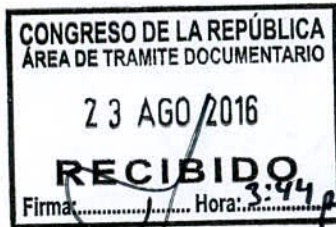




CARLOS BRUCE

CONGRESISTA DE LA REPUBLICA



*Proyecto de Ley que permite facilitar  
información al Consumidor de  
Servicios Inmobiliarios*

Los Congresistas de la República que suscriben del Grupo Parlamentario "Peruanos por el Kambio" ejerciendo el derecho a iniciativa en la formación de Leyes que les confiere el Artículo 107° de la Constitución Política del Perú, en concordancia con lo dispuesto en el Artículo 67° del Reglamento del Congreso, presentan la siguiente propuesta legislativa:

**FORMULA LEGAL**

**LEY QUE PERMITE FACILITAR INFORMACIÓN AL CONSUMIDOR DE  
SERVICIOS INMOBILIARIOS.**

**Artículo Único.** **Modificación del Artículo 77 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, para facilitar información al Consumidor de Servicios Inmobiliarios.**

Modifícase el Artículo 77° contenido en el capítulo IV del Título IV de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en los siguientes términos:

“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. Los antecedentes del proveedor y su comportamiento en el mercado de productos y servicios inmobiliarios.

d. La existencia de la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias, creada mediante Ley 29203, y del registro de infracciones y sanciones por el incumplimiento de las disposiciones del presente Código a cargo del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (Indecopi), conforme lo establece el artículo 119.

*Proyecto de Ley que permite facilitar  
información al Consumidor de  
Servicios Inmobiliarios*

e. Los canales para la atención de quejas, reclamos o denuncias ante las autoridades competentes, debiendo exhibir tal información mediante un aviso colocado en un lugar visible y fácilmente accesible al público. El aviso tiene las mismas dimensiones establecidas para el aviso del Libro de Reclamaciones al que hace referencia el artículo 151 del presente Código y su reglamento.

Los proveedores deben adoptar medidas para permitir que el consumidor acceda fácilmente a la información señalada en el presente artículo.

## EXPOSICION DE MOTIVOS

### Antecedentes

La presente iniciativa tiene como antecedente el Proyecto de Ley N° 4170/2014-CR de mi autoría, el mismo que cuenta con dictamen favorable con texto sustitutorio aprobado por unanimidad en la Comisión de Vivienda y Construcción en Junio de 1015, y de igual forma en la Comisión de Defensa del Consumidor y Organismos Reguladores de los Servicios Públicos en Mayo de 2015.

Por tal motivo, presentamos esta iniciativa recogiendo las modificaciones vertidas en dicho dictamen, además de los fundamentos que se señalan a continuación.

El constante crecimiento de la demanda inmobiliaria a nivel nacional desde la última década, y el permanente déficit habitacional que existe en el país, ha originado una gran proliferación de empresas constructoras e inmobiliarias promotoras que compiten fuertemente para ganar clientes de todos los sectores socioeconómicos.



*Proyecto de Ley que permite facilitar  
información al Consumidor de  
Servicios Inmobiliarios*

Esto que constituye un beneficio para los consumidores, también ha resultado perjudicial para muchos de ellos, debido al incumplimiento de las normas de construcción así como del código de protección y defensa del consumidor por parte de empresas inmobiliarias inescrupulosas. En efecto, según datos del INDECOPI, son muchos los casos registrados de incumplimiento de los ofrecimientos hechos por las inmobiliarias a los consumidores durante la promoción de los inmuebles que terminan perjudicándolos económicamente y de forma sensible.

Previendo este problema, INDECOPI, atendiendo a sus funciones, ha venido desarrollando acciones de supervisión y fiscalización en defensa y protección de los derechos de los consumidores. En esa línea, según informa dicha entidad, ha estado atendiendo, por ejemplo, reclamos sobre el pago de penalidades realizado por las empresas inmobiliarias a los consumidores por falta de entrega de los inmuebles dentro del plazo acordado, la devolución de la cuota de separación en caso de no concretarse la compra; defectos de los inmuebles vendidos, etc.

