

DICTAMEN RECAÍDO EN LOS PROYECTOS DE LEY 4170/2014-CR Y 4240/2014-CR QUE PROPONE MEDIANTE UN TEXTO SUSTITUTORIO LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR, PARA FORTALECER LA PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR DE BIENES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS.

DICTAMEN

COMISIÓN DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR Y ORGANISMOS REGULADORES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

Período Anual de Sesiones 2014-2015

Señora Presidenta:

Han sido remitidos, para dictamen de la Comisión de Defensa del Consumidor y Organismos Reguladores de los Servicios Públicos, el Proyecto de Ley 4170/2014-CR, presentado por el Grupo Parlamentario Concertación Parlamentaria a iniciativa del congresista Carlos Bruce Montes de Oca que propone la ley para facilitar información a los compradores de inmuebles y, el Proyecto de Ley 4240/2014-CR presentado por el Grupo Parlamentario Dignidad y Democracia a iniciativa del congresista Justiniano Rómulo Apaza Ordóñez, que propone la ley que promueve la difusión de los Derechos de los consumidores inmobiliarios. Los proyectos de ley se han acumulado por cuanto pretenden regular los servicios inmobiliarios a través de la modificación de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

Después del análisis y debate correspondiente, la Comisión ha acordado por **unanimidad**, en la decimosexta sesión ordinaria del diecinueve de mayo de 2015, proponer al Pleno la aprobación del texto sustitutorio que aparece en la parte final del presente dictamen.

I. SITUACIÓN PROCESAL

a) Antecedentes

El **Proyecto de Ley 4170/2014-CR**, ingresó a Trámite Documentario el 6 de febrero de 2015 y fue decretado el 16 de enero del mismo año a la Comisión de Defensa del Consumidor y Organismos Reguladores de los Servicios Públicos para su estudio y dictamen como única comisión dictaminadora. Con fecha 14 de abril de 2015 el Consejo Directivo a solicitud de la Comisión de Vivienda y Construcción, acordó que pase a dicha comisión como segunda comisión dictaminadora.

El **Proyecto de Ley 4240/2014-CR**, ingresó a Trámite Documentario el 05 de marzo de 2015 y fue decretado el 11 de marzo del mismo año a la Comisión de Defensa del Consumidor y Organismos Reguladores de los Servicios Públicos para su estudio y dictamen como única comisión dictaminadora.

II. CONTENIDO DE LAS PROPUESTAS

El Proyecto de Ley 4170/2014-CR, propone modificar el Código de Protección y Defensa del Consumidor en su numeral 77.1 del artículo 77 agregando que los proveedores deben establecer e implementar medidas para brindar, como mínimo, información clara y veraz sobre los antecedentes y comportamiento de los proveedores de productos y servicios inmobiliarios, para ello los promotores inmobiliarios, constructores así como agentes inmobiliarios estarían obligados a exhibir en lugar visible y fácilmente accesible al público, en los proyectos en construcción o terminados a la venta, casetas de venta y 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.

El Proyecto de Ley 4240/2014-CR, propone incorporar el artículo 80A a la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, para que en toda la publicidad escrita relacionada con la compra-venta de bienes inmuebles a futuro o de inmuebles nuevos en los que la entrega de la posesión de los mismos no se realice en el momento de la suscripción del contrato, el vendedor-ofertante deberá consignar un resumen apropiado de los derechos del consumidor indicados en este capítulo.

Propone que los contratos de compra-venta de bienes inmuebles a futuro o de inmuebles nuevos en los que la entrega de la posesión de los mismos no se realice en el momento de la suscripción del contrato, deben contar como anexo del contrato, que deberán ser firmados por las partes, todos los artículos que forman parte de este capítulo, bajo sanción de nulidad. Finalmente propone que todos los pactos que contravengan las disposiciones se consideran como no puestas.

III. MARCO NORMATIVO

a. Marco nacional

Constitución Política de 1993: artículos 58, 59 y 65.

Leyes:

- Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.
- Ley 29203, Ley que crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias.
- Ley 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario.
- Decreto Ley 25868, Ley de Organización y Funciones del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual – Indecopi.
- Decreto Supremo 029-2011-PCM, aprueba el Reglamento del Registro de Infracciones y Sanciones al Código de Protección y Defensa del Consumidor.
- Decreto Supremo 004-2008-VIVIENDA, aprueba el Reglamento de la Ley 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario.

- Resolución Ministerial 358-2014-VIVIENDA, dispone la publicación del Proyecto de Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley 29203, Ley que crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias.

IV. OPINIONES E INFORMACIÓN RECIBIDA

Se han recibido las opiniones e información siguientes:

El Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual – INDECOPI, ha emitido el Informe 027-2015/DPC-INDECOPI trasladado a la Comisión mediante Oficio 252-2015-PCM-SG-OCP manifiesta que se encuentran de acuerdo con el Proyecto de Ley 4170/2014-CR.

Así mismo ha emitido el Informe 037-2015/DPC-INDECOPI trasladado a la Comisión mediante Oficio 03130-2015/PCM/SG/OCP manifestando que se encuentran de acuerdo con el Proyecto de Ley 4240/2014-CR.

Asociación Peruana de Consumidores y Usuarios – Aspec, mediante Oficio 022-2015 del 17 de marzo de 2015 suscrito por su presidente y dirigido a la Comisión donde manifiesta su conformidad al Proyecto de Ley 4240/2014-CR.

Así mismo mediante Oficio 020-2015 del 5 de marzo de 2015 suscrito por su presidente y dirigido a la Comisión donde manifiesta su conformidad al Proyecto de Ley 4170/2014-CR.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, mediante Oficios 359-2015/VIVIENDA/DM del 10 de marzo 2015 que contiene el Informe 071-2015-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de fecha 25 de febrero de 2015, por el cual informa sobre las acciones adoptadas sobre la promulgación del reglamento de la Ley 29203, Ley que crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias.

Mediante los Oficios 593-2015/VIVIENDA/DM y 594-2015/VIVIENDA/DM del 5 de mayo de 2015 suscritos por el Ministro de Vivienda y Construcción remiten los Informes 136-2015-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU que hace suyo el Informe Técnico Legal 021-2015-VIVIENDA7VMVU-DGPRVU-JHA-JACV, y los Informes 295-2015-VIVIENDA/OGAJ, el Informe 139-2015-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU que hace suyo el Informe Técnico Legal 017-2015-VIVIENDA7VMVU-DGPRVU-JHA-JACV y el Informe 296-2015-VIVIENDA/OGAJ referidos a la opinión del ministerio sobre los Proyectos de Ley 4170/2014-CR y 4240/2014-CR, respectivamente.

Así mismo se solicitó opinión no obteniendo respuestas hasta la fecha, de la Asociación Peruana de Agentes inmobiliarios – ASPAI solicitados mediante oficios 650-2014-2015 CODECO/CR y 712-2014-2015 CODECO/CR de fechas de recepción 24 de febrero y 18 de marzo de 2015, respectivamente; y a la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú – ASEI, solicitados mediante oficios 649-2014-2015 CODECO/CR 713-2014-2015 CODECO/CR de fechas de recepción 23 de febrero y 18 de marzo de 2015, respectivamente.

V. ANÁLISIS DE LAS PROPUESTAS

a. Análisis técnico

En las transacciones comerciales de productos y servicios inmobiliarios la asimetría informativa se ve acentuada por la complejidad de las actividades propias del sector, pues estas pertenecen a la esfera de la especialidad, el consumidor medio o común desconoce aspectos técnicos de los productos o servicios inmobiliarios que consume, esta situación puede aumentar los conflictos entre proveedores y consumidores.

Es una realidad que existe una brecha informativa, entre quién crea los productos o servicios y quien los consume, la cual sustenta la necesidad de intervención estatal en las esfera de las modernas relaciones de consumo.

La doctrina ha encontrado diversos fundamentos a la tutela del derecho a la información en las relaciones de consumo, dentro de los cuales tenemos a la desigualdad, el peligro, la asimetría informativa y la vulnerabilidad cognoscitiva, argumentos que demuestran la necesidad de brindar una efectiva protección al consumidor de su derecho a estar informado.

El derecho a la información tiene diferentes ángulos que pueden resumirse en:

- El derecho que tiene el productor a informar y publicitar a cerca de los productos que pone en circulación.
- La obligación que tiene el productor de brindarle información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea al consumidor.
Uno de los límites al derecho que tiene todo proveedor a informar y publicitar sobre sus productos o servicios consiste en hacerlo de forma engañosa o incompleta.
- El derecho que tiene el consumidor de ser informado y la relevancia que adquiere el derecho a la información en la contratación con consumidores.
- El deber que tiene todo consumidor de informarse.
- La obligación de promover la educación en consumo.

Lorenzetti¹ señala que "Aludimos a la información vinculada a la profesionalidad, es decir, la que se obtiene por investigaciones que realiza el propio profesional proveedor, o bien que hacen otros pero él la adquiere. Así pues se va construyendo toda una acumulación de conocimientos en manos del productor que a la postre se convierten en fuente de poder.

Las propuestas legislativas materia de dictamen buscan mejorar la información de los productos y servicios inmobiliarios para ello proponen:

Proyecto de Ley 4170/2014-CR	Los proveedores deben establecer e implementar medidas para brindar, como mínimo, información clara y veraz sobre los antecedentes y comportamiento de los proveedores de productos y servicios inmobiliarios, para ello los promotores inmobiliarios,
---------------------------------	--

¹ Lorenzetti (2003), pág. 170.

	constructores así como agentes inmobiliarios estarían obligados a exhibir en lugar visible y fácilmente accesible al público, en los proyectos en construcción o terminados a la venta, casetas de venta y 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.
Proyecto de Ley 4240/2014-CR	En toda la publicidad escrita relacionada con la compra-venta de bienes inmuebles a futuro o de inmuebles nuevos en los que la entrega de la posesión de los mismos no se realice en el momento de la suscripción del contrato, el vendedor-ofertante deberá consignar un resumen apropiado de los derechos del consumidor indicados en este capítulo. En los contratos de compra-venta de bienes inmuebles a futuro o de inmuebles nuevos en los que la entrega de la posesión de los mismos no se realice en el momento de la suscripción del contrato, deben contar como anexo del contrato, que deberán ser firmados por las partes, todos los artículos que forman parte de este capítulo, bajo sanción de nulidad. Todos los pactos que contravengan las disposiciones se consideran como no puestas.

