



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

RESOLUCIÓN FINAL N.º 054-2022/CC3

EXPEDIENTE : 099-2020/CC3
AUTORIDAD : COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
ADMINISTRADOS : CONSTRUCTORA INMOBILIARIA RATO S.A.C.¹
PROMOTORA COSTA AZUL S.A.C.²
PROMOTORA OCEAN VIEW S.A.C.³
PROMOTORA GIRASOLES II S.A.C.⁴
DESARROLLADORA INMOBILIARIA GIRASOLES II S.A.C.⁵
JESÚS JUAN GARCÍA CASTILLO⁶
JUAN CARLOS OBREGÓN MENDOZA⁷
HELENISSE ARAGÓN ÁLVAREZ⁸
MATERIA : PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR
DEBER DE IDONEIDAD
ACTIVIDAD : ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON
BIENES PROPIOS O ARRENDADOS
SANCIONES : 15 UIT (*Artículo 19 del Código de Protección y Defensa del
Consumidor*)
15 UIT (*Artículo 19 del Código de Protección y Defensa del
Consumidor*)
10.37 UIT (*Artículo 19 del Código de Protección y Defensa
del Consumidor*)
10.37 UIT (*Artículo 19 del Código de Protección y Defensa
del Consumidor*)

¹ Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. está registrada en la base de datos de la SUNAT con RUC N.º 20534199687 y con domicilio fiscal ubicado en Jr. Huallaga N.º 160 interior 316 – Lima Cercado, Lima. Asimismo, se encuentra inscrito en la Partida Registral N.º 12626564.

² Promotora Costa Azul S.A.C está registrada en la base de datos de la SUNAT con RUC N.º 20603446071 y con domicilio fiscal ubicado en Jr. Huallaga N.º 160 oficina 316 – Lima Cercado, Lima. Asimismo, se encuentra inscrito en la Partida Registral N.º 14129235

³ Promotora Ocean View S.A.C. está registrada en la base de datos de la SUNAT con RUC N.º 20603320868 y con domicilio fiscal ubicado en Jr. Leoncio Prado N.º 285 Urbanización Miramar – San Miguel, Lima. Asimismo, se encuentra inscrito en la Partida Registral N.º 14100527.

⁴ Promotora Girasoles II S.A.C. está registrada en la base de datos de la SUNAT con RUC N.º 20603321007 y con domicilio fiscal ubicado en Jr. Huallaga N.º 160 oficina 316 – Lima Cercado, Lima. Asimismo, se encuentra inscrito en la Partida Registral N.º 14103334.

⁵ Desarrolladora Inmobiliaria Girasoles II S.A.C. está registrada en la base de datos de la SUNAT con RUC N.º 20605985581 y con domicilio fiscal ubicado en Calle Independencia N.º1008, urbanización Surquillo, Miraflores, Lima. Asimismo, se encuentra inscrito en la Partida Registral N.º 14465801.

⁶ El administrado es gerente de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. y está registrado en la base de datos de la RENIEC con DNI N.º 10214830 y con domicilio real ubicado en Jr. La Unión N.º 673 Centro Recuay – Recuay, Recuary, Ancash. Asimismo, se encuentra inscrito en la SUNAT con RUC N.º 10102148300.

⁷ El administrado es gerente de Desarrolladora Inmobiliaria Girasoles II S.A.C. y está registrado en la base de datos de la RENIEC con DNI N.º 46544978 y con domicilio real ubicado en Asentamiento Humano Los Rosales Mz. F Lt 1 Carabaylo, Lima. Asimismo, se encuentra inscrito en la SUNAT con RUC N.º 10465449786.

⁸ La administrada es gerente de Promotora Costa Azul S.A.C., Promotora Ocean View S.A.C. y Promotora Girasoles II S.A.C. Está registrada en la base de datos de la RENIEC con DNI N.º 43104669 y con domicilio real ubicado en Jr. Inca Roca N.º 562 Tahuantinsuyo Independencia, Lima. Asimismo, se encuentra inscrito en la SUNAT con RUC N.º 10431046691.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

10.37 UIT (Artículo 19 del Código de Protección y Defensa del Consumidor)

10.37 UIT (Artículo 19 del Código de Protección y Defensa del Consumidor)

10.37 UIT (Artículo 19 del Código de Protección y Defensa del Consumidor)

5 UIT (Artículo 111 del Código de Protección y Defensa del Consumidor)

5 UIT (Artículo 111 del Código de Protección y Defensa del Consumidor)

5 UIT (Artículo 111 del Código de Protección y Defensa del Consumidor)

SUMILLA: Se archiva el procedimiento administrativo sancionador iniciado en contra de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C., Promotora Costa Azul S.A.C., Promotora Ocean View S.A.C., Promotora Girasoles II S.A.C., Desarrolladora Inmobiliaria Girasoles II S.A.C., el señor Jesús Juan García Castillo, la señora Helenisse Aragón Álvarez y el señor Juan Carlos Obregón Mendoza, por presunta infracción a los artículos 19 y 111 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (Código), en el extremo referido a la entrega de los inmuebles de los proyectos inmobiliarios “Costa Azul”, “Ocean View” y “Girasoles II” dentro del plazo, en tanto esta conducta se encuentra subsumida en la imputación referida a no realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de los proyectos inmobiliarios.

Se sanciona a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. con una multa de 15 Unidades Impositivas Tributarias por infracción al artículo 19 del Código, toda vez que se verificó que no cumplió con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Costa Azul”, ubicado en Sub-Lote B Parcela 3 Zona Norte, Ciudad Satélite, Ventanilla, Callao.

Se sanciona a Promotora Costa Azul S.A.C. con una multa de 15 Unidades Impositivas Tributarias por infracción al artículo 19 del Código, toda vez que se verificó que no cumplió con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Costa Azul”, ubicado en Sub-Lote B Parcela 3 Zona Norte, Ciudad Satélite, Ventanilla, Callao.

Se sanciona a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. con una multa de 10.37 Unidades Impositivas Tributarias por infracción al artículo 19 del Código, toda vez que se verificó que no realizó las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Ocean View”, ubicado en Jirón Leoncio Prado N.º 285 Urbanización Miramar, San Miguel, Lima.

Se sanciona a Promotora Ocean View S.A.C. con una multa de 10.37 Unidades Impositivas Tributarias por infracción al artículo 19 del Código, toda vez que se verificó que no realizó las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Ocean View”, ubicado en Jirón Leoncio Prado N.º 285 Urbanización Miramar, San Miguel, Lima.

Se sanciona a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. con una multa de 10.37 Unidades Impositivas Tributarias por infracción al artículo 19 del Código, toda vez que se verificó que no realizó las acciones necesarias para lograr la culminación de



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

la construcción del proyecto inmobiliario “Girasoles II”, ubicado en Calle Los Nísperos N.º 215 del Fundo Vicentelo Alto.

Se sanciona a Promotora Girasoles II S.A.C. con una multa de 10.37 Unidades Impositivas Tributarias por infracción al artículo 19 del Código, toda vez que se verificó que no realizó las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Girasoles II”, ubicado en Calle Los Nísperos N.º 215 del Fundo Vicentelo Alto.

