

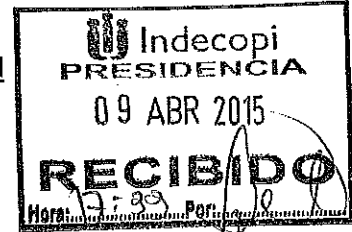


PERU

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

INFORME N° 027-2015/DPC-INDECOPI



A : **Hebert Tassano Velaochaga**
Presidente del Consejo Directivo

DE : **Anahí Chávez Ruesta**
Directora
Dirección de la Autoridad Nacional de Protección del Consumidor

Edwin Aldana Ramos
Secretario Técnico
Comisión de Protección al Consumidor N° 2

ASUNTO : Proyecto de Ley N° 4170/2014-CR, Ley para facilitar información a los compradores de inmuebles

REFERENCIA : **Oficio N° 647-2014-2015-CODECO/CR**

FECHA : 07 de abril de 2015

I. ANTECEDENTES

1. Mediante Oficio N° 647-2014-2015-CODECO/CR, el señor Congresista Justiniano Apaza Ordóñez, Presidente de la Comisión de Defensa del Consumidor y Organismos Reguladores de los Servicios Públicos del Congreso de la República, ha solicitado opinión al Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual – INDECOPI, respecto del Proyecto de Ley N° 4170/2014-CR, Ley para facilitar información a los compradores de inmuebles.
2. Posteriormente, la Presidencia del Consejo Directivo del INDECOPI solicitó a la Dirección de la Autoridad Nacional de Protección del Consumidor y a la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 emitir un Informe Técnico al respecto.

II. ANÁLISIS

1. El Proyecto de Ley para facilitar información a los compradores de inmuebles propone la modificación del artículo 77 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante el Código), agregando un literal c al numeral 77.1 del artículo 77 el cual quedaría redactado de la siguiente manera:

*"Artículo 77.- Información mínima en el proceso de compra
77.1 Los proveedores deben establecer e implementar medidas para brindar, como mínimo, información clara y veraz sobre:*

(...)

c. Antecedentes y comportamiento de los proveedores de productos y servicios inmobiliarios. Para ello los proveedores de productos y servicios inmobiliarios, llámense promotores inmobiliarios, constructores, así como agentes inmobiliarios, están obligados a exhibir en lugar visible y fácilmente accesible al público, en los proyectos en construcción o terminados a la venta, casetas de venta o promoción y en



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

general en oficinas de atención al público, según corresponda, un aviso de características y dimensiones que establece INDECOPI, que contiene información para el consumidor, datos de contacto de dicha institución y de su programa de información "Mira a quien le Compras" o del que haga sus veces. INDECOPI publica en su portal web dicho aviso para que sea descargado por los obligados de su exhibición."

2. Según se señala en la exposición de motivos, a través de la propuesta normativa se trata de dar a los consumidores acceso real a información relevante con respecto a los proveedores con los que planea contratar, información que se complementa con la existente en la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias que se encuentra a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
3. Cabe señalar que el actual numeral 77.1 del artículo 77 del Código establece, respecto a los proveedores de productos y servicios inmobiliarios, la implementación de medidas para brindar como mínimo información sobre la identificación del proveedor inmobiliario, dirección del inmueble, teléfonos de contacto y dirección de correo electrónico o página web, así como la descripción del inmueble, cantidad de unidades inmobiliarias y características relevantes como el área exclusiva y común, medidas perimétricas y acabados, debiendo adoptar las medidas que permitan al consumidor acceder a dicha información.
4. En ese sentido, a través de la propuesta normativa se buscaría beneficiar a los consumidores de productos y servicios inmobiliarios estableciendo como obligación de los proveedores, complementar la información mínima del proceso de compra con la exhibición de un aviso que contenga los datos de contacto del INDECOPI y del programa de información "Mira a quien le compras", lo que permitiría que el consumidor, antes de la adquisición de un inmueble, cuente con mayor información respecto a los proveedores con los que decida contratar.
5. Al respecto, resulta oportuno señalar que de acuerdo a lo establecido en el artículo 119 del Código, el INDECOPI lleva un registro de infracciones y sanciones a las disposiciones del Código con la finalidad de contribuir a la transparencia de las transacciones entre proveedores y consumidores y orientar a estos en la toma de sus decisiones de consumo. Este registro, denominado "Mira a quien le compras", contiene la información de los proveedores que sean sancionados mediante resolución firme en sede administrativa, los cuales quedan automáticamente registrados por el lapso de cuatro años contados a partir de la fecha de dicha resolución¹. El acceso a este registro es público y gratuito y se encuentra a disposición del público en general en el Portal Institucional del INDECOPI.
6. Asimismo, mediante Ley N° 29203, se creó la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias

¹ Mediante Decreto Supremo N° 029-2011-PCM, se aprobó el Reglamento del Registro de Infracciones y Sanciones al Código de Protección y Defensa del Consumidor, estableciéndose a través del artículo 4 el contenido del registro, el cual debe contener como mínimo la siguiente información:

- a) Nombre, razón o denominación social del proveedor sancionado;
- b) Nombre comercial del proveedor sancionado.
- c) Número del documento de identidad o número de R.U.C. del proveedor sancionado.
- d) Sector económico
- e) Materia.
- f) Número y fecha de la resolución firme que impuso o confirmó la sanción.
- g) Tipo de sanción y monto en caso de multa.
- h) Hecho infractor.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

(en adelante "la Central") cuyo objetivo es la recopilación, procesamiento y difusión de información sobre los antecedentes y evolución de los promotores inmobiliarios y/o empresas constructoras de unidades inmobiliarias, indicando el nombre de los accionistas, la frecuencia y calidad de las transacciones comerciales, la existencia de las sanciones impuestas, los indicadores de calidad o el cumplimiento de normas técnicas entre otros criterios de similar naturaleza.

7. Conforme lo dispone el artículo 3 de la citada Ley, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, con opinión del INDECOPI, tiene a su cargo la implementación de la Central, cuya información debe ser gratuita y pública y estará disponible a través de los portales electrónicos del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y del INDECOPI, sin perjuicio de otros mecanismos de acceso gratuito y público. Al igual que en el caso del registro "Mira a quien le compras", la información contenida en la Central, referida a las sanciones de los proveedores inmobiliarios, será conservada durante el período de cuatro años.
8. De lo antes señalado, se desprende que a través del registro "Mira a quien le compras" el INDECOPI pone a disposición de los consumidores información sobre los proveedores de productos y servicios en general, que hayan sido sancionados por la comisión de infracciones a las disposiciones del Código de Protección y Defensa del Consumidor, incluyéndose dentro de este registro a los proveedores inmobiliarios.
9. Por su parte, la Central, una vez sea implementada, contendrá información diferenciada de los proveedores de productos y servicios inmobiliarios, referida a sus antecedentes, actividades así como las sanciones de las que hayan sido objeto. En ese sentido, constituirá un registro particular e integral al cual podrán acceder los consumidores interesados en la adquisición de inmuebles, a fin de contar con información específica respecto a los proveedores con los que decidan contratar.
10. Teniendo en cuenta lo indicado, consideramos que la propuesta normativa contribuiría a proporcionar a los consumidores que se encuentren interesados en la adquisición de inmuebles, información relevante que les permita adoptar decisiones de consumo adecuadas.
11. No obstante se advierte que, ante la existencia de un registro propio de proveedores inmobiliarios, se debe evaluar incluir como parte de la propuesta normativa la referencia a la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias, registro que estará a disposición del público en general a través de los Portales Institucionales del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento y del INDECOPI y contendrá información específica en materia inmobiliaria.

III. CONCLUSIONES

Sobre la base de las consideraciones expuestas, es posible formular las siguientes conclusiones:

1. Nos encontramos de acuerdo con la propuesta normativa considerando que la finalidad que se busca alcanzar es la de poner a disposición de los consumidores de productos y servicios inmobiliarios mayor información sobre los proveedores de



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

dichos productos y servicios, lo que les permitirá adoptar decisiones de consumo adecuadas.

2. Sin perjuicio de lo señalado, se debe tener en cuenta que, encontrándose en implementación la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias, por parte del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, la cual contendrá información específica sobre los antecedentes, actividades y sanciones de los proveedores inmobiliarios, se debe evaluar incluir como parte de la propuesta normativa la referencia a este registro por resultar acorde con la finalidad de la norma propuesta.

Atentamente,



ANAHÍ CHÁVEZ RUESTA
Directora
Dirección de la Autoridad Nacional
de Protección del Consumidor



EDWIN ALDANA RAMOS
Secretario Técnico
Comisión de Protección
al Consumidor N° 2

ACR/rul/mvv
EAR/asv