De la lectura de las propuestas podemos subdividir el análisis en 4 puntos:

- 1. Sobre establecer e implementar medidas para brindar, como mínimo, información clara y veraz sobre los antecedentes y comportamiento de los proveedores (promotores inmobiliarios, constructores y agentes inmobiliarios) de productos y servicios inmobiliarios.**

El Código de Protección y Defensa del Consumidor, prevé actualmente el derecho de los consumidores a acceder a información oportuna, suficiente veraz y fácilmente accesible, relevante para tomar una decisión o realizar una elección de consumo que se ajuste a sus intereses.

"Artículo 1º.- Derechos de los consumidores

1.1 En los términos establecidos por el presente Código, los consumidores tienen los siguientes derechos:

[...]

b. Derecho a acceder a información oportuna, suficiente, veraz y fácilmente accesible, relevante para tomar una decisión o realizar una elección de consumo

*que se ajuste a sus intereses, así como para efectuar un uso o consumo adecuado de los productos o servicios².
[...]"*

De manera específica el Código también ha reconocido la complejidad de las actividades del sector inmobiliario y previó en el capítulo IV del Título IV del Código un marco legal aplicable, de manera específica, a la protección de los consumidores en productos y servicios inmobiliarios.

En dicho articulado se desarrolla la obligación de los proveedores de ofrecer a los consumidores determinada información mínima relacionada al proceso de compra, el contrato de compraventa y el servicio de postventa, reconociendo también el derecho de los consumidores a expresar su desaprobación sobre el estado y las condiciones de entrega del inmueble la correspondiente obligación de saneamiento por parte de los proveedores.

El concepto de proveedor fue definido por la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor como:

"Proveedor: *las personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, que de manera habitual fabrican, elaboran, manipulan, acondicionan, mezclan, envasan, almacenan, preparan, expenden, suministran productos o prestan servicios de cualquier naturaleza a los consumidores"³.* (El subrayado y negrita es nuestro).

La Ley 29203 Ley que crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias, definió en el glosario de términos a los siguientes actores:

"Promotor Inmobiliario, *aquella persona natural o jurídica, pública o privada, que administra, promueve, habilita y comercializa unidades inmobiliarias.*

Constructor, *toda persona natural o jurídica, pública o privada, que ejecuta unidades inmobiliarias directamente o bajo contrato con terceros"*⁴.

La Ley 29203 no regula al agente inmobiliario, éste actor es definido por la Ley 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario, como:

"Agente inmobiliario con registro: *Persona natural o jurídica formalmente reconocida por el Estado de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 29203, que realiza operaciones inmobiliarias a cambio de una contraprestación económica"⁵.* (El subrayado y negrita es nuestro).

² Literal b del artículo 1.1 de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

³ Artículo IV del Título Preliminar de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

⁴ Artículo 5 de la Ley 29203 Ley que crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias

⁵ Artículo 2, numeral I de la Ley 29080; Ley de Creación del Registro del agente inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.



Es la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor quien definió los siguientes conceptos que nos ayudan al análisis de determinar si promotores inmobiliarios, constructores y agentes inmobiliarios deben ser considerados proveedores (Los subrayados y negrita es nuestro):

"Prestadores.- Las personas naturales o jurídicas que *prestan servicios a los consumidores*.

Producto.- Es cualquier bien mueble o *inmueble*, material o inmaterial, de origen nacional o no.

Servicio.- Es *cualquier actividad de prestación de servicios que se ofrece en el mercado*, inclusive las de naturaleza bancaria, financiera, de crédito, de seguros, previsionales y los servicios técnicos y *profesionales*. No están incluidos los servicios que prestan las personas bajo relación de dependencia.

Relación de consumo.- Es la *relación por la cual un consumidor adquiere un producto o contrata un servicio* con un proveedor *a cambio de una contraprestación económica*⁶.

Del análisis de conceptos definidos por el Código de Protección y Defensa del Consumidor no nos queda duda en señalar que tanto los promotores inmobiliarios, constructores y agentes inmobiliarios en la medida que participan en la relación de consumo entregan al consumidor un servicio (inmobiliario) o producto (inmueble) y por ello reciben una contraprestación económica deben ser considerados proveedores.

Como se señaló la Ley 29203 creó la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias para 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 incumplimiento de normas técnicas entre otros criterios de similar naturaleza.

La ley obliga al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, con opinión del Indecopi, a implementar la Central de información, cuya información debe ser gratuita y pública disponible a través de portales web del Ministerio y del Indecopi, la información contenida en la Central referida las sanciones de los proveedores inmobiliarios, será conservada durante el periodo de cuatro años.

La Central deberá contener 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, constituyéndose de este modo en un registro particular e integral al cual podrán tener acceso los consumidores interesados en la adquisición de inmuebles, a fin de contar con información específica respecto a los proveedores con los que decidan contratar.

⁶ Artículo IV del Título Preliminar de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

La Ley 29203, Ley que crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias, fue promulgada el 4 de marzo de 2008, cuyo objetivo fue la recopilación, procesamiento y difusión de información sobre los antecedentes y evolución de los citados promotores inmobiliarios y/o empresas constructoras de unidades inmobiliarias.

La ley ordenó al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento con opinión del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección Intelectual (Indecopi), en las materias de su competencia, tienen a su cargo la implementación de la Central que se crea, y que su reglamentación estará a cargo del Poder Ejecutivo.

El Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento ha informado, a solicitud de la Comisión, que se encontraría en trámite la promulgación del reglamento⁷

Han pasado más de 7 años y hasta la fecha no ha sido reglamentada y por ende la Central de Información no ha sido implementada, vulnerándose el derecho de información reconocido a los consumidores de productos y servicios inmobiliarios.

Según estimación del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en el país, hay unas 8,000 inmobiliarias y constructoras informales en el sector, que están al acecho para vender predios sin garantías, a diciembre de 2014 sólo se habían registrado unas 5,500 empresas inmobiliarias en la Central de Información sobre Promotores Inmobiliarios y Empresas Constructoras⁸, herramienta creada para evitar estafas y fraudes en el sector.

El mercado inmobiliario sigue dando muestras de comportamientos de malos proveedores que atentan contra los derechos de los consumidores; de datos extraídos de la prensa y por declaraciones oficiales del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual (Indecopi) unas 862 empresas inmobiliarias, entre constructoras y proveedoras, fueron sancionadas por haber incumplido los acuerdos establecidos en los contratos. Estas multas fueron impuestas en todo el país entre el 2011 y julio del año 2014.

Según Indecopi, el 53% de las multas se impusieron por los reclamos de clientes quienes se quejaban por la falta de idoneidad de las casas. "Las empresas inmobiliarias le entregan a los consumidores viviendas que no se parecen a lo que les ofrecieron, desde calidad de acabados, estacionamientos, áreas de recreación hasta ubicación de puertas y ventanas⁹",

Otros reclamos comunes fueron el incumplimiento del plazo de entrega del inmueble y problemas en la construcción y acabados. También se detectó que algunas empresas no devolvían a los usuarios la cuota inicial cuando el cliente no lograba obtener los préstamos bancarios y tenía que desestimar la compra.

⁷ Informes 071-2015-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU y 071-2015-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de fecha 25 de febrero de 2015 y el Informe 013-2014-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de fecha 27 de agosto de 2014,

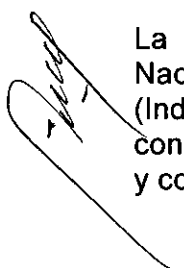
⁸ <http://elcomercio.pe/lima/ciudad/hay-8-mil-inmobiliarias-y-constructoras-informales-peru-noticia-1778690>

⁹ Declaró Anahí Chávez, directora de la Autoridad Nacional de Protección al Consumidor de Indecopi, extraído el 06 de mayo de 2015 de <http://elcomercio.pe/lima/ciudad/mas-800-inmobiliarias-multadas-incumplir-contratos-noticia-1768235>

Las infracciones más comunes sancionadas y cometidas por las inmobiliarias son: falta de libro de reclamaciones, incumplimiento de los acuerdos conciliatorios, incumplimiento de la obligación de informar las condiciones de la venta, etc.

De todo lo señalado puede concluirse que es necesario adoptar mecanismos con la finalidad de minimizar las malas prácticas que puedan darse en el mercado para lo cual es imprescindible que los consumidores conozcan sus derechos por ello se justifica establecer e implementar mayores medidas para brindar información clara y veraz sobre los antecedentes y comportamiento de los proveedores inmobiliarios, llámense promotor inmobiliario, constructor o agente inmobiliario.

2. Sobre la obligación de exhibir un aviso que contenga 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.



La Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor ordenó al Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (Indecopi) llevar 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.

"Artículo 119.- Registro de infracciones y sanciones

El Indecopi lleva un registro de infracciones y sanciones a las disposiciones del presente 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. Los proveedores que sean sancionados mediante resolución firme en sede administrativa quedan automáticamente registrados por el lapso de cuatro (4) años contados a partir de la fecha de dicha resolución.

La información del registro es de acceso público y gratuito".

Mediante Decreto Supremo 029-2011-PCM se aprobó el Reglamento del Registro de Infracciones y Sanciones al Código de Protección y Defensa del Consumidor.

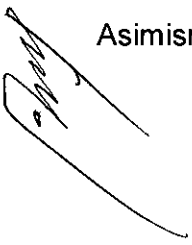
El Registro "Mira a quién le compras" contiene información sobre las sanciones aplicadas por el Indecopi a empresas o proveedores, desde enero de 2011, conforme a lo dispuesto por el artículo 119 de la Ley 29751, Código de Protección y Defensa del Consumidor, donde se establece que el INDECOPI debe llevar un registro de infracciones y sanciones.