Se sanciona a Desarrolladora Inmobiliaria Girasoles II S.A.C. con una multa de 10.37 Unidades Impositivas Tributarias por infracción al artículo 19 del Código, toda vez que se verificó que no realizó las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Girasoles II”, ubicado en Calle Los Nísperos N.º 215 del Fundo Vicentelo Alto.

Se sanciona al señor Jesús Juan García Castillo, con una multa de 5 Unidades Impositivas Tributarias, por infracción al artículo 111 del Código, debido a que participó, durante su periodo de gestión como gerente, en el planeamiento, realización y/o ejecución de la infracción cometida por Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. en la medida que, no realizó las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción de los proyectos inmobiliarios “Costa Azul”, “Ocean View” y “Girasoles II”.

Se sanciona a la señora Helenisse Aragón Álvarez, con una multa de 5 Unidades Impositivas Tributarias, por infracción al artículo 111 del Código, debido a que participó, durante su periodo de gestión como gerente, en el planeamiento, realización y/o ejecución de las infracciones cometidas por Promotora Costa Azul S.A.C., Promotora Ocean View S.A.C. y Promotora Girasoles II S.A.C. en la medida que, no realizó las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción de los proyectos inmobiliarios “Costa Azul”, “Ocean View”, “Girasoles II”.

Se sanciona al señor Juan Carlos Obregón Mendoza, con una multa de 5 Unidades Impositivas Tributarias, por infracción al artículo 111 del Código, debido a que participó, durante su periodo de gestión como gerente, en el planeamiento, realización y/o ejecución de la infracción cometida por Desarrolladora Promotora Girasoles II S.A.C. en la medida que, no realizó las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Girasoles II”.

Lima, 6 de julio de 2022

I. ANTECEDENTES

1. El 13 de julio de 2018, Constructora Rato e Inmobiliaria Rato S.A.C. (Constructora Rato) suscribió el “Contrato de Gestión y administración de proyecto inmobiliario con Cláusula de Cesión de Posición Contractual – Proyecto Ocean View” mediante el cual encargaba a Promotora Ocean View S.A.C. (Promotora Ocean View), la ejecución del proyecto inmobiliario “Ocean View”, las ventas y tratativas con los potenciales compradores, administrar y acoger los depósitos en cualquiera de sus modalidades por concepto de venta de los inmuebles, así como también el proceso constructivo del proyecto en general.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

2. El 10 de setiembre de 2018, Constructora Rato, suscribió el “*Contrato de Gestión y administración de proyecto inmobiliario con Cláusula de Cesión de Posición Contractual – Proyecto Costa Azul*” mediante el cual encarga a Promotora Costa Azul S.A.C. (Promotora Costa Azul), la ejecución del proyecto inmobiliario “Costa Azul”, bajo los mismos términos señalados en el numeral anterior.
3. Por Carta N.º 4353-2019/INDECOPI-GSF del 12 de diciembre de 2019⁹, la Dirección de Fiscalización (DFI) requirió a FPI S.A.C. (FPI)¹⁰ que remita copia de los contratos de compraventa suscritos con los consumidores. Al respecto, se verificó mediante escrito de fecha 23 de diciembre de 2019¹¹ que Constructora Rato había participado en los contratos suscritos con los consumidores en relación con los proyectos inmobiliarios: “*Costa Azul*”, “*Ocean View*” y “*Girasoles II*”.

Respecto al proyecto Costa Azul

4. En relación al proyecto “Costa Azul”, mediante una acción de supervisión presencial efectuada por personal de la DFI el **2 de octubre de 2019** en el establecimiento de FPI, personal de dicho proveedor señaló que este proyecto se encontraba a cargo de Promotora Costa Azul; y, estaba en construcción¹². La titularidad del proyecto se acreditó mediante un “*Contrato de Gestión y Administración del Proyecto Inmobiliario con Cláusula de Cesión de Posición Contractual “Proyecto Costa Azul”*”, suscrito por Constructora Rato¹³ y Promotora Costa Azul¹⁴.
5. A través del escrito de fecha 29 de octubre de 2019¹⁵, FPI indicó que el proyecto se ofertaba desde octubre de 2018. Además, mediante escrito del 19 de noviembre de 2019¹⁶ informó que, a dicha fecha, se habían vendido setenta y seis (76) casas de un universo total de trescientos ochenta y nueve (389) casas¹⁷.
6. Por escrito del 23 de diciembre de 2019¹⁸ presentado por FPI se advirtió que Promotora Costa Azul, así como Constructora Rato participaron en los contratos suscritos con los consumidores en relación con el proyecto inmobiliario “*Costa Azul*”.

⁹ Ver tomo VI, página 548 del expediente virtual.

¹⁰ Se verificó que esta empresa suscribió un contrato denominado “Contrato de locación de Servicios Profesionales” a efectos de ofrecer servicios de marketing y publicidad a Constructora Rato, Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View, Promotora Girasoles y Desarrolladora.

¹¹ Ver tomo VII, página 1 del expediente virtual.

¹² Ver tomo IV, página 1 del expediente virtual.

¹³ Para el proyecto Costa Azul, Constructora Rato intervino conjuntamente con Promotora Costa Azul.

¹⁴ Ver tomo IV, página 209 del expediente virtual.

¹⁵ Ver tomo VI, página 1 del expediente virtual.

¹⁶ Ver tomo VI, página 536 del expediente virtual – Ver Contenido de carpeta denominada “Folio 1162 CD”/ Archivo denominado “LISTA DE CONSUMIDORES FPI”

¹⁷ Es preciso indicar que de acuerdo con la información remitida por FPI se observó que existían: (i) 389 casas, de las cuales se vendieron 76; (ii) 35 estacionamientos, de los cuales se vendieron 2; y, (iii) 8 locales, de los cuales, no se vendió ninguno.

¹⁸ Ver tomo VII, página 1 del expediente virtual.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

Respecto al proyecto “Ocean View”

7. Respecto al proyecto “Ocean View”, personal de la DFI mediante acta de supervisión del 19 de septiembre de 2019, dejó constancia que Promotora Ocean View era la titular del Proyecto “Ocean View”¹⁹. La titularidad de dicho proyecto se acreditó mediante un “Contrato de Gestión y Administración del Proyecto Inmobiliario con Cláusula de Cesión de Posición Contractual “Proyecto Ocean View”, suscrito entre Constructora Rato²⁰ y Promotora Ocean View²¹.
8. Mediante escrito de fecha 29 de octubre de 2019²², FPI indicó que el proyecto se ofertaba desde octubre de 2018. Además, por escrito del 19 de noviembre de 2019²³ informó que, a dicha fecha, se habían vendido cuarenta (43) departamentos de un universo total de noventa y nueve (99) departamentos²⁴.
9. Mediante escrito del 23 de diciembre de 2019²⁵ presentado por FPI se advirtió que Promotora Ocean View, así como Constructora Rato participaron en los contratos suscritos con los consumidores en calidad de vendedora respecto al proyecto inmobiliario “Ocean View”.

