **6. ¿Cuáles son las oportunidades de inversión bajo la Misión Swachh Bharat?**

La misión Swachh Bharat tiene como objetivo crear una India limpia para el 2 de octubre de 2019, el 150 aniversario del nacimiento de Mahatma Gandhi, mediante la construcción de 12 millones de inodoros en la India rural, a un costo proyectado de INR 1,96 lakh crore (\$ 29 mil millones). El

gobierno proporciona un incentivo de INR 15,000 (\$ 220) por cada inodoro construido por una familia de BPL.

### 7. ¿Qué es el esquema (urbano) 'Vivienda para TODOS' del Gobierno de la India?

El plan (Urbano) 'Vivienda para todos para 2022' del Gobierno de la India cubre toda el área urbana que consta de 4041 ciudades estatutarias de la India. En el marco de este plan, el programa de rehabilitación de barrios marginales dispondrá de una subvención central de \$ 1538 por casa, en promedio.

### 8. ¿Cuántos corredores industriales se están planificando en India?

El programa de corredor industrial prevé la creación de infraestructura de clase mundial, conectividad y nuevas ciudades inteligentes totalmente nuevas como centros de fabricación globales que crearán grandes oportunidades de empleo. Se han identificado, planificado y puesto en marcha cinco proyectos de corredores industriales en toda la India. Para obtener más información, haga clic aquí .

### 9. ¿Qué es el programa 'Smart Cities' del gobierno de la India?

El gobierno de la India ha lanzado una nueva misión de desarrollo urbano. El objetivo es desarrollar 500 ciudades, que incluyen ciudades con una población de más de 100.000 habitantes y algunas ciudades de importancia religiosa y turística. Estas ciudades serán apoyadas y alentadas a aprovechar el capital privado y la experiencia a través de asociaciones público-privadas (APP), para enfundar su infraestructura y servicios en los próximos 10 años. Los componentes estratégicos del desarrollo basado en áreas en la Misión de Ciudades Inteligentes son: 1) Mejora de la ciudad (modernización). 2) Renovación de la ciudad (remodelación). 3) Ampliación de la ciudad (desarrollo greenfield). 4) Iniciativa Pan-City en la que se aplican Smart Solutions cubriendo grandes áreas de la ciudad. Consulte estos enlaces para obtener más detalles, enlace.

### 10. ¿Cómo podemos obtener nuestra tecnología de construcción de propiedad para viviendas asequibles, certificada y aprobada por el gobierno?

El Consejo de Promoción de Materiales y Tecnología de la Construcción evalúa, valida y certifica los materiales de construcción innovadores y las tecnologías de construcción bajo el esquema de

certificación de evaluación del desempeño. Para obtener más información, consulte el enlace.

### **11. ¿Qué tipo de actividades comerciales inmobiliarias están prohibidas para la inversión extranjera?**

La IED está prohibida en el negocio inmobiliario, la construcción de granjas y el comercio de derechos de desarrollo transferibles (TDR). Donde "negocio inmobiliario" significa negociar terrenos y bienes inmuebles con miras a obtener ganancias de ellos y no incluye el desarrollo de municipios, la construcción de locales residenciales / comerciales, carreteras o puentes, instituciones educativas, instalaciones recreativas, a nivel de ciudad y región. infraestructura, municipios. Además, la obtención de un alquiler / ingresos por el arrendamiento de la propiedad, que no constituya una transferencia, no constituirá un negocio inmobiliario. Para obtener más detalles, consulte la última Política de IED de 2017 en el siguiente enlace.

### **12. ¿Cuáles son los tipos de proyectos de construcción y desarrollo en los que los inversores / empresas extranjeros pueden invertir en la India?**

El gobierno ha permitido el 100% de la equidad bajo ruta automática para proyectos de desarrollo de construcción (que incluirían el desarrollo de municipios, la construcción de locales residenciales / comerciales, carreteras o puentes, hoteles, centros turísticos, hospitales, instituciones educativas, instalaciones recreativas, infraestructura a nivel regional y de la ciudad). , municipios). También le solicitamos que se refiera a algunas condiciones bajo las cuales se rige la inversión en este sector, como se menciona en la sección 5.2.10 de la última Política de IED 2017. Los ciudadanos extranjeros pueden invertir en India en la mayoría de los sectores de la economía india según las condiciones y los límites de inversión especificados en la última Política de IED de 2017 en el siguiente enlace.