Esta información estará publicada por un periodo de cuatro años, contados a partir de la fecha en que culmina el proceso de sanción. El registro cuenta con tres opciones de búsqueda: simple, avanzada y ranking de las empresas más sancionadas por rubro. Corresponde al sector económico construcción e inmobiliario el rubro que el consumidor inmobiliario deberá revisar antes de tomar una decisión de consumo.

La información sobre las empresas sancionadas se encuentra a disposición de los ciudadanos de todo el país, herramienta de información a la que todas las personas que deseen contratar servicios o adquirir productos, pueden acceder y así tomar las mejores decisiones de consumo.

El Registro de Infracciones y sanciones a cargo del Indecopi permite consultar, de manera fácil, rápida y gratuita, si una empresa ha recibido una sanción por parte de la Autoridad Nacional de Protección del Consumidor, precisándose los motivos y los hechos que motivaron dicha decisión.

Asimismo, es posible conocer los siguientes datos:

- 
- Identificación del proveedor: Nombre comercial, razón social o documento de identidad.
 - Sector económico: Actividad comercial que el proveedor infractor realiza. Por ejemplo, sector inmobiliario, sector educativo, etc.
 - Materia: Temas abordados en la resolución que sanciona al infractor.
 - Número y fecha de la resolución firme que impuso o confirmó la sanción.
 - Tipo de sanción y monto en caso de que ésta sea una multa.
 - Hecho infractor: Descripción de la conducta sancionada.
 - Tipo de sanción y monto en caso de multa: La misma que podría consistir en una multa o amonestación.

De acuerdo al Reglamento, sólo serán consignadas aquellas sanciones impuestas en casos concluidos y ante los cuales ya no es posible interponer algún tipo de recurso en sede administrativa, esto es, ante el propio INDECOPI.

El proveedor que resulte infractor de las normas establecidas en el Código de Protección y Defensa del Consumidor permanecerá en el registro por un periodo de cuatro años.

De acuerdo a dicho registro, entre enero del 2011 y marzo del 2013, el Indecopi aplicó 268 multas por un total de 780 Unidades Impositivas Tributarias (UIT) equivalente a 2'855,662 nuevos soles, a las inmobiliarias dedicadas a la construcción y venta de inmuebles, por vulnerar los derechos de los consumidores¹⁰.

La Directora de la Autoridad Nacional de Consumo, recomendó a los consumidores incluir en el contrato que suscriban con las empresas constructoras todas las características del inmueble, como tipo de materiales, puertas, accesos, etc.¹¹.

En los últimos 12 meses se han recibido 626 reclamos bajo el rubro de inmuebles, corretaje, alquiler, departamentos, tal como se muestra en el cuadro que a continuación se detalla.

¹⁰ <http://diariocorreio.pe/economia/indecopi-sanciona-a-144-inmobiliarias-por-in-82989/> del 19 de Agosto del 2013

¹¹ <http://elcomercio.pe/lima/ciudad/mas-800-inmobiliarias-multadas-incumplir-contratos-noticia-1768235>

I.2. SAC-PERÚ: RECLAMOS RECIBIDOS A NIVEL NACIONAL, SEGÚN ACTIVIDAD ECONÓMICA, ABRIL 2014 – MARZO 2015

N°	Actividad económica	Reclamos recibidos	Reclamos concluidos 1/			En proceso 4/
			Conciliados 2/	No Conciliados	Otros 3/	
1	Servicios bancarios y financieros	19 241	9 968	883	7 611	779
2	Transporte de pasajeros	3 024	1 482	169	1 299	94
3	Equipos y servicios de telecomunicación	2 954	842	68	1 873	171
4	Seguros	2 262	979	168	1 000	115
5	Servicios educativos y art. de educación	2 009	1 063	132	735	79
6	Electrodomésticos y servicio técnico	1 915	942	142	765	66
7	Automóviles, accesorios, rep. y mecanic.	1 543	639	169	663	72
8	Artículos del hogar	1 029	512	64	425	28
9	Equipos de cómputo	693	331	57	281	24
10	Vestido y calzado	632	306	36	260	30
11	Inmuebles, corretaje, alquiler dptos.	626	248	96	253	29
12	Servicios de salud	477	217	64	172	24
13	Diversión, espectáculos y buffets	452	153	28	257	14
14	Muebles, decoración, carpint. y florería	393	158	23	200	12
15	Transporte de carga y mudanza	354	152	21	174	7
16	Alimentos	340	142	30	154	14
17	Hoteles y restaurantes	242	94	21	120	7
18	Material de ferretería	226	121	11	85	9
19	Servicios de correo y mensajería	208	84	20	94	10
20	Otras actividades económicas	6 698	2 753	508	3 154	283
Total		45 318	21 166	2 710	19 575	1 867
Porcentaje		100,00	46,71	5,98	43,19	4,12

Nota:

- La información corresponde a datos administrativos registrados por el "Sistema de Atención de Reclamos" del Servicio de Atención al Ciudadano (SAC) del Indecopi. Se trata del número de reclamos absolutos registrados y no se muestran en términos relativos respecto de los volúmenes de operaciones o transacciones de cada sector.
- Asimismo, la clasificación presentada en este cuadro corresponde a las 19 actividades económicas que registran la mayor cantidad de reclamos en la base de datos del "Sistema de Atención de Reclamos" del SAC. En caso haya igualdad de reclamos, se ordena según el número de reclamos concluidos no conciliados.

1/ Reclamos presentados durante los últimos 12 meses y concluidos dentro de ese mismo periodo.

2/ Incluye reclamos conciliados parcialmente.

3/ Corresponde a reclamos derivados, inasistencias del proveedor, desistimientos del reclamante y en abandono.

4/ En proceso, al 31 de marzo de 2015.

Fuente: Servicio de Atención al Ciudadano del Indecopi.

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

De todo lo señalado puede concluirse que es necesario adoptar mecanismos con la finalidad de minimizar las malas prácticas que puedan darse en el mercado para lo cual es imprescindible que los consumidores conozcan los registros que existen para brindar información clara y veraz sobre aquellas sanciones impuestas a los proveedores inmobiliarios en casos concluidos y ante los cuales ya no es posible interponer algún tipo de recurso en sede administrativa, esto es, ante el propio INDECOPI.

3. Sobre el deber de informar, en el momento de suscribir el contrato, de todos los artículos del capítulo IV del Título IV de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

El acceso a la información relevante es un derecho básico del consumidor, recogido en el artículo 2 del Código de Protección y Defensa del Consumidor por el cual el proveedor tiene la obligación de ofrecer al consumidor para tomar decisiones adecuadas de consumo y para efectuar un consumo adecuado de los servicios.

La obligación de información encuentra su fundamento en un desequilibrio de conocimientos entre los contratantes, desequilibrio que se acentúa en materia de consumo. De una buena información depende un consentimiento libremente formado y exento de vicios.

La obligación de información encierra dos aspectos básicos: uno negativo (abstenerse de dar información errónea) y otro positivo (el de transmitir toda la información exigible). Será exigible aquella información que sea necesaria para el receptor de la misma al efecto de la formación adecuada de su consentimiento contractual.

El literal b) del inciso 1.1 del artículo 1° del Código de Protección y Defensa del Consumidor señala que *"El derecho a acceder a la Información oportuna, suficiente, veraz y fácilmente accesible, relevante para tomar una decisión o realizar una elección de consumo que se ajuste a sus intereses, así como para efectuar un uso o consumo adecuado de los productos o servicios"*

La información es un elemento de conocimiento suministrado obligatoriamente por los proveedores, teniendo como objeto principal la adecuada formación del consentimiento contractual del consumidor, tanto en los aspectos jurídicos como materiales del negocio¹².

El Código de Protección y Defensa del Consumidor, promulgado mediante Ley 29751 establece en su capítulo IV del Título IV referido a la protección del consumidor en productos o servicios específicos, en lo referido a los productos y servicios inmobiliarios que *el derecho del consumidor a la información obliga al proveedor de productos y servicios inmobiliarios a informar sobre las características sobre el inmueble que está adquiriendo, así como a proporcionar toda aquella información que acredite la existencia de autorizaciones municipales, el área del inmueble, el proceso de titulación, habilitación urbana, saneamiento, materiales empleados en la construcción y en los acabados, inscripciones registrales, reglamento interno, independización y toda aquella documentación relevante*¹³.

De todo lo señalado puede concluirse que es necesario establecer e implementar mayores medidas para brindar una mejor seguridad al consumidor inmobiliario al momento de contratar, para lo cual se hace necesario asegurarnos que conocerá sus derechos como tal, siendo importante que se señale específicamente los artículos del Código que debe tomar conocimiento en forma indubitable.

4. Sobre la obligación del proveedor, que en toda publicidad escrita relacionada con la compra-venta de bienes inmuebles a futuro o de inmuebles nuevos en los que la entrega de la posesión no se realice en el momento de la suscripción del contrato, de consignar un resumen

¹² LLOBET I AGUADO. "El deber de información en la formación de los contratos". Madrid 1996. Pg. . 33

¹³ Artículo 76 de la Ley 29751.

apropiado de los derechos del consumidor indicados en el capítulo IV del Título IV de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

Sobre la publicidad sostiene Lorenzetti que *"es habitual el espectáculo publicitario no informativo que llega al consumidor mediante los distintos canales de comunicación, cuyo propósito es inducir a contratar y no informar"* en otras palabras el consumidor no recibe la información que necesitaría.¹⁴

El deber precontractual de información tiene en la actualidad una enorme trascendencia no solamente por la forma en que la información general e impersonalizada es transmitida a través de las nuevas tecnologías de la información sino también por la incidencia que ella tiene en la expresión del consentimiento para el perfeccionamiento de múltiples negocios jurídicos.

La información que se proporciona debe ser exacta, suficiente y completa. *En la medida en que se capte en toda su dimensión el correlativo deber de informar de los proveedores, tanto en la etapa precontractual como en el desarrollo de la relación jurídica, se evitarán múltiples frustraciones en la adquisición de bienes y servicios*¹⁵.