En esa tarea, INDECOPI interviene en la atención de algún problema que pueda presentarse al comprador en su relación comercial con un proveedor inmobiliario, llegando a emitir hasta resoluciones sancionadoras y de denuncia contra los infractores. Según datos de dicha entidad, en el 2013 se registraron 425 reclamos a nivel nacional, y de Enero a Octubre de 2014 fueron 462. Y de las denuncias iniciadas, estas fueron 477 desde Enero 2013 a octubre de 2014, correspondiendo a Lima el 63% de las denuncias. Cabe resaltar que entre las denuncias concluidas (467), el 25% corresponde a infracciones a las normas de protección del consumidor.

Consideramos que esta información, en su forma detallada, debe estar al alcance de los consumidores antes de comprar un inmueble. Es información que se complementa con la existente en la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias que está a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.



*Proyecto de Ley que permite facilitar  
información al Consumidor de  
Servicios Inmobiliarios*

Se trata de dar a los consumidores acceso real a información relevante con respecto a los proveedores con los que planea contratar. Al respecto, actualmente INDECOPI tiene a disposición del público un registro que contiene información de diversa índole, entre las que se encuentran las sanciones aplicadas por dicha entidad a las empresas o proveedores que han cometido infracciones desde enero de 2011. Esta información actualmente está contenida en el sitio web "Mira a quien le compras":

<http://www.indecopi.gob.pe/miraaquienlecompras/>

Además de esta información, el consumidor tendrá oportunidad de recibir consejos importantes antes de adquirir un inmueble, sobre aspectos tales como por ejemplo: elección, entre varias alternativas, del inmueble que más se acomoda a sus posibilidades económicas; inspección adecuada del inmueble; lectura minuciosa del contrato de compra - venta antes de firmarlo atendiendo aspectos como el plazo y demás condiciones de venta y entrega del inmueble.

Tal como lo señala el Código de Protección y Defensa del Consumidor, el proveedor tiene la obligación de ofrecer al consumidor toda información importante para que éste pueda tomar la decisión que mejor le conviene para el uso y consumo de un producto o servicio. En tal sentido, el proyecto que se presenta busca asegurar que el consumidor inmobiliario acceda a una información de gran relevancia antes de decidir sobre la compra de un inmueble que será su bien preciado.

#### **Análisis Costo - Beneficio**

El proyecto constituye un beneficio para los ciudadanos consumidores del rubro inmobiliario al brindárseles la seguridad de poder contar con mayor información relevante para la toma de sus decisiones de compra de un bien inmueble. Ayuda a dar mayor transparencia a la información proporcionada por los proveedores inmobiliarios y empresa constructoras, para que el consumidor sepa con quienes trata en la compra - venta.

Se busca principalmente que el consumidor conozca de forma oportuna los antecedentes de las empresas inmobiliarias, promotoras y constructoras, que



*Proyecto de Ley que permite facilitar  
información al Consumidor de  
Servicios Inmobiliarios*

operan en el mercado, a fin de prevenir sobre la existencia de empresas infractoras.

Por tanto, el proyecto constituye un beneficio para la sociedad y no irroga ningún gasto al Tesoro ni afecta a sus ingresos.