Respecto al proyecto “Girasoles II”

10. Con relación al proyecto “Girasoles II”, de la revisión de la Partida Electrónica N.º 49066494 Zona Registral N.º IX – Sede Lima, Oficina Registral Lima, se aprecia que el 31 de julio de 2018, Promotora Girasoles II S.A.C. (Promotora Girasoles) adquirió, mediante un contrato de compraventa suscrito con Constructora Rato, la propiedad del terreno donde se desarrollaría el proyecto inmobiliario “Girasoles II”.
11. En el acta de supervisión del 2 de octubre de 2019²⁶ efectuada por la DFI se dejó constancia que este proyecto se encontraba a cargo de Promotora Girasoles.
12. Por otro lado, de acuerdo al asiento C00007 de la Partida Electrónica N.º 49066464, se aprecia que, Desarrolladora Inmobiliaria Girasoles II S.A.C. (Desarrolladora) adquirió de Promotora Girasoles la propiedad del terreno en donde se iba a realizar el proyecto inmobiliario “Girasoles II”, lo cual fue puesto en conocimiento por Desarrolladora a los consumidores a través de un comunicado de fecha 4 de diciembre de 2020²⁷.

¹⁹ Ver tomo III, página 76 del expediente virtual.

²⁰ Para el proyecto Ocean View, Constructora Rato intervino conjuntamente con Promotora Ocean View.

²¹ Ver tomo IV, página 175 del expediente virtual.

²² Ver tomo VI, página 1 del expediente virtual.

²³ Ver tomo VI, página 536 del expediente virtual – Ver Contenido de carpeta denominada “Folio 1162 CD”/ Archivo denominado “LISTA DE CONSUMIDORES FPI”

²⁴ Es preciso indicar que de acuerdo con la información remitida por FPI se observó que existían: (i) 99 departamentos, de los cuales, se vendieron 43; (ii) 52 estacionamientos, de los cuales, se vendieron 13; (iii) 48 depósitos, de los cuales, se vendieron 7; y (iv) 3 locales, de los cuales, no se vendió ninguno

²⁵ Ver tomo VII, página 1 del expediente virtual.

²⁶ Ver tomo IV, página 1 del expediente virtual.

²⁷ La minuta de compraventa y los comunicados a los consumidores se adjuntaron al escrito de fecha 14 de septiembre de



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

13. El 29 de noviembre de 2021, a través de la Plataforma de Interoperatividad del Estado (PIDE) la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3 (Secretaría Técnica) consultó la información de las partidas electrónicas de Constructora Rato, Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View, Promotora Girasoles y Desarrolladora, obteniendo como resultado que el señor Jesús Juan García Castillo (señor García) era gerente de Constructora Rato desde el 8 de marzo de 2021, el señor Juan Carlos Obregón Mendoza (señor Obregón) era gerente de Desarrolladora desde el 3 de febrero de 2020 y la señora Helenisse Aragón Álvarez (señora Aragón) era gerente de Promotora Girasoles II, Promotora Ocean View y Promotora Costa Azul, desde el 12, 14 y 15 de enero de 2021, respectivamente.
14. Mediante Resolución N.º 1 del 23 de diciembre de 2021²⁸, la Secretaría Técnica inició un procedimiento administrativo sancionador (PAS) en contra de Constructora Rato, Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View, Promotora Girasoles, Desarrolladora,

2021. Ver contenido del archivo denominado "009. Respuesta al 2do Requerimiento" del expediente virtual referido a Desarrolladora.

²⁸ La Resolución N.º 1 del 23 de diciembre de 2021 fue debidamente notificada de la siguiente manera:

Administrado	Fecha de notificación	Dirección de notificación
Promotora Girasoles II S.A.C.	Notificada el 29 de diciembre de 2021	Jirón Huallaga Nro. 160, Ofi. 316 – Lima, Lima, Lima Cercado
Desarrolladora Inmobiliaria Girasoles II S.A.C.	Notificada el 29 de diciembre de 2021	Jirón Huallaga Nro. 160, Ofi. 316 – Lima, Lima, Lima Cercado
Promotora Costa Azul S.A.C	Notificada el 29 de diciembre de 2021	Jirón Huallaga Nro. 160, Ofi. 316 – Lima, Lima, Lima Cercado
Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C.	Notificada el 29 de diciembre de 2021	Jirón Huallaga Nro. 160, Ofi. 316 – Lima, Lima, Lima Cercado
Promotora Ocean View S.A.C	Notificada el 19 de enero de 2022	Jr. Leoncio Prado N.º 285 Urbanización Miramar, San Miguel
Obregón Mendoza Juan Carlos	Notificada el 5 de enero de 2022	Pueblo Joven A.A.H.H. Los Rosales Mz F Lt 1, Carabayllo
Jesús Juan García Castillo	Notificada el 11 de enero de 2022	Jr. La Unión N.º 673 Centro Recuay, Ancash.
Aragón Álvarez Helenisse	Notificada el 28 de diciembre de 2021	Jr. Inca Roca N.º 562 Tahuantinsuyo, Independencia, Lima

Asimismo, cabe mencionar que a través de la referida resolución se solicitó a los administrado:

- (i) Remitir las declaraciones juradas presentadas ante la autoridad tributaria, en las cuales conste el volumen de venta de los últimos dos (2) años, con el objeto de verificar el monto total de sus ventas o ingresos brutos percibidos.
- (ii) Remitir el número total de unidades inmobiliarias (departamentos, estacionamientos, depósitos, entre otros) que conforman los proyectos inmobiliarios objetos del presente procedimiento ("Costa Azul", ubicado en Sub-Lote B Parcela 3 Zona Norte, Ciudad Satélite; "Ocean View"²⁸, ubicado en Jirón Leoncio Prado N.º 285 Urbanización Miramar, San Miguel, Lima; y, "Girasoles II", ubicado en Calle Los Nisperos N.º 215 del Fundo Vicentelo Alto)
- (iii) Remitir un cuadro (de preferencia, en formato Excel) que contenga la siguiente información de los consumidores que adquirieron, a la fecha, alguna unidad inmobiliaria de los proyectos inmobiliarios del presente procedimiento (departamentos, estacionamientos, depósitos, entre otros):
(...)
- (iv) Remitir los contratos de compraventa que habrían suscrito con cada consumidor que adquirió alguna unidad inmobiliaria de los proyectos inmobiliarios objeto del presente procedimiento, conforme a la información indicada en el numeral precedente.
- (v) Precisar si a la fecha han suscrito con alguno(s) de los adquirentes de las unidades inmobiliarias que conforman los proyectos inmobiliarios objeto del presente procedimiento, algún documento de resolución contractual. De ser ese el caso, elaborar cuadro (de preferencia en formato Excel) que contenga la siguiente información:
(...)
- (vi) Indicar el nombre de cada uno de los gerentes generales de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C., Promotora Costa Azul S.A.C., Promotora Ocean View S.A.C. y Promotora Girasoles II S.A.C. que ocuparon el cargo desde el año 2018 hasta la fecha, debiendo adjuntar los medios de prueba que evidencien su nombramiento como tal.