Cuando los proveedores se proponen desarrollar una campaña publicitaria que sea impactante, original y persuasiva para incrementar sus volúmenes de venta u obtener un determinado resultado a corto plazo, deben tener mucho cuidado de no utilizar mensajes que para captar la atención del público objetivo o para persuadirlo más eficazmente, induzcan al error al destinatario afectando un determinado comportamiento, como el económico, porque esa práctica se conoce como *"publicidad engañosa"*; la cual, además de ser muy objetada, controlada y regulada en muchos países, afecta seriamente la imagen de la empresa ante su mercado meta y ante la sociedad en general.

La doctrina señala que la publicidad engañosa es aquella cuyas características de un anuncio son distintas a las afirmaciones reales del desempeño de la marca¹⁶.

La publicidad será engañosa cuando:

1. Induzca a error al destinatario como consecuencia de la presentación del mensaje.
2. Induzca a error al destinatario como consecuencia de la información que transmite el mensaje publicitario, y
3. Induzca a error al destinatario como consecuencia de la omisión de información en el mensaje publicitario

Además, no es necesario para que la publicidad sea engañosa que el error efectivamente se produzca sino que basta con la mera inducción al error. La inducción al error se da desde el mismo momento en el que se puede afectar, debido a la

¹⁴ Lorenzetti (2003). pág. 169.

¹⁵ SUSANA E. LAMBOIS: "El Consumidor y sus Derechos"- Argentina 2006 <http://www.salvador.edu.ar/lambo1.htm>

¹⁶ <http://www.promonegocios.net/publicidad/publicidad-enganosa.html>

presentación del mensaje, a la información transmitida o a los datos omitidos en el mensaje, al comportamiento económico del destinatario o se pueda perjudicar a un competidor.

La mayor cantidad de quejas, reclamos o denuncias recibidas en materia de bienes inmuebles y construcción se han referido a promesas incumplidas por parte de los constructores y promotores en su mayoría; incluso ha constituido la publicidad escrita recibida de los proyectos inmobiliarios prueba fehaciente en los procesos seguidos contra las constructoras y/o promotores inmobiliarios, lo que evidencia que la publicidad en este rubro de alta especialidad requiere consignar los derechos del consumidor inmobiliario reconocidos en el artículo 77 del Código al momento de ser entregada de manera directa, especialmente al consumidor de bien inmueble futuro o de bien inmueble de primer uso cuya entrega de la posesión no se realiza en el momento de la suscripción del contrato..

En el siguiente cuadro se consignan las denuncias presentadas al Indecopi y vemos que aproximadamente el 2% de las denuncias que se presentan a nivel nacional corresponden al rubro de construcción e inmobiliario.

2.2. OPS - PERÚ: DENUNCIAS INGRESADAS, SEGÚN ACTIVIDAD ECONÓMICA, ABRIL 2014 - MARZO 2015

Nº	Actividad económica	Abr-14	May-14	Jun-14	Jul-14	ago-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dic-14	Ene-15	Feb-15	Mar-15 P/	Total	%
1	Sistema financiero	360	350	372	395	428	475	442	459	459	468	415	500	5 123	43,63
2	Telecomunicaciones	54	50	56	47	40	39	56	51	65	92	77	93	720	6,13
3	Seguros	55	48	54	47	61	55	60	61	48	60	54	56	659	5,61
4	Transp. terrestre y otros tipos transp.	40	38	32	38	49	47	34	35	50	68	60	58	549	4,68
5	Servicios profesionales, técnicos y otros	30	32	29	46	38	39	47	52	71	52	51	57	544	4,63
6	Com. min. línea blanca, marrón y otras	28	31	34	33	38	28	44	46	26	45	29	36	418	3,56
7	Transporte por vía aérea	17	37	34	36	28	26	36	30	29	33	38	57	401	3,42
8	Servicios varios 1/	28	31	21	29	21	26	30	32	30	32	39	36	355	3,02
9	Com. mayorista otros productos	26	27	24	37	30	23	33	29	29	33	27	36	354	3,01
10	Educación	20	33	19	25	42	23	22	26	23	29	30	38	330	2,81
11	Venta, manten. y repar. de vehículos	27	26	26	25	25	29	21	22	22	22	34	48	327	2,78
12	Tiendas por dpto., bazares y conexos	20	21	31	15	9	25	20	12	18	26	38	24	259	2,21
13	Com. min. otros productos	17	22	19	19	17	23	24	21	20	17	26	24	249	2,12
14	Construcción e inmobiliario	13	23	13	17	19	10	19	9	20	32	24	34	233	1,98
15	Otras actividades manufactureras 2/	34	39	52	13	9	12	8	9	3	5	7	7	198	1,69
16	Agencias de viaje y otros serv. de transp.	13	11	14	7	13	11	16	16	27	16	21	16	181	1,54
17	Supermercados, bod., minimark. y similares	9	3	9	6	7	16	9	13	13	13	10	15	123	1,05
18	Afocat y asociaciones diversas	9	1	9	8	6	7	8	11	5	8	6	12	90	0,77
19	Restaurantes, bares y cantinas	4	3	8	6	8	7	6	7	8	14	3	9	83	0,71
20	Otras actividades económicas 3/	36	35	33	41	38	49	44	37	58	56	50	69	546	4,65
Total		840	851	889	890	926	970	979	978	1 024	1 121	1 039	1 225	11 742	100,00

Nota: La información incluye las denuncias reingresadas a trámite por mandato expreso de la Comisión de Protección al Consumidor o de la Sala Especializada en Protección al Consumidor del Indecopi.

P/ Preliminar.

1/ Incluye otras actividades de servicios no clasificadas previamente; lavado y limpieza de prendas de tela y de piel, incluso la limpieza en seco; generación, captación y distribución de energía eléctrica; entre otros servicios.

2/ Contiene fabricación de prendas de vestir, excepto prendas de piel; fabricación de otros productos elaborados de metal no clasificados previamente; corte, tallado y acabado de la piedra; entre otras actividades manufactureras.

3/ Incluye actividades artísticas, de entretenimiento y esparcimiento; servicios de salud humana y veterinaria; fabricación de muebles; comercio minorista de textiles, prendas de vestir y calzado; entre otras actividades económicas.

Fuente: Órganos Resolutivos de Procedimientos Sumarísimos del Indecopi.

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

De todo lo señalado puede concluirse que es necesario establecer e implementar mayores medidas en toda publicidad escrita relacionada con la compra-venta de bienes inmuebles a futuro o de inmuebles nuevos en los que la entrega de la posesión no se realice en el momento de la suscripción del contrato para, siendo importante que se señale específicamente los artículos del Código que debe tomar conocimiento en forma indubitable a través de toda publicidad escrita o directa.

b. Análisis del marco normativo y efecto de la vigencia de la norma.

El Texto Sustitutorio modifica los artículos 76,77 y 78 del título IV sobre la protección del consumidor en productos o servicios específicos de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, referido a servicios o productos inmobiliarios.

El dictamen que se propone complementa y armoniza las normas contenidas en el Código de Protección y Defensa del Consumidor, la Ley 29203, Ley que crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias. Así también armoniza con la Ley 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario.

El dictamen no contraviene ninguna norma de orden constitucional, al contrario, el dictamen tiene presente el derecho constitucional de la libertad de contratar entre particulares, con el artículo 65 de la Constitución Política que señala la obligación del Estado de defender el interés de los consumidores y usuarios y armoniza con el derecho de los consumidores a recibir información clara, precisa, veraz y oportuna para adoptar una decisión de consumo.

Así mismo el Texto Sustitutorio propuesto armoniza con el Código de Protección y Defensa del Consumidor en cuanto a las normas que rigen el contrato de consumo especialmente normado en el Título II del Código de Protección y Defensa del Consumidor referido a la protección mínima del contrato de consumo, así como a los artículos referidos a los servicios y productos inmobiliarios establecidos en el capítulo IV del Título IV del Código.

Así mismo guarda armonía con las normas del sector vivienda, específicamente con la Resolución Ministerial 358-2014-VIVIENDA, dispone la publicación del Proyecto de Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley 29203, Ley que crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias.

El Texto Sustitutorio reduce la asimetría o desigualdad de información y genera confianza en los contratos que se celebren a partir de su vigencia, reduciendo las posibles estafas inmobiliarias de parte de malos proveedores.

En conclusión, el Texto Sustitutorio armoniza con la legislación vigente y da cumplimiento al principio constitucional proclamado en el artículo 65 de la Constitución Política.

c. Análisis de las opiniones e información recibida

Del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual – INDECOPI, expresa que se encuentra de acuerdo con la propuesta del Proyecto de Ley 4170/2014-CR 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 dichos productos y servicios, lo que les permitiría adoptar decisiones de consumo adecuadas.

Indecopi observa que estando 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 que contendrá información específica sobre los antecedentes, actividades 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.

Indecopi también mostrando su conformidad con la propuesta del Proyecto de Ley 4240/2014-CR señala que beneficiará a los consumidores en tanto permitirá conocer los derechos que les han sido reconocidos por la normativa vigente, en el marco de una relación de consumo, o en una etapa previa a ésta, permitiendo que sus decisiones de consumo sean más convenientes; y recomiendan que con la finalidad de que los consumidores accedan a información suficiente y apropiada sobre los derechos con los que se encuentran asistidos, en la publicidad escrita se incluya, tal como lo propone la iniciativa legislativa, referencia explícita a los artículos que forman parte del capítulo IV del Título IV del Código de Protección y Defensa del Consumidor.

La Comisión ha evaluado la propuesta legislativa y considera necesario que el Código de Protección y Defensa del consumidor, armonice con la Ley 29203, Ley que crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias, para lo cual se hace necesario modificar el artículo 77 del Código para establecer que los proveedores deben establecer e implementar medidas para brindar, como mínimo, información clara y veraz sobre sus antecedentes y comportamiento en el mercado de productos y servicios inmobiliarios, considerando tal información como información relevante que puede determinar la decisión del consumidor en la adquisición de una unidad inmobiliaria o en contratar un servicio inmobiliario.

El **Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento**, manifiesta que los antecedentes y la evolución de los promotores inmobiliarios o de los constructores deberán estar recopilados en la Central de Información de Promotores Inmobiliarios, creada por la Ley 29203, cuya organización y funcionamiento estará a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y que a la fecha está en proceso la reglamentación por parte del Ministerio con la opinión del Indecopi, en consecuencia consideran que de aprobarse el Proyecto de ley 4170/2014-CR se estaría duplicando la normativa referida a la recopilación de información acerca de los promotores inmobiliarios o de los constructores, en la cual intervendrían distintas entidades del Poder Ejecutivo.