**Vinculación con el Acuerdo Nacional**

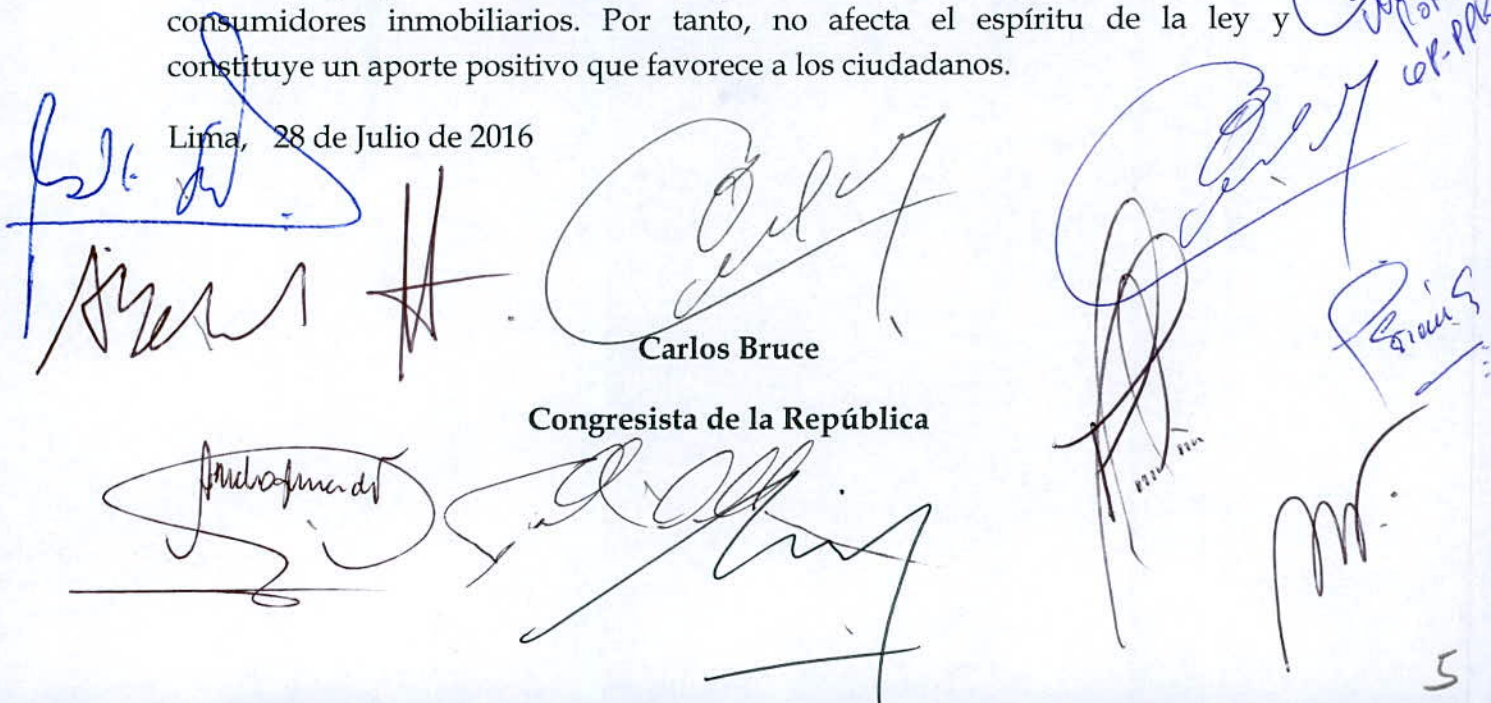
La propuesta legislativa se enmarca en las siguientes políticas de Estado del Acuerdo Nacional:

- Décimo séptima política de Estado, referida a la afirmación de la economía social de mercado.
- Vigésimo cuarta política de Estado, referida a la afirmación de un Estado eficiente y transparente.

**Efecto de la propuesta sobre la legislación vigente**

La presente norma modifica el Artículo 77° contenido en el capítulo IV del Título IV de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, a fin de agregar un inciso que asegura una mayor información para los consumidores inmobiliarios. Por tanto, no afecta el espíritu de la ley y constituye un aporte positivo que favorece a los ciudadanos.

Lima, 28 de Julio de 2016



Handwritten signatures and stamps are present at the bottom of the page. The central signature is identified as Carlos Bruce, Congreso de la República. To the right, there is a stamp that reads 'VOTADO POLITICAMENTE' and 'CP-PAK'. Other illegible signatures and stamps are visible on the left and bottom right.

*[Handwritten signature]*

**CONGRESO DE LA REPUBLICA**

Lima, 31 de Ago del 2016

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición N° 111 Para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de

DEFENSA DEL CONSUMIDOR Y ORGANISMOS  
REGULADORES DE LOS SERVICIOS  
PUBLICOS. —

-----  
JOSÉ F. CEVASCO PIEDRA  
Oficial Mayor  
CONGRESO DE LA REPUBLICA