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: <http://www.indecopi.gob.pe>



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

el señor García, el señor Obregón y la señora Aragón, por presunto incumplimiento a las disposiciones de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (Código), en los siguientes términos²⁹:

“IV. RESOLUCIÓN DE LA SECRETARÍA TÉCNICA

PRIMERO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. y Promotora Costa Azul S.A.C. a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3, por presunta infracción al artículo 108 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en relación con lo establecido en el artículo 19 del dicho cuerpo legal, toda vez que no habrían cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles del proyecto inmobiliario “Costa Azul”, ubicado en Sub-Lote B Parcela 3 Zona Norte, Ciudad Satélite, Ventanilla, Callao, dentro del plazo pactado.

SEGUNDO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. y Promotora Costa Azul S.A.C. a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3, por presunta infracción al artículo 108 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en relación con lo establecido en el artículo 19 del dicho cuerpo legal, en tanto no habrían cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Costa Azul”, ubicado en Sub-Lote B Parcela 3 Zona Norte, Ciudad Satélite, Ventanilla, Callao.

TERCERO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. y Promotora Ocean View S.A.C. a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3, por presunta infracción al artículo 108 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en relación con lo establecido en el artículo 19 del dicho cuerpo legal, toda vez que no habrían cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles del proyecto inmobiliario “Ocean View”, ubicado en Jirón Leoncio Prado N.º 285 Urbanización Miramar, San Miguel, Lima, dentro del plazo pactado.

CUARTO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. y Promotora Ocean View S.A.C. a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3, por presunta infracción al artículo 108 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en relación con lo establecido en el artículo 19 del dicho cuerpo legal, en tanto no habrían cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Ocean View”, ubicado en Jirón Leoncio Prado N.º 285 Urbanización Miramar, San Miguel, Lima.

QUINTO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C., Promotora Girasoles II S.A.C. y Desarrolladora Inmobiliaria Girasoles II S.A.C. a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3, por presunta infracción al artículo 108 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en relación con lo establecido en el artículo 19 del dicho cuerpo legal, toda vez que no habrían cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles del proyecto inmobiliario “Girasoles II”, ubicado en Calle Los Nísperos N.º 215 del Fundo Vicentelo Alto, El Agustino, Lima, dentro del plazo pactado.

²⁹

Es oportuno mencionar que las diligencias e inspecciones que motivaron el inicio del presente procedimiento fueron desarrolladas por la Dirección de Fiscalización (antes, Gerencia de Supervisión y Fiscalización), considerando la delegación de la función de supervisión que la Secretaría Técnica materializó mediante Memorandum N.º 404-2018/CC3, del 20 de julio de 2018.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

SEXTO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C., Promotora Girasoles II S.A.C. y Desarrolladora Inmobiliaria Girasoles II S.A.C. a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3, por presunta infracción al artículo 108 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en relación con lo establecido en el artículo 19 del dicho cuerpo legal, en tanto no habrían cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Girasoles II", ubicado en Calle Los Nísperos N.º 215 del Fundo Vicentelo Alto.

SÉPTIMO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra del señor Jesús Juan García Castillo, en calidad de gerente de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C., a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3, por presunta infracción al artículo 108 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en relación con lo establecido en el artículo 111 del dicho cuerpo legal, toda vez que no habría cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles de los proyectos inmobiliarios "Costa Azul", "Ocean View", "Girasoles II" dentro del plazo pactado.

OCTAVO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra del señor Jesús Juan García Castillo, en calidad de gerente de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C., a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3, por presunta infracción al artículo 108 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en relación con lo establecido en el artículo 111 del dicho cuerpo legal, en tanto no habría cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción de los proyectos inmobiliarios "Costa Azul", "Ocean View", "Girasoles II".

NOVENO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra de la señora Helenisse Aragón Álvarez, en su calidad de gerente de Promotora Costa Azul S.A.C., Promotora Ocean View S.A.C. y Promotora Girasoles II S.A.C., a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3, por presunta infracción al artículo 108 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en relación con lo establecido en el artículo 111 del dicho cuerpo legal, toda vez que no habría cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles de los proyectos inmobiliarios "Costa Azul", "Ocean View", "Girasoles II" dentro del plazo pactado.

DÉCIMO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra de la señora Helenisse Aragón Álvarez, en su calidad de gerente de Promotora Costa Azul S.A.C., Promotora Ocean View S.A.C. y Promotora Girasoles II S.A.C., a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3, por presunta infracción al artículo 108 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en relación con lo establecido en el artículo 111 del dicho cuerpo legal, en tanto que no habría cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción de los proyectos inmobiliarios "Costa Azul", "Ocean View", "Girasoles II".

DÉCIMO PRIMERO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra del señor Juan Carlos Obregón Mendoza, en su calidad de gerente de Desarrolladora Inmobiliaria Promotora Girasoles II S.A.C., a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3, por presunta infracción al artículo 108 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en relación con lo establecido en el artículo 111 del dicho cuerpo legal, toda vez que no habría cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles de proyecto inmobiliario "Girasoles II" dentro del plazo pactado.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

DÉCIMO SEGUNDO: *Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra del señor Juan Carlos Obregón Mendoza, en su calidad de gerente de Desarrolladora Promotora Girasoles II S.A.C., a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3, por presunta infracción al artículo 108 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en relación con lo establecido en el artículo 111 del dicho cuerpo legal en tanto que no habría cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Girasoles II".*
(...)"

15. Promotora Ocean View, el señor García, la señora Aragón y el señor Obregón, a pesar de haber sido válidamente notificados, no presentaron descargos a las imputaciones de cargos formuladas mediante Resolución N.º 1 del 23 de diciembre de 2021³⁰.
16. A través del escrito de fecha 10 de febrero de 2022, Promotora Costa Azul y Promotora Girasoles, atendieron el requerimiento de información realizado mediante Resolución N.º 1. En dichos escritos señalaron que no se había podido cumplir con las entregas de los inmuebles debido a la pandemia originada por el COVID-19. No obstante, se habían comunicado con los clientes sobre la demora, y; aquellos que no estuvieran de acuerdo podían solicitar la entrega de su dinero conforme al procedimiento que ellos utilizan.
17. Asimismo, mediante escrito de 10 de febrero de 2022, Constructora Rato señaló los mismos argumentos que las otras empresas por la no entrega de los inmuebles.
18. El 1 de abril de 2022 personal de la Secretaría Técnica realizó una acción de supervisión presencial en las instalaciones donde se desarrollaría el proyecto inmobiliario denominado "Ocean View" (actualmente "Residencial Almar"³¹) ubicado en Jirón Leoncio Prado N.º 285, Urbanización Miramar, San Miguel³², a fin de verificar

³⁰ El 5 de enero de 2022, Desarrolladora presentó un escrito mediante el cual: (i) Fijó como domicilio procesal el ubicado en Calle Independencia N.º 1008, Dpto. N.º 101, distrito de Miraflores; y, (ii) solicitó que se le otorgue un plazo adicional para presentar la información solicitada a través de la Resolución N.º 1. Dicha solicitud fue atendida mediante Resolución N.º 2 de fecha 27 de enero de 2022.