Sobre la obligación de exhibir un aviso que contenga información para el consumidor, datos de contacto del Indecopi y de su programa Mira a quien le compras, señalan que obligar al agente inmobiliario a cumplirlo es errado, sustentando su afirmación en que el agente inmobiliario es una persona natural o jurídica, formalmente reconocida por el Estado a partir de su inscripción en el Registro del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que desarrolla el servicio de intermediación, destinado a la adquisición, administración, arrendamiento, comercialización, asesoramiento, consultoría, transferencia, venta cesión, uso, usufructo, permuta u otra operación inmobiliaria, a título oneroso, de inmuebles o sobre los derechos que recaigan en ellos; y son supervisados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a través de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, siendo pasible de sanción ante alguna infracción tipificada que comentan.

La Comisión considera que a la luz de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor el Agente inmobiliario es un proveedor, por cuanto los proveedores son definidos como *"las personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, que de manera habitual fabrican, elaboran, manipulan, acondicionan, mezclan, envasan, almacenan, preparan, expenden, suministran productos o **prestan servicios de cualquier naturaleza a los consumidores**"*¹⁷, por ello al margen que sean supervisados y fiscalizados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en su accionar como tales, las normas del Código se aplican en toda relación de consumo, por ello cuando un ciudadano consumidor contrata los servicios del agente inmobiliario y pactan una contraprestación por el servicio brindado hay sin duda una relación de consumo. Entonces como proveedor le alcanzará la obligación de dar información clara, precisa y veraz respecto del servicio que brinda al consumidor.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento respecto del Proyecto de Ley 4240/2014-CR ha señalado observaciones al mismo en cuanto a la forma y no al contenido, señalando que los términos que utiliza la propuesta legislativa al referirse al vendedor y al comprador deben de uniformizarse a la denominación que la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor ha utilizado para referirse a ellos como proveedor de productos y servicios inmobiliarios y consumidor respectivamente. Señala que es innecesario crear un nuevo artículo al Código y que la propuesta debe ubicarse en los artículos 76 y 78 de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor por ser acordes a obligaciones de informar y a la información mínima que debe contener el contrato de compraventa respectivamente.

La Comisión coincide con las observaciones realizadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, señalando que no es necesario crear un nuevo articulado, sino ubicar dentro del Capítulo IV del Título IV la nueva obligación de informar del proveedor de productos y servicios inmobiliarios; así como la información mínima que debe contener el contrato de compraventa, toda vez que el articulado del código permitiría la ampliación de obligaciones y deberes de los proveedores que propone la iniciativa legislativa.

La **Asociación Peruana de Consumidores – ASPEC**, ha señalado estar de acuerdo con ambas propuestas legislativas ya que contribuyen a la vigencia del derecho a la

¹⁷ Artículo IV del Título Preliminar de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor

información que asiste a los consumidores en razón de los contratos inmobiliarios son excesivamente complejos y los consumidores mayormente no llegan a comprender sus verdaderas implicancias, por ello es necesario que el consumidor cuente con elementos adicionales como el anexo resumen propuesto en la iniciativa legislativa.

Así mismo señalan que dada el precio considerable de los productos inmobiliarios que muchas veces implica el endeudamiento bancario por muchos años, en aras de proteger los intereses económicos de los consumidores dados la cantidad de fraudes inmobiliarios resulta indispensable que el estado adopte las medidas que sean necesarias para prevenir eventuales conflictos entre consumidores y proveedores.

Señalan que cualquier medida que busque garantizar el acceso a la información por parte de los consumidores debe implementarse con la mayor celeridad posible y considerando la cantidad de denuncias a causa de la información deficitaria que los proveedores inmobiliarios brindan a sus clientes.

Las consecuencias de una mala decisión que adquieren productos inmobiliarios, puede ser devastadora dado los desembolsos de dinero considerable y que pueden llevar al consumidor a la bancarrota. Finalmente señalan que esta medida guarda armonía con el rol tuitivo del Código.

La Comisión coincide plenamente con lo expuesto por Aspec y siendo una medida que abonará en proporcionar información relevante para el consumidor favorecerá tanto a consumidores como proveedores reduciendo los eventuales conflictos que puedan presentarse entre éstos.

d) ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

El presente dictamen no genera ningún costo para el tesoro público, por el contrario se identifican algunos beneficios que se estarían implementando a partir de la vigencia de la ley:

- Contribuye a reducir la asimetría o desigualdad de información; y generará confianza en los contratos que se celebren.
- Contribuirá a delimitar las prestaciones del contrato en cuanto a las obligaciones de los proveedores y contemplar las condiciones para la prestación del servicio.
- Servirá para desincentivar las conductas abusivas por parte de algunos malos proveedores.
- Ayudará a uniformizar criterios en la autoridad administrativa y judicial por que existirán reglas claras para resolver los reclamos de consumo que se presente.

El Dictamen redundará en incrementar la competitividad del país con el objeto de alcanzar un crecimiento económico sostenido que genere empleos de calidad e integre exitosamente al Perú en la economía global; así como promover y lograr la formalización de las actividades y relaciones económicas en todos los niveles.

Esquemmatizando los efectos para los actores involucrados tenemos:

CONSUMIDORES	PROVEEDORES	ESTADO
Se mejora la información relevante necesaria para que pueda decidir sobre la adquisición de un inmueble.	Contribuye a delimitar las prestaciones del contrato en cuanto a las obligaciones de los proveedores y contemplar las condiciones para la prestación de la obligación contraída.	Reduce la asimetría o desigualdad de información.
Estará debidamente informado de los servicios complementarios que puede contratar y las responsabilidades de cada proveedor.	Fija sus responsabilidades en los servicios complementarios que ofrece.	Mejora la competitividad al desincentivar las conductas abusivas por parte de algunos malos proveedores.
Se empodera al consumidor, garantizándole la información que debe recibir para que tome mejores decisiones de consumo.	Mejora su relación con el consumidor.	Complementa la legislación y la uniformiza en materia de derecho inmobiliario.
Se uniformiza la fuente de información y se promueve la protección del consumidor dotándolo de herramientas para que esté debidamente informado ante quien dirigir sus reclamos.	Mejora de su imagen comercial.	Cumple con su rol de protección al consumidor y promueve la competitividad del sector empresarial.

La medida propuesta en el Texto Sustitutorio podría generar algún costo para los proveedores en la información que deberán entregar, costo que no revierte mayor significado económico dado los precios del producto o servicio que se comercializan en este sector. Los beneficios son mayores y beneficia actualmente a los consumidores peruanos.

Por todo ello son mayores los beneficios que los costos que pudiera originar el Proyecto de Ley según el texto sustitutorio propuesto.

5. CONCLUSIÓN

Por las consideraciones expuestas y de la conformidad con lo establecido por el literal b) del Artículo 70 del Reglamento del Congreso de la República, la Comisión de Defensa del Consumidor y Organismos Reguladores de los Servicios Públicos, recomiendan la **APROBACIÓN** de los Proyectos de Ley 4170/2014-CR y 4240/2014-CR con el siguiente texto sustitutorio:

TEXTO SUSTITUTORIO

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA:

Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE MODIFICA LA LEY 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR, PARA FORTALECER LA PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR DE BIENES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS

Artículo único. Modificación de los artículos 76, 77 y 78 de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor

Modifícanse los artículos 76; 77, párrafo 77.1, y 78, párrafo 78.1, de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en los siguientes términos:

“Artículo 76.- Protección del consumidor en contratos inmobiliarios

76.1 En toda la publicidad escrita entregada de manera directa al consumidor, en etapa preliminar, de bien inmueble futuro o de bien inmueble de primer uso cuya entrega de la posesión no se realizaría en el momento de la suscripción del contrato, el proveedor debe consignar la información establecida en el artículo 77.

76.2 El derecho del consumidor a la información obliga al proveedor de productos y servicios inmobiliarios a informar sobre las características del inmueble que está adquiriendo así como a proporcionar toda aquella documentación que acredite la existencia de autorizaciones municipales, el área del inmueble, el proceso de titulación, habilitación urbana, saneamiento, materiales empleados en la construcción y en los acabados, inscripciones registrales del terreno y Declaratoria de Fábrica o de Edificación, reglamento interno, independización y toda aquella documentación relevante.

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.

- 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.

[...]

Artículo 78.- Información mínima del contrato de compraventa

78.1 Los proveedores deben establecer, implantar y mantener procedimientos para evidenciar que el contrato sea accesible y contenga como mínimo la siguiente información:

[...]

- k. Un anexo que formará parte integrante del contrato, donde se consignen las obligaciones del proveedor y los derechos del consumidor señalados en los artículos 76, 77, 78, 79 y 80.

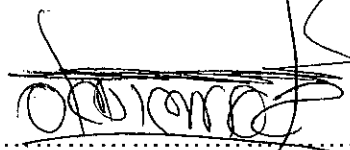
[...]“.

Dese cuenta.

Sala de Comisiones

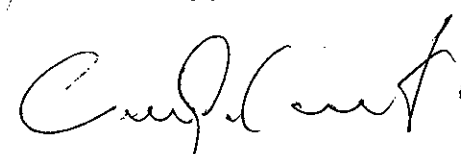
Lima, 19 de mayo de 2015.


