



CARLOS BRUCE MONTES DE OCA

"Decenio de las personas con discapacidad en el Perú"
"Año de la promoción de la industria responsable y del compromiso climático"

El Congresista Carlos Bruce del Grupo Parlamentario "Concertación Parlamentaria", ejerciendo el derecho a iniciativa legislativa que le confiere el Artículo 107° de la Constitución Política del Perú, en concordancia con lo dispuesto en el Artículo 76° del Reglamento del Congreso, presenta la siguiente propuesta legislativa:

FORMULA LEGAL

LEY PARA FACILITAR INFORMACIÓN A LOS COMPRADORES DE INMUEBLES

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.

Agréguese un inciso c. al numeral 77.1 del Artículo 77° de la Ley N° 29571 - Código de Protección y Defensa del Consumidor, en los siguientes términos:

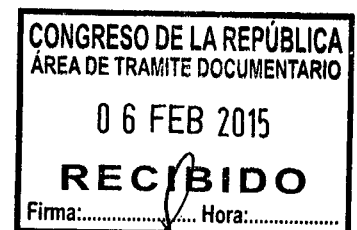
"Artículo 77.- Información mínima en el proceso de compra

77.1 Los proveedores deben establecer e implementar medidas para brindar, como mínimo, información clara y veraz sobre:

(...)

C. 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 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.

(...)



10,0014

EXPOSICION DE MOTIVOS

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.

Esto que constituye un beneficio para los consumidores, pero 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.

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 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 77º contenido en el capítulo IV del Título IV de la Ley Nº 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.

Carlos Bruce Montes de Oca
 ECO. CARLOS BRUCE MONTES DE OCA
 Congresista de la República

Mulder
 MULDER



Vocero CP
 VOCERO CP

[Large signature]

[Signature]
[Signature]

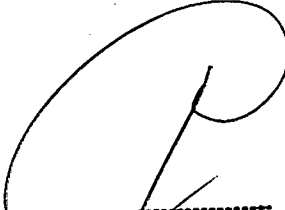
[Signature]
 LEONAR.

[Signature]
[Signature]

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, 16 de febrero del 2015.

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición N° 4170 para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de Defensa del Consumidor y
Protección de los Usuarios de los
Servicios Públicos.



JAVIER ÁNGELES ILLMANN
Oficial Mayor(e)
CONGRESO DE LA REPÚBLICA