Mediante escrito de fecha 5 de enero de 2022, Promotora Costa Azul: (i) Fijó como domicilio procesal el ubicado en Jirón Huallaga N.º 160, Oficina N.º 316, distrito de Cercado de Lima; y, (ii) solicitó que se le otorgue un plazo adicional para presentar la información solicitada a través de la Resolución N.º 1. Dicha solicitud fue atendida mediante Resolución N.º 2 de fecha 27 de enero de 2022.

Por escrito de fecha 5 de enero de 2022, Constructora Rato: (i) Fijó como domicilio procesal el ubicado en Jirón Huallaga N.º 160, Oficina N.º 316, distrito de Cercado de Lima; y, (ii) solicitó que se le otorgue un plazo adicional para presentar la información solicitada a través de la Resolución N.º 1. Dicha solicitud fue atendida mediante Resolución N.º 2 de fecha 27 de enero de 2022.

³¹ Es preciso indicar que el 15 de diciembre de 2020, la DFI realizó una acción de supervisión en la dirección donde se realizaría la construcción del proyecto inmobiliario Ocean View, advirtiendo que existía una publicidad en la cual se indicaba el nombre de "Residencial Almar".

³² Es oportuno mencionar que dicha dirección se encontró en los contratos de compraventa suscritos entre Promotora Ocean View y los consumidores.

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES FUTUROS

Anexo I

(...)

4. De la identificación de EL TERRENO MATRIZ

Ubicación	Jr. Leoncio Prado N.º 285 Urbanización Miramar, Distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima, cuyos dominios, linderos, medidas perimétricas y demás datos constan inscritos en la
-----------	---



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

- el estado de este. Cabe precisar que, los departamentos de dicho proyecto eran ofrecidos en venta por Promotora Costa Azul, de acuerdo a la supervisión remota (revisión de página web de la red social "Facebook"³³) realiza por la DFI el 11 de setiembre de 2019.
19. Por Resolución N.º 4 del 11 de abril de 2022, la Secretaría Técnica, en virtud de las facultades señaladas en el artículo 2 de la Ley sobre Facultades, Normas y Organización del Indecopi, aprobada por Decreto Legislativo N.º 807³⁴ (D. Leg. 807), resolvió citar a la señora Aragón (en su calidad de gerente de Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View y Promotora Girasoles), según se advierte de la revisión del Documento de Registro de Información (DRI) del 29 de noviembre de 2021³⁵, al señor Obregón (en su calidad de gerente de Desarrolladora, según se advierte de la revisión del DRI del 29 de noviembre de 2021³⁶), al señor García (en su calidad de gerente de Constructora Rato, según se advierte de la revisión del DRI del 29 de noviembre de 2021³⁷) y a los representantes legales actuales de Constructora Rato, Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View, Promotora Girasoles y Desarrolladora, a una diligencia de supervisión en Jirón Huallaga N.º 160, Interior 316, Cercado Lima, con la finalidad de esclarecer los hechos imputados en el presente procedimiento. Dicha diligencia se llevó a cabo el día 22 de abril de 2022.
20. El **20 de abril de 2022** personal de la Secretaría Técnica realizó una acción de supervisión presencial en las instalaciones donde se desarrollaría el proyecto inmobiliario denominado "Costa Azul" ubicado en el Sub lote B-2 Parcela 3 Zona Norte Ciudad Satélite, Ventanilla, Callao³⁸, a fin de verificar el estado de este. Cabe precisar

	Partida Electrónica N.º 13495062 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima
Nombre del Proyecto Inmobiliario	"Ocean View"

³³ Ver tomo I, páginas 335 a 356 del expediente virtual.

³⁴ **D. Leg. 807**

Artículo 2.- Sin que la presente enumeración tenga carácter taxativo cada Comisión, Oficina o Sala del Tribunal del INDECOPI tiene las siguientes facultades:

- Exigir a las personas naturales o jurídicas la exhibición de todo tipo de documentos, incluyendo los libros contables y societarios, los comprobantes de pago, la correspondencia comercial y los registros magnéticos incluyendo, en este caso, los programas que fueran necesarios para su lectura; así como solicitar información referida a la organización, los negocios, el accionariado y la estructura de propiedad de las empresas.
- Citar e interrogar, a través de los funcionarios que se designe para el efecto, a las personas materia de investigación o a sus representantes, empleados, funcionarios, asesores y a terceros, utilizando los medios técnicos que considere necesarios para generar un registro completo y fidedigno de sus declaraciones, pudiendo para ello utilizar grabaciones magnetofónicas o grabaciones en vídeo.

³⁵ Ver pieza 11 del expediente virtual.

³⁶ Ver pieza 11 del expediente virtual.

³⁷ Ver pieza 11 del expediente virtual.

³⁸ Es oportuno mencionar que dicha dirección se encontró en los contratos de compraventa suscritos entre Promotora Costa Azul y los consumidores.

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES FUTUROS

Anexo I

(...)

4. De la identificación de EL TERRENO

Ubicación	Sub-Lote B-2-D Parcela 3 Zona Norte Ciudad El Satélite Distrito de Ventanilla Provincia del Callao y Departamento de Lima
-----------	---

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: <http://www.indecopi.gob.pe>



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

que los departamentos de dicho proyecto eran ofrecidos en venta por Promotora Costa Azul, de acuerdo a la supervisión remota (revisión de página web de la red social "Facebook"³⁹) realizada por la DFI el 4 de setiembre de 2019.

21. En la misma fecha, personal de la Secretaría Técnica realizó una acción de supervisión presencial en las instalaciones donde se desarrollaría el proyecto inmobiliario denominado "Girasoles II" ubicado en Calle Los Nísperos N.º 215 del Fundo Vicentelo Alto, El Agustino, Lima⁴⁰, a fin de verificar el estado de este. Cabe precisar que los departamentos de dicho proyecto eran ofrecidos en venta por Promotora Girasoles de acuerdo a la supervisión remota (revisión de página web de la red social "Facebook"⁴¹) realiza por la DFI el 11 de setiembre de 2019.
22. El 21 de abril de 2022, Promotora Girasoles, Promotora Costa Azul, y Constructora Rato presentaron escritos mediante los cuales señalaron que su representante legal era la señora Jennifer Grace Merlo Díaz (señora Merlo), quien, además, era la representante legal de Promotora Ocean View.
23. El 22 de abril de 2022, personal de la Secretaría Técnica realizó la diligencia de supervisión programada; sin embargo, únicamente se apersonó la señora Merlo identificada con DNI N.º 42912651, representante de (i) Constructora Rato, (ii) Promotora Girasoles, (iii) Promotora Costa Azul; y, (iv) Promotora Ocean View. En dicha oportunidad señaló lo siguiente:
 - (i) El señor García, la señora Aragón y el señor Obregón ya no laboraban y no tienen ningún vínculo contractual con las empresas. No brindó más información al respecto.
 - (ii) Con relación al proyecto inmobiliario "Girasoles II", se denomina actualmente Nísperos; y, a la fecha serían treinta y ocho (38) personas aproximadamente que han adquirido un inmueble del proyecto; sin embargo, desconoce si alguno de los consumidores ha solicitado la devolución de su dinero.
 - (iii) Con relación al proyecto Inmobiliario Costa Azul, a la fecha serían cincuenta (50) personas aproximadamente que han adquirido un inmueble del proyecto; sin embargo, desconoce si alguno de los consumidores ha solicitado la devolución de su dinero. Asimismo, señaló que el proyecto ya no se llevará a cabo por lo que se están efectuando las devoluciones a cada comprador.