JUSTINIANO APAZA ORDOÑEZ
Presidente


FREDDY SARMIENTO BETANCOURT
Vicepresidente


AGUSTIN MOLINA MARTINEZ
Secretario


ÁNGEL NEYRA OLAYCHEA
Miembro Titular


LUIS F. GALARRETA VELARDE
Miembro Titular



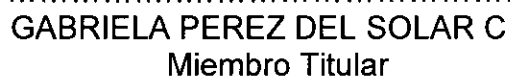
YEHUDE SIMON MUNARO
Miembro Titular



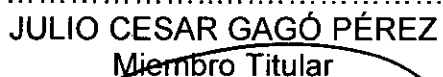
EMILIANO SPAZA CONDORI
Miembro Titular



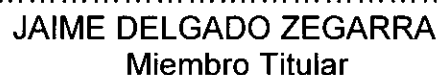
GIAN CARLO VACCHELLI CORBETO
Miembro Titular



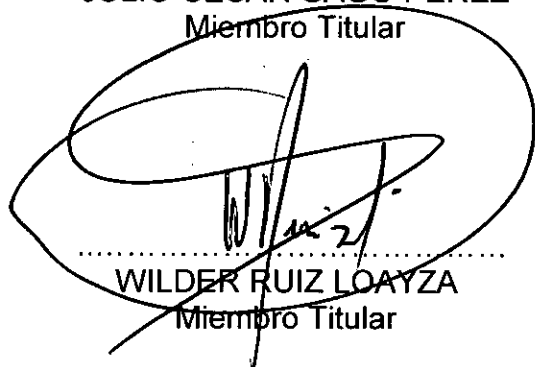
GABRIELA PEREZ DEL SOLAR C
Miembro Titular



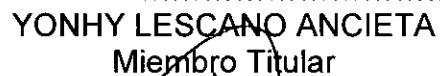
JULIO CESAR GAGÓ PÉREZ
Miembro Titular



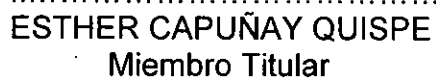
JAIME DELGADO ZEGARRA
Miembro Titular



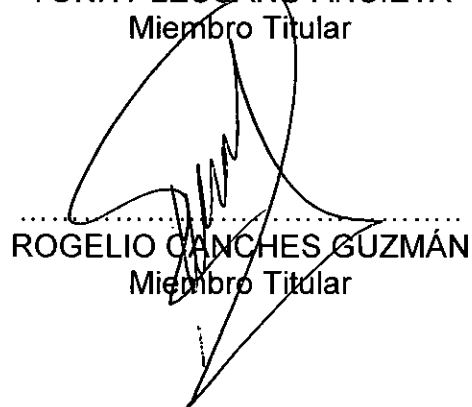
WILDER RUIZ LOAYZA
Miembro Titular



YONHY LESCANO ANCIETA
Miembro Titular



ESTHER CAPUÑAY QUISPE
Miembro Titular



ROGELIO CHANCHES GUZMÁN
Miembro Titular

COMISIÓN DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR Y ORGANISMOS
REGULADORES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS
Período Anual de Sesiones 2014 - 2015

RELACIÓN DE ASISTENCIA A LA DECIMOSEXTA SESIÓN ORDINARIA

Lima, 19 de mayo de 2015

Hora: 11:00 a.m.

Lugar: Hemiciclo Raúl Porras Barrenechea - Palacio Legislativo

MIEMBROS TITULARES



1. APAZA ORDÓÑEZ, JUSTINIANO RÓMULO
Presidente
(Dignidad y Democracia)



2. SARMIENTO BETANCOURT, FREDDY FERNANDO
Vicepresidente
(Fuerza Popular)



3. MOLINA MARTINEZ, AGUSTIN
Secretario
(Nacionalista Gana Perú)



4. APAZA CONDORI, EMILIANO
(Nacionalista Gana Perú)



5. CANCHES GUZMÁN, ROGELIO
(Unión Regional)



6. CAPUÑAY QUISPE, ESTHER YOVANA
(Solidaridad Nacional)



7. DELGADO ZEGARRA, JAIME RICARDO
(Dignidad y Democracia)



Congreso de la República



8. GAGÓ PÉREZ, JULIO CÉSAR
(Fuerza Popular)



9. GALARRETA VELARDE, LUIS FERNANDO
(PPC - APP)



10. LESCANO ANCIETA, JONHY
(Acción Popular - Frente Amplio)



11. NEYRA OLAYCHEA, ÁNGEL
(Fuerza Popular)



12. PÉREZ DEL SOLAR CUCULIZA, GABRIELA
(Concertación Parlamentaria)



13. RUÍZ LOAYZA, WILDER
(Nacionalista Gana Perú)



14. SIMON MUNARO, YEHUDE
(Perú Posible)



15. VACCHELLI CORBETTO, GIAN CARLO
(Fuerza Popular)



Congreso de la República

MIEMBROS ACCESITARIOS



1. ALCORTA SUERO, MARÍA LOURDES PÍA LUISA
(Concertación Parlamentaria)



3. CHÁVEZ COSSÍO, MARTHA GLADYS
(Fuerza Popular)



3. CONDORI CUSI, RUBÉN
(Nacionalista Gana Perú)



4. EGUREN NEUENSCHWANDER, JUAN CARLOS
(PPC - APP)



5. GUTIÉRREZ CÓNDOR, JOSUE MANUEL
(Nacionalista Gana Perú)



6. LAY SUN, HUMBERTO
(Unión Regional)



7. LUNA GÁLVEZ, JOSÉ LEÓN
(Solidaridad Nacional)



8. REÁTEGUI FLORES, ROLANDO
(Fuerza Popular)



Congreso de la República



9. SAAVEDRA VELA, ESTHER
(Dignidad y Democracia)



10. SCHAEFER CUCULIZA, KARLA MELISSA
(Fuerza Popular)

Lima, 19 de Mayo del 2015

Oficio N° 644-2014-2015/AMM-CR

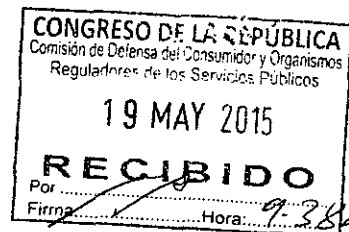
201575

Señor:

JUSTINIANO APAZA ORDOÑEZ

Presidente de la Comisión de Defensa del Consumidor y
Organismos Reguladores de los Servicios Públicos

Presente



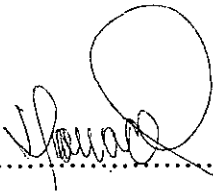
De mi consideración:

Previo un cordial saludo me dirijo a usted por encargo del Congresista Agustín Molina Martínez, para indicarle que el día de hoy martes 19 de mayo del presente año, no podrá asistir a la sesión de la Comisión de Defensa del Consumidor y Organismos Reguladores de los Servicios Públicos, debido a que tiene una entrevista en un medio de comunicación, por lo cual solicita licencia de la mencionada sesión.

Sin otro particular, hago propicia la oportunidad para manifestarle las muestras de mi especial estima.

Atentamente,



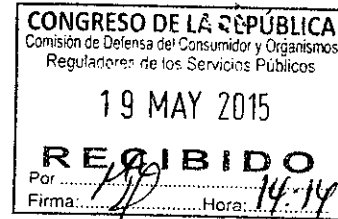

Jaher Menacho Morales

Asesor de Despacho



261577

Lima, 19 de Mayo de 2015



OFICIO N° 078 - 2015/EYCQ-CR

Señor

JUSTINIANO APAZA ORDOÑEZ

Presidente de la Comisión de Defensa del Consumidor y Organismos Reguladores
de los Servicios Públicos del Congreso de la República
Presente.-

Ref. Licencia a la Decimosexta Sesión Ordinaria de la Comisión.

De mi especial consideración:

Es grato dirigirme a Usted, para saludarlo y por especial encargo de la
Congresista **Esther Capuñay Quispe**, solicitarle Licencia a su asistencia a la
Decimosexta Sesión Ordinaria de la Comisión de Defensa del Consumidor y
Organismos Reguladores de los Servicios Públicos que Usted preside, convocada
para el día de hoy martes 19 de mayo a horas 11.00 a.m., del presente año, por
encontrarse en una reunión inherente a su labor congresal agendada con
anterioridad, en su calidad de Tercera Vicepresidencia del Congreso de la
República.

Es propicia la oportunidad para hacerle llegar las muestras de mi especial
consideración.

Atentamente,



MANUEL RODRÍGUEZ CRUZ

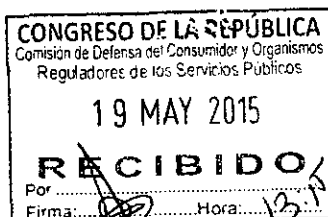
Asesor Principal
Congresista Esther Capuñay Quispe

C.c. OFICIALIA MAYOR

EYCQ/svbl

Lima, 19 de mayo del 2015

OFICIO N° 1200-2015/YLA-CR



LG1579

Señor Congresista
Justiniano Rómulo Apaza Ordóñez
Presidente de la Comisión de Defensa del Consumidor y Organismos Reguladores de los Servicios Públicos del Congreso de la República
Presente.-

De mi consideración:

Es grato dirigirme a usted para hacerle llegar mi cordial saludo y a la vez **solicitarle se tramite la DISPENSA** correspondiente, puesto que se me hace imposible asistir a la Décimo Sexta Sesión Ordinaria de la Comisión que usted preside programada para el día martes 19 de mayo del presente año, a las 11:00 am, por actividades parlamentarias contraídas con anticipación, en cumplimiento de la función de representación, entre ellas la asistencia a la "Audiencia Pública sobre la Nueva Reforma del Sistema Previsional en el Perú" para exponer sobre un grupo de iniciativas legislativas de autoría del suscrito, a invitación de la Comisión de Economía, Banca, Finanzas e Inteligencia Financiera del Parlamento.

Agradeciendo la gentil atención que brinde al presente, hago propicia la oportunidad para alcanzar a usted los sentimientos de mi especial consideración.

Atentamente,

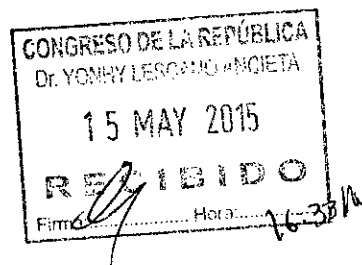


YONHY LESCANO ANCIETA
Congresista de la República

Lima, 15 de mayo de 2015

OFICIO MÚLTIPLE N°009-2014/2015-CEBFIF-CR

Señor
LESCANO ANCIETA YONHY
Congresista de la República
Presente.