³⁹ Ver tomo I, páginas 61 a 127 del expediente virtual.

⁴⁰ Es oportuno mencionar que dicha dirección se encontró en los contratos de compraventa suscritos entre Promotora Girasoles y los consumidores

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES FUTUROS

Anexo I

(...)

4. De la identificación de EL TERRENO MATRIZ

Ubicación	Calle Los Nísperos N.º 215 Fundo Vicentelo Alto distrito del El Agustino, Provincia y Departamento de Lima, cuyos dominios, linderos, medidas perimétricas y demás datos constan inscritos en la Partida Electrónica N.º 49066464 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima
Nombre del Proyecto Inmobiliario	"Girasoles II"

⁴¹ Ver tomo I, páginas 379 a 390 y Tomo II, páginas 1 a 56 del expediente virtual.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

- (iv) Con relación al proyecto Inmobiliario Ocean View, se denomina actualmente Almar; y, a la fecha serían treinta y cinco (35) personas aproximadamente que han adquirido un inmueble del proyecto; sin embargo, desconoce si alguno de los consumidores ha solicitado la devolución de su dinero. Además, señaló que el proyecto ya no se llevará a cabo, por lo que se están efectuando las devoluciones a cada comprador.
- (v) Fijó como domicilio procesal electrónico de: (i) Constructora Rato, (ii) Promotora Girasoles y (iii) Promotora Costa Azul el correo electrónico procesos.legales.50@gmail.com a fin de que en adelante se le notifiquen los actos emitidos en el marco del presente procedimiento.
24. Mediante Resolución N.º 5 del 26 de abril de abril de 2022, la Secretaría Técnica trasladó a los administrados las actas de supervisión de las diligencias realizadas el 1, 20 y 22 de abril de 2022.
25. A través de la Resolución N.º 6 del 7 de junio de 2022, se puso en conocimiento de los administrados, el Informe Final de Instrucción N.º 028-2022/CC3-ST (IFI)⁴², otorgándoseles un plazo de cinco (5) días hábiles para la presentación de sus descargos.
26. A pesar de haber sido válidamente notificados, los administrados no presentaron descargos al IFI.
27. En ese sentido, corresponde a la Comisión emitir la decisión final en el PAS iniciado en contra de Constructora Rato, Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View, Promotora Girasoles, Desarrolladora, el señor García, el señor Obregón) y la señora Aragón.

II. ANÁLISIS

2.1 Cuestiones previas:

A. Sobre las imputaciones de cargos por infracción al artículo 108 del Código

⁴² A través del IFI, la Secretaría Técnica propuso imponer las siguientes sanciones:

- (i) 15 UIT tanto a Constructora Rato como a Promotora Costa Azul por presunta infracción al artículo 19 del Código, en tanto no habrían cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Costa Azul", ubicado en Sub-Lote B Parcela 3 Zona Norte, Ciudad Satélite, Ventanilla, Callao;
- (ii) 10.37 UIT tanto a Constructora Rato, como a Promotora Ocean View por presunta infracción al artículo 19 del Código, en tanto no habrían cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Ocean View" ubicado en Jr. Leoncio Prado N.º 285 Urbanización Miramar, San Miguel, Lima;
- (iii) 10.37 UIT tanto a Constructora Rato, como a Promotora Girasoles y a Desarrolladora por presunta infracción al artículo 19 del Código, en tanto no habrían cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Girasoles II" ubicado en Calle Los Nisperos N.º 215 del Fundo Vicentelo Alto, El Agustino, Lima;
- (iv) 5 UIT al señor Jesús Juan García Castillo, en su calidad de gerente de Constructora Rato por presunta infracción al artículo 111 del Código, debido a que, no habría cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción de los proyectos inmobiliarios "Costa Azul", "Ocean View" y "Girasoles II";
- (v) 5 UIT a la señora Helenisse Aragón Álvarez, en su calidad de gerente de Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View y Promotora Girasoles por presunta infracción al artículo 111 del Código, debido a que, no habría cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción de los proyectos inmobiliarios "Costa Azul", "Ocean View" y "Girasoles II"; y,
- (vi) 5 UIT al señor Juan Carlos Obregón Mendoza, en su calidad de gerente de Desarrolladora por presunta infracción al artículo 111 del Código, en tanto, no habría cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Girasoles II".



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

28. Mediante Resolución N.º 1 del 23 de diciembre de 2021, la Secretaría Técnica imputó a Constructora Rato, Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View, Promotora Girasoles, Desarrolladora, el señor García, el señor Obregón y la señora Aragón la comisión de dos (2) presuntas conductas infractoras por cada administrado, señalándose que las mismas vulneraban el artículo 108 del Código, en relación con lo previsto en los artículos 19 y 111 del Código.
29. Cabe precisar que, según el artículo 108 del Código⁴³, constituye infracción administrativa toda conducta del proveedor que vulnere o transgreda alguna disposición del Código, tanto si implica violar los derechos reconocidos a los consumidores o incumplir las obligaciones impuestas a los proveedores. Así, precisamente los artículos 19 y 111 del Código recogen tales derechos y obligaciones: por un lado, el deber del administrado de responder por la idoneidad de los productos y servicios inmobiliarios que ofrecen y prestan (artículo 19 del Código); y, por otro, el deber de los gerentes (como personas que ejercen la dirección y administración del proveedor) respecto a responder de forma solidaria por la realización o ejecución de infracciones administrativas (artículo 111 del Código).
30. No obstante, en recientes pronunciamientos con imputaciones similares⁴⁴, la Sala Especializada en Protección al Consumidor (Sala) señaló que, según el principio de especialidad, *“la autoridad administrativa debe escoger el tipo jurídico específico que corresponda al caso concreto”*, excluyendo al artículo 108 del Código. Por tanto, esta Comisión estima pertinente analizar la responsabilidad de Constructora Rato, Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View, Promotora Girasoles y Desarrolladora únicamente en base a lo previsto en el artículo 19, así como la responsabilidad de los señores García y Obregón y la señora Aragón, en base a lo previsto en el artículo 111 del Código.
31. Cabe señalar que esta precisión en la imputación no vulnera el derecho de defensa de los administrados, pues como se ha mencionado, las conductas objeto de análisis también fueron calificadas como infractoras de los artículos 19 y 111 del Código, por lo que los administrados tuvieron pleno conocimiento del tipo infractor que se le imputaba.

B. Sobre las conductas en la imputación de cargos

32. El artículo 248⁴⁵ del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (TUO de

⁴³ CÓDIGO

Artículo 108.- Infracciones administrativas.

Constituye infracción administrativa la conducta del proveedor que transgrede las disposiciones del presente Código, tanto si ello implica violar los derechos reconocidos a los consumidores como incumplir las obligaciones que estas normas imponen a los proveedores. También son supuestos de infracción administrativa el incumplimiento de acuerdos conciliatorios o cualquier otro acuerdo que de forma indubitable deje constancia de la manifestación de voluntad expresa de las partes de dar por culminada la controversia, de laudos arbitrales, y aquellos previstos en el Decreto Legislativo N.º 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del Indecopi, y en las normas que lo complementen o sustituyan.

⁴⁴ Ver, por ejemplo, Resoluciones N.º 0394-2022/SPC-INDECOPI del 28 de febrero 2022 y 1504-2021/SPC-INDECOPI 05 de julio de 2021.

⁴⁵ TUO de la LPAG

Artículo 248 Principios de la potestad sancionadora administrativa

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: <http://www.indecopi.gob.pe>



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

la LPAG) señala que, solo constituyen conductas sancionables administrativamente las infracciones previstas expresamente en normas con rango de ley mediante su tipificación como tales, siendo que, las disposiciones reglamentarias pueden especificar aquellas dirigidas a identificar las conductas, sin constituir nuevas conductas sancionables a las previstas legalmente.

33. El artículo 19⁴⁶ del Código establece expresamente la obligación de los proveedores de **responder por la idoneidad del servicio que ofrecen, como el servicio de venta de inmuebles**, lo cual exige que cumplan con entregar a los consumidores las unidades inmobiliarias que estos adquirieron, en función a lo que se le hubiera ofrecido, la publicidad e información transmitida, las condiciones y circunstancias de la transacción, las características y naturaleza del producto o servicio, el precio, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso.
34. Por otro lado, de conformidad con lo señalado en el artículo 111 del Código⁴⁷, atendiendo a la naturaleza de la conducta infractora, las personas que ejerzan la dirección administración o representación del proveedor son responsables solidarios en cuanto participen con dolo o culpa inexcusable en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción administrativa.
35. En atención a las acciones de supervisión realizadas por la DFI, la Secretaría Técnica, mediante Resolución N.º 1 del 23 de diciembre de 2021, imputó a Constructora Rato, Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View, Promotora Girasoles y Desarrolladora la comisión de dos (2) conductas, calificadas -siguiendo las disposiciones del artículo

La potestad sancionadora de todas las entidades está regida adicionalmente por los siguientes principios especiales:
(...)

4. Tipicidad. - Solo constituyen conductas sancionables administrativamente las infracciones previstas expresamente en normas con rango de ley mediante su tipificación como tales, sin admitir interpretación extensiva o analogía. Las disposiciones reglamentarias de desarrollo pueden especificar o graduar aquellas dirigidas a identificar las conductas o determinar sanciones, sin constituir nuevas conductas sancionables a las previstas legalmente, salvo los casos en que la ley o Decreto Legislativo permita tipificar infracciones por norma reglamentaria.

A través de la tipificación de infracciones no se puede imponer a los administrados el cumplimiento de obligaciones que no estén previstas previamente en una norma legal o reglamentaria, según corresponda.

En la configuración de los regímenes sancionadores se evita la tipificación de infracciones con idéntico supuesto de hecho e idéntico fundamento respecto de aquellos delitos o faltas ya establecidos en las leyes penales o respecto de aquellas infracciones ya tipificadas en otras normas administrativas sancionadoras.

⁴⁶ **Código**

Artículo 19.- Obligación de los proveedores

El proveedor responde por la idoneidad y calidad de los productos y servicios ofrecidos; por la autenticidad de las marcas y leyendas que exhiben sus productos o del signo que respalda al prestador del servicio, por la falta de conformidad entre la publicidad comercial de los productos y servicios y éstos, así como por el contenido y la vida útil del producto indicado en el envase, en lo que corresponda.

⁴⁷ **CÓDIGO**

Artículo 111.- Responsabilidad de los administradores

Excepcionalmente, y atendiendo a la gravedad y naturaleza de la infracción, las personas que ejerzan la dirección, administración o representación del proveedor son responsables solidarios en cuanto participen con dolo o culpa inexcusable en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción administrativa.

En los casos referidos en el primer párrafo, además de la sanción que, a criterio del Indecopi, corresponde imponer a los infractores, se puede imponer una multa de hasta cinco (5) Unidades Impositivas Tributarias (UIT) a cada uno de sus representantes legales o a las personas que integran los órganos de dirección o administración según se determine su responsabilidad en las infracciones cometidas.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

254 del TUO de la LPAG⁴⁸- como contrarias a lo previsto por el artículo 19⁴⁹ del Código, de acuerdo al siguiente detalle:

- A **Constructora Rato y Promotora Costa Azul**, toda vez que: (i) no habrían cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles del proyecto inmobiliario “Costa Azul” dentro del plazo pactado; y, (ii) no habrían cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Costa Azul”, ubicado en Sub Lote B Parcela 3 Zona Norte, Ciudad Satélite, Ventanilla, Callao.
 - A **Constructora Rato y Promotora Ocean View**, toda vez que: (i) no habrían cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles del proyecto inmobiliario “Ocean View” dentro del plazo pactado; y, (ii) no habrían cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Ocean View”, ubicado en Jirón Leoncio Prado N.º 285 Urbanización Miramar, San Miguel, Lima.
 - A **Constructora Rato, Promotora Girasoles y Desarrolladora**, toda vez que: (i) no habrían cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles del proyecto inmobiliario “Girasoles II” dentro del plazo pactado; y, (ii) no habrían cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Girasoles II”, ubicado en calle Los Nísperos N.º 215 del Fundo Vicentelo Alto, El Agustino, Lima.
36. Asimismo, mediante Resolución N.º 1 se imputó al señor García, en su calidad de gerente de Constructora Rato, al señor Obregón, en su calidad de gerente de Desarrolladora y a la señora Aragón, en su calidad de gerente de Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View y Promotora Girasoles, lo siguiente:
- A la señora Aragón y al señor García, en su calidad de gerentes de **Promotora Costa Azul y Constructora Rato**, respectivamente, haber participado solidariamente con las empresas a las que representaban⁵⁰ en el planeamiento,

⁴⁸ **TUO de la LPAG**

Artículo 254.- Caracteres del procedimiento sancionador

254.1 Para el ejercicio de la potestad sancionadora se requiere obligatoriamente haber seguido el procedimiento legal o reglamentariamente establecido caracterizado por: 1. Diferenciar en su estructura entre la autoridad que conduce la fase instructora y la que decide la aplicación de la sanción.

2. Considerar que los hechos probados por resoluciones judiciales firmes vinculan a las entidades en sus procedimientos sancionadores.

3. Notificar a los administrados los hechos que se le imputen a título de cargo, la calificación de las infracciones que tales hechos pueden constituir y la expresión de las sanciones que, en su caso, se le pudiera imponer, así como la autoridad competente para imponer la sanción y la norma que atribuya tal competencia.

4. Otorgar al administrado un plazo de cinco días para formular sus alegaciones y utilizar los medios de defensa admitidos por el ordenamiento jurídico conforme al numeral 173.2 del artículo 173, sin que la abstención del ejercicio de este derecho pueda considerarse elemento de juicio en contrario a su situación.

(...)

⁴⁹ **CÓDIGO**

Artículo 19.- Obligación de los proveedores

El proveedor responde por la idoneidad y calidad de los productos y servicios ofrecidos; por la autenticidad de las marcas y leyendas que exhiben sus productos o del signo que respalda al prestador del servicio, por la falta de conformidad entre la publicidad comercial de los productos y servicios y éstos, así como por el contenido y la vida útil del producto indicado en el envase, en lo que corresponda.

⁵⁰ **Código**

Artículo 111.- Responsabilidad de los administradores

Excepcionalmente, y atendiendo a la gravedad y naturaleza de la infracción, las personas que ejerzan la dirección, administración o representación del proveedor son responsables solidarios en cuanto participen con dolo o culpa inexcusable en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción administrativa.

En los casos referidos en el primer párrafo, además de la sanción que, a criterio del Indecopi, corresponde imponer a

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: <http://www.indecopi.gob.pe>



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

realización o ejecución de: (i) la no entrega a los consumidores de los inmuebles del proyecto inmobiliario "**Costa Azul**" dentro del plazo pactado; y, (ii) la no culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Costa Azul", ubicado en Sub-Lote B Parcela 3 Zona Norte, Ciudad Satélite, Ventanilla, Callao.

- A la señora Aragón y al señor García, en su calidad de gerentes de **Promotora Ocean View y Constructora Rato**, respectivamente, haber participado solidariamente con las empresas a las que representaban⁵¹ en el planeamiento, realización o ejecución por : (i) la no entrega a los consumidores de los inmuebles del proyecto inmobiliario "**Ocean View**" dentro del plazo pactado; y, (ii) la no culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "**Ocean View**", ubicado en Jirón Leoncio Prado N.º 285 Urbanización Miramar, San Miguel, Lima.
 - A la señora Aragón, al señor García y al señor Obregón en su calidad de gerentes de **Promotora Girasoles, Constructora Rato y Desarrolladora**, respectivamente, haber participado solidariamente con las empresas a las que representaban⁵² en el planeamiento, realización o ejecución de: (i) la no entrega a los consumidores de los inmuebles del proyecto inmobiliario "**Girasoles II**" dentro del plazo pactado; y, (ii) la no culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Girasoles II", ubicado en calle Los Nísperos N.º 215 del Fundo Vicentelo Alto, El Agustino, Lima.
37. Así, aunque a través de la resolución de imputación de cargos la Secretaría Técnica señaló que la conducta de Constructora Rato, Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View, Promotora Girasoles, Desarrolladora, el señor García, el señor Obregón y la señora Aragón, referida a entregar las unidades inmobiliarias de los proyectos inmobiliarios "**Costa Azul**", "**Ocean View**" y "**Girasoles II**" dentro del plazo pactado podría configurar una nueva infracción a lo previsto en los artículos 19 y 111 del Código, de una nueva valoración de los actuados se advierte que dicha conducta se subsume en aquella referida a no haber realizado las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción de los proyectos inmobiliarios.

los infractores, se puede imponer una multa de hasta cinco (5) Unidades Impositivas Tributarias (UIT) a cada uno de sus representantes legales o a las personas que integran los órganos de dirección o administración según se determine su responsabilidad en las infracciones cometidas.

51

Código**Artículo 111.- Responsabilidad de los administradores**

Excepcionalmente, y atendiendo a la gravedad y naturaleza de la infracción, las personas que ejerzan la dirección, administración o representación del proveedor son responsables solidarios en cuanto participen con dolo o culpa inexcusable en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción administrativa.

En los casos referidos en el primer párrafo, además de la sanción que, a criterio del Indecopi, corresponde imponer a los infractores, se puede imponer una multa de hasta cinco (5) Unidades Impositivas Tributarias (UIT) a cada uno de sus representantes legales o a las personas que integran los órganos de dirección o administración según se determine su responsabilidad en las infracciones cometidas.

52

Código**Artículo 111.- Responsabilidad de los administradores**

Excepcionalmente, y atendiendo a la gravedad y naturaleza de la infracción, las personas que ejerzan la dirección, administración o representación del proveedor son responsables solidarios en cuanto participen con dolo o culpa inexcusable en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción administrativa.

En los casos referidos en el primer párrafo, además de la sanción que, a criterio del Indecopi, corresponde imponer a los infractores, se puede imponer una multa de hasta cinco (5) Unidades Impositivas Tributarias (UIT) a cada uno de sus representantes legales o a las personas que integran los órganos de dirección o administración según se determine su responsabilidad en las infracciones cometidas.

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: <http://www.indecopi.gob.pe>



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

38. Por las consideraciones antes indicadas, esta Comisión considera que corresponde archivar los siguientes extremos del PAS iniciado en contra de Constructora Rato, Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View, Promotora Girasoles, Desarrolladora, el señor García, el señor Obregón y la señora Aragón, no correspondiendo determinar su responsabilidad por infracción a las normas del Código, respecto a que:
- Constructora Rato y Promotora Costa Azul habrían vulnerado el artículo 19 del Código, toda vez que, no habrían cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles del proyecto inmobiliario “Costa Azul” dentro del plazo pactado.
 - Constructora Rato y Promotora Ocean View habrían vulnerado el artículo 19 del Código, toda vez que, no habrían cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles del proyecto inmobiliario “Ocean View” dentro del plazo pactado.
 - Constructora Rato, Promotora Girasoles y Desarrolladora habrían vulnerado el artículo 19 del Código, toda vez que, no habrían cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles del proyecto inmobiliario “Girasoles II” dentro del plazo pactado.
 - El señor García, en su calidad de gerente de Constructora Rato, habría vulnerado el artículo 111 del Código, toda vez que, no habría cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles de los proyectos inmobiliarios “Costa Azul”, “Ocean View”, “Girasoles II” dentro del plazo pactado.
 - La señora Aragón, en su calidad de gerente de Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View y Promotora Girasoles habría vulnerado el artículo 111 del Código, toda vez que, no habría cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles de los proyectos inmobiliarios “Costa Azul”, “Ocean View” y “Girasoles II” dentro del plazo pactado.
 - El señor Obregón, en su calidad de gerente de Desarrolladora, habría vulnerado el artículo 111 del Código, toda vez que, no habría cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles de proyecto inmobiliario “Girasoles II” dentro del plazo pactado.

2.2 Sobre el análisis de responsabilidad

2.2.1 Sobre las empresas inmobiliarias

39. Sobre el particular, en primer lugar, esta Comisión considera oportuno realizar una línea de tiempo a fin de identificar cronológicamente los principales hechos que ocurrieron en relación con los proyectos inmobiliarios respecto a cada empresa inmobiliaria involucrada:

- Respecto al proyecto Costa Azul