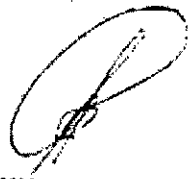
Asunto: Invita a la Audiencia Pública: Nueva Reforma del Sistema Previsional en el Perú

Tengo el agrado de dirigirme a usted para saludarlo cordialmente y, en la oportunidad, manifestarle que la Comisión bajo mi presidencia, ha organizado una Audiencia Pública sobre: "Nueva Reforma del Sistema Previsional en el Perú", y siendo autor de una iniciativa legislativa que aborda dicho tema, lo invito a exponer los Proyectos de Ley N° 1473/2012, 1822/2012, 3418/2013, 3458/2013, 3459/2013, 3369/2013-CR de su autoría.

La Audiencia Pública, se llevará a cabo en el Congreso de la República (Auditorio Alberto Andrade Carmona del edificio Juan Santos Atahualpa), ubicado en av. Abancay cuadra 2-Lima, el día martes 19 de mayo del presente año, a horas 09:00 a.m.

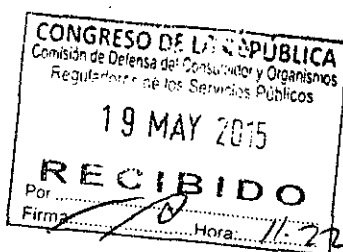
Esperando contar con su participación, aprovecho la ocasión para testimoniarle los sentimientos de mi consideración.

Atentamente,



ASIO HUAIRE CHUQUICHAICO
Presidente
Comisión de Economía, Banca, Finanzas
e Inteligencia Financiera
CONGRESO DE LA REPÚBLICA





LG 1576

Lima, 19 de Mayo del 2015

OFICIO N°249-2015-WR/CR

Señor:

JUSTINIANO APAZA ORDOÑEZ

**PRESIDENTE DE LA COMISION DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR Y
ORGANISMOS REGULADORES DE LOS SERVICIOS PUBLICOS**

Presente.-

De mi mayor consideración:

Por especial encargo del Señor Congresista Wilder Ruiz Loayza, tengo el agrado de dirigirme a usted para saludarlo cordialmente y a la vez para informarle que por encontrarse realizando funciones propias a su función parlamentaria no podrá asistir a la Decimosexta Sesión Ordinaria de la Comisión de Defensa del Consumidor y Organismos Reguladores de los Servicios Públicos, que se desarrollará el martes 19 del presente mes, a las 11:00 a.m.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para expresarle los sentimientos de mi especial consideración y estima personal.

Atentamente,


KELMIN ALEJOS SILVA
ASESOR II DEL CONGRESISTA
WILDER RUIZ LOAYZA



**COMISIÓN DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR Y ORGANISMOS
REGULADORES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS
PERÍODO ANUAL DE SESIONES 2014-2015**

ACTA DE LA DECIMOSEXTA SESIÓN ORDINARIA

Martes 19 de mayo de 2015

Sumilla de acuerdo:

SE APROBÓ POR UNANIMIDAD, el dictamen recaído en los Proyectos de Ley 4170/2014-CR y 4240/2014-CR, con un texto sustitutorio mediante el cual se propone la Ley que modifica la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, para fortalecer la protección del consumidor de bienes y servicios inmobiliarios.

En la ciudad de Lima, en el hemicycle Raúl Porras Barrenechea del Congreso de la República del día martes 19 de mayo de 2015, el señor congresista Justiniano Apaza Ordóñez, en su calidad de presidente dio inicio a las 11:25 a.m. a la decimosexta sesión ordinaria de la Comisión de Defensa del Consumidor y Organismos Reguladores de los Servicios Públicos, con la asistencia de los señores congresistas titulares: Luis Fernando Galarreta Velarde, Gabriela Pérez del Solar Cuculiza, Yehude Simon Munaro, Gian Carlo Vacchelli Corbetto, Emiliano Apaza Condori, Jaime Delgado Zagarra, Freddy Sarmiento Betancourt, Rogelio Canches Guzmán, Ángel Neyra Olaychea, Julio César Gagó Pérez y Karla Schaefer Cuculiza. Se dejó constancia de las licencias presentadas por los señores congresistas Yonhy Lescano Ancieta, Agustín Molina Martínez, Esther Yovana Capuñay Quispe y Wilder Ruiz Loayza.

I. APROBACIÓN DE ACTA

El señor presidente puso a votación el acta de la decimosegunda sesión ordinaria de la Comisión realizada el 31 de marzo de 2015. **SE APROBO POR UNANIMIDAD.**

I. DESPACHO:

El Señor presidente dio cuenta que en la sesión del 26 de mayo próximo ha confirmado su presencia el presidente del Consejo Directivo del Indecopi.

II. INFORMES

No hubo informes.

III. PEDIDOS

El Congresista Luis Galarreta Velarde, solicitó, en referencia al debate sobre Organismos Reguladores de los Servicios Públicos, una copia o documento sobre los contratos ley en materia de arbitraje.

El Congresista Rogelio Canches Guzmán solicitó la priorización del Proyecto de Ley 4243/2014CR que promueve la competitividad y promueve la salud en el transporte de alimentos.

El Presidente señaló a la solicitud del congresista Luis Galarreta que siendo un tema que está en agenda se verá en su momento, y respecto del congresista Rogelio Canches se tendrá en cuenta su pedido.

IV. ORDEN DEL DIA

1. El presidente, señaló que el tema era el **Proyecto de Dictamen** recaído en los Proyectos de Ley 4170/2014-CR y 4240/2014-CR, con un texto sustitutorio mediante el cual se propone la Ley que modifica la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, para

fortalecer la protección del consumidor de bienes y servicios inmobiliarios. Inició la sustentación del dictamen.

Señaló que los Proyectos de autoría del Congresista Bruce Montes de Oca y de quien habla han sido acumulados en la medida que pretenden mejorar la protección del consumidor de bienes inmuebles.

Dijo que sólo entre el año 2011 al 2014 INDECOPI sancionó a 862 empresas inmobiliarias por incumplir el Código. El dictamen propone modificar el Código de Protección y Defensa del Consumidor, para establecer que en el proceso de compra los proveedores deben brindar como mínimo información clara y veraz sobre:

- Los antecedentes del proveedor y su comportamiento en el mercado de productos y servicios inmobiliarios.
- 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 incumplimiento del Código de Protección al Consumidor a cargo del INDECOPI.
- Los canales para la atención de quejas, reclamos o denuncias ante las autoridades competentes, debiendo exhibir tal información mediante un aviso colocando en un lugar visible.

Explicó que se considera dicha información relevante y que puede determinar la decisión del consumidor. Además, se establece el contrato de compraventa de bien futuro debe consignar un anexo que contenga los artículos 76, 77, 78, 79 y 80 del Código del Consumidor referidos a los derechos del consumidor inmobiliario.

Dijo que se recibieron las opiniones del Indecopi y el Ministerio de Vivienda quien ha opinado a favor de las propuestas con algunas observaciones y el dictamen ha levantado las observaciones realizadas.

El presidente, concluido la sustentación puso en debate el dictamen y dio la palabra a los congresistas que lo solicitaron.

Congresista Julio Gagó Pérez, inicialmente pidió la presencia del presidente del Indecopi a fin que exponga su posición o que se explique la opinión del Indecopi al respecto.

El presidente, pidió se fije puntualmente las observaciones.

Congresista Luis Galarreta, pidió se le entregue la opinión del Indecopi.

El presidente, pidió se entregue copia de la opinión del Indecopi a los miembros de la Comisión.

Congresista Julio Gagó Pérez, preguntó si se puede acceder a través de internet al registro del Indecopi en forma gratuita o es que hay que ir personalmente al Indecopi para obtener esta información.

Congresista Freddy Sarmiento Betancourt, dijo que el dictamen es positivo pues es información importante y se hace necesario que la página esté al día y se dé un reporte de cada constructora, o promotor, pues se debe aclarar de cómo los proveedores va informar a los compradores.

El presidente señaló que todo lo señalado por los congresistas se ha considerado en el texto sustitutorio y se tomará en cuenta en la exposición de motivos y dio por agotado el debate y sacó al voto el dictamen sin ningún cambio o agregado.

El presidente sacó a votación el **Proyecto de Dictamen** recaído en los Proyectos de Ley 4170/2014-CR y 4240/2014-CR, con un texto sustitutorio mediante el cual se propone la Ley que modifica la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, para fortalecer la

protección del consumidor de bienes y servicios inmobiliarios. Votaron a favor los congresistas Freddy Sarmiento Betancourt, Luis Galarreta Velarde, Emiliano Apaza Condori, Julio Gagó Pérez, Gian Carlo Vacchelli Corbeto, Yehude Simon Munaro, Rogelio Canches Guzmán, Ángel Neyra y Justiniano Apaza Ordoñez. No hubo votos en contra ni abstenciones, por lo que fue aprobado por unanimidad de los presentes en sala al momento de la votación.

2. Debate del Texto Sustitutorio del Predictamen recaído en los Proyectos de Ley 330/2011-CR, 878/2011-CR, 1056/2011-CR, 2074/2012-CR, 2466/2012-CR y 3558/2013-CR, con un texto sustitutorio mediante el cual se propone la Ley que modifica la Ley 27332, Ley Marco de los Organismos Reguladores de la Inversión Privada en los Servicios Públicos, para optimizar su funcionamiento y estructura.

El Presidente señaló que en la sesión pasada iniciaron el debate de este tema y pasaron a un cuarto intermedio, dijo que en este nuevo texto se ha incluido los aportes de los congresistas y entre las modificaciones señaló:

- A pedido de los congresistas Yonhy Lescano y Ángel Neyra se ha eliminado lo referido a la tercerización de la supervisión.
- A sugerencia del congresista Ángel Neyra se ha eliminado lo referido a Medidas Correctivas.
- A sugerencia de los congresistas Yonhy Lescano y Yehude Simons se ha retirado del comité de elección de los miembros del Consejo Directivo al presidente del BCR y se ha puesto al Ministro del sector que correspondiese.
- A pedido del Congresista Yehude Simons se ha reducido el plazo para que el comité pueda realizar la elección de los miembros de 90 a 30 días y bajo responsabilidad.
- A pedido del Congresista Lescano y Jaime Delgado se ha consignado el presupuesto para los Consejos de Usuarios.
- A pedido de los congresistas Lescano y Sarmiento se ha detallado el contenido del informe anual y fijado la fecha de remisión del mismo.
- A Pedido del Congresista Luis Galarreta se ha incluido un artículo referido a incentivos por desempeño.

El presidente, invita a los congresistas a continuar con el debate.

El congresista Luis Galarreta, dijo que respecto del artículo 6 considera que la Defensoría del Pueblo no es la entidad más idónea para esa tarea y consideró que el Ministerio de Economía debe estar en ese comité que es de absolutamente técnico. Dijo que planteó que el tema de arbitraje debe mirarse los términos del contrato ley. Dijo que previamente se debe definir y ajustar más el dictamen y se entregue la información solicitada previamente.

El Congresista Yehude Simon, dijo que hay que ver la intervención del Defensor del Pueblo y preguntó cuál es la propuesta del congresista Luis Galarreta en el artículo 6.2

El congresista Luis Galarreta, dijo que el proponía al BCR pero acepta que se haya retirado.

El congresista Julio Gagó Pérez, dijo que no está de acuerdo con el artículo 12 sobre escalas remunerativas y el artículo 15 sobre incentivos por desempeño, refiriéndose a la ley Servir para que exista un solo régimen y no varios y eso no se puede permitir. Dijo que se ha ampliado para su aplicación y ya se va implementar por completo son 112 entidades que ingresan y cuando se quiera hacer un Código de Trabajo no se va poder hacer con varios regímenes vigentes.

Congresista Freddy Sarmiento Betancourt, dijo que se esclarezca la inconstitucionalidad del arbitraje y sobre la recaudación eficiente dijo que cuando se terceriza la cobranza de estos servicios y por ello consideró que debe retirarse la cuarta disposición complementaria.

El congresista Ángel Neyra, dijo que es suficiente mantener a PCM en el comité de selección pero no debe estar el ministro del sector correspondiente y en su lugar el BCR.

El presidente, dijo que el tema pasa a cuarto intermedio con cargo a que los asesores se reúnan mañana a las 10 de la mañana para revisar el texto.

El presidente sometió a votación la exoneración de la aprobación del acta correspondiente para ejecutar los acuerdos adoptados en la presente sesión, la cual fue aprobada por unanimidad.

3. TEMA 3: Acumulación de basura en el distrito limeño de San Martín de Porres que contaminan el ambiente y comprometen la salud de la población.

El presidente señaló que a ha pedido de los Congresistas de Lima entre ellos el Congresista Ángel Neyra se ha invitado a los señores Adolfo Mattos Piaggio, Alcalde del distrito de San Martín de Porres; Freddy Terner, Ex alcalde y al señor Jorge Segundo Zegarra Reátegui - Gerente General de la Empresa PETRAMAS SAC. Señalando que la empresa pese haber confirmado su asistencia no se ha presentado, dejando constancia la irresponsabilidad de la empresa.

 **El presidente** dio la bienvenida a los invitados y previamente pasó un video para que se informen de la problemática que viven los ciudadanos.

El presidente dio la palabra en primer término al actual alcalde el señor Adolfo Mattos, por 7 minutos.

El Señor Adolfo Mattos, Alcalde de San Martín de Porres, dijo que en fecha dos de setiembre del 2013, la Municipalidad de San Martín de Porres ha firmado un contrato con la empresa PETRAMAX para el recojo y transporte de basura en el distrito, por un monto de 30 millones de soles.

Dijo que cuando asumió la alcaldía el primero de enero del presente, la municipalidad ya adeudaba a esta empresa la suma de 5 millones cuatrocientos mil nuevos soles. Esta empresa no les comunico el requerimiento de pago.

Dijo que han venido pagando a la empresa, las facturación en los meses de enero, febrero y marzo, con normalidad, hasta que en la fecha 14 de abril del 2015 la empresa PETRAMAX les requiere por primera vez la deuda de los meses de Octubre Noviembre y diciembre del año pasado, a esto la municipalidad ha respondido a la empresa que se compromete a asumir la deuda contraída con la anterior gestión, pora ello invitan al alcalde a sentarse en una mesa de dialogo.

El 27 de abril la empresa rechaza la propuesta de la municipalidad de San Martín de Porres, le dan un plazo de 48 horas para cancelar toda la deuda, aclaro que la municipalidad no tiene para pagar toda la deuda en un solo golpe. En salvaguarda de la población el Consejo autoriza la contratación directa para contratar una empresa de recojo y transporte de basura,

Explicó que finalmente la empresa cumple su cometido de cortar el servicio de recojo y transporte de basura el día 30 de abril del 2015, la empresa comunica que dejara de brindar el servicio y corta el día 01 de mayo (un día feriado) deja sin servicio a toda la población de San Martín de Porres. En contraposición del contrato y contraposición de las leyes de la OSCE. Y poniendo en riesgo a más de 7 millones de habitantes del distrito. Y desde entonces han activado otras alternativas como la contratación de volquetes y la contratación de una nueva empresa.

Denuncia que la empresa PETRAMAX una día antes de convocarse a licitación pública la contratación de recojo de basura, decide presionar y chantajear a la municipalidad de cortar el servicio, abusando del oligopolio que tiene en el mercado, no solo ha cortado el servicios sino también la cortado el botadero o el relleno sanitario, es decir en este momento no se tiene donde botar la basura, por cuanto esta empresa tiene monopolio del relleno sanitario.

La empresa PETRAMAX también está presionando a las otras empresa para no se presenten al concurso convocado por la municipalidad de San Martín de Porres, acondicionándolos en no recibir la basura en su relleno sanitario (monopolizado) al punto que uno sola empresa a comprado las bases, según el por las presiones de la empresa PETROMAX



Reiteró que no se puede permitir que una empresa este presionando a los alcaldes y las empresas, para ello solicito que las rellenos se declaren como botaderos públicos y se permita que otras empresas también puedan botar la basura en el relleno sanitario.

También solicito que las empresas que brindan el servicios de recojo de basura no puedan cortar el servicio de un día para otro, afectando la salud de la población y al ambiente.

Solicitando también que el Estado ajuste las leyes para que se disponga el presupuesto de FONCOMUN para el pago de este tipo de servicios para no poner en peligro la salud de la población.

El presidente dio la palabra al señor ex alcalde Freddy Ternero también por 7 minutos.

El señor Freddy Ternero, ex alcalde, dijo que en política ha aprendido que no se puede echar la culpa a los demás de las responsabilidades que se tiene, señalo que su persona ha recibido la municipalidad hace 10 años ha recibido con un problema económico y financiero.

Dijo que en la anterior gestión decidieron trabajar solo con camiones compactadores, para ello han contrato a la empresa Petramax, contratando con compactadores de 20 m3, y en las otras donde no hay acceso de compactadoras la municipalidad recoge directamente con motos y otros camiones.

Así se mejoró la calidad de vida de la población, y la población empezó a pagar por los arbitrios de 6% al inicio de la gestión a 50% cuando finalizaron la gestión, dejando la municipalidad sostenible económicamente. Asimismo la municipalidad siempre tuvo déficit siete millones de soles al año.

El presidente, invita a los miembros de la Comisión a realizar sus intervenciones y concede la palabra.

El congresista Ángel Neyra, dijo que la situación es gravísima y debe ser firme como autoridad, la situación en el distrito es muy complicada y pidió que se declare en emergencia, y todo lo escuchado por la empresa es muy grave, porque la empresa tomó la decisión radical de no recoger la basura. Dijo que la sumatoria del diferencial diario es terrible y a una semana del caso los olores son graves, el delito ambiental debe sancionarse. Incluso refirió como las empresas que instalan gas cometían delito ambiental tipificado en el Código Penal con sanciones. En responsabilidad ambiental el Río Rímac es un ícono de la vergüenza. Preguntó qué acciones se va a dar para resolver el problema. Petramax es un monopolio y es una empresa que se enriquece por la basura únicamente.

El Presidente dijo que en audio se tiene prueba que el problema ha sido generado por una decisión de la municipalidad sin importar la salud de la población, ha habido incumplimiento a una promesa electoral. Pidió un compromiso del alcalde actual una respuesta concreta de ¿cuándo se va solucionar ese problema de gestión?

El congresista Jaime Delgado, dijo que la situación es preocupante porque se trata de la salud de la persona al tratarse de materia orgánica en pleno proceso de descomposición y es extremadamente grave y ante ineficiencia del servicio municipal aparecen triciclos que tiran al río la basura y nos estamos afectando todos. Preguntó si se ha pedido apoyo a otros municipios ¿En cuántas horas o días se va solucionar ese problema?

El congresista Ángel Neyra, señaló que la deuda no se va solucionar y eso también hay que solucionarlo que perjudica el buen funcionamiento de la municipalidad. Dijo que declarando al emergencia es importante y hay que tomar la experiencia de Comas que tuvo un mismo problema, otras municipalidades y cualquiera puede denunciar por contaminación.

El señor Freddy Ternero, ex alcalde entregó documentos a la Comisión de cómo han convocado licitaciones anteriores y documentos que sirvan para dar una solución al tema de la basura.



El Señor Adolfo Mattos, Alcalde de San Martín de Porres, dijo que durante esta semana se compromete a dar solución al recojo de la basura pendiente o atrasada. Dijo que hoy ya está controlado el recojo salvo las periferias. Prometió que esta semana el distrito estará limpio.

El congresista Luis Galarreta, señaló que el caso de Comas fue la actividad privada y preguntó si han organizado la final de Yo soy.

El Señor Adolfo Mattos, Alcalde de San Martín de Porres, dijo que el municipio no gastó un centavo en el programa de Yo soy sólo entregaron el Parque. Dijo que la empresa que limpio Comas es la misma que está limpiando San Martín de Porres.

El presidente, agradeció la presencia de los invitados y la exposición, invitándoles a retirarse.

El presidente, señaló que no habiendo otro tema que tratar levantó la sesión siendo la 13:15 horas.

Forma parte de la presente acta la transcripción magnetofónica de la presente sesión, realizada por el Área de Transcripciones del Congreso de la República.


JUSTINIANO APAZA ORDÓÑEZ
Presidente




AGUSTÍN MOLINA MARTÍNEZ
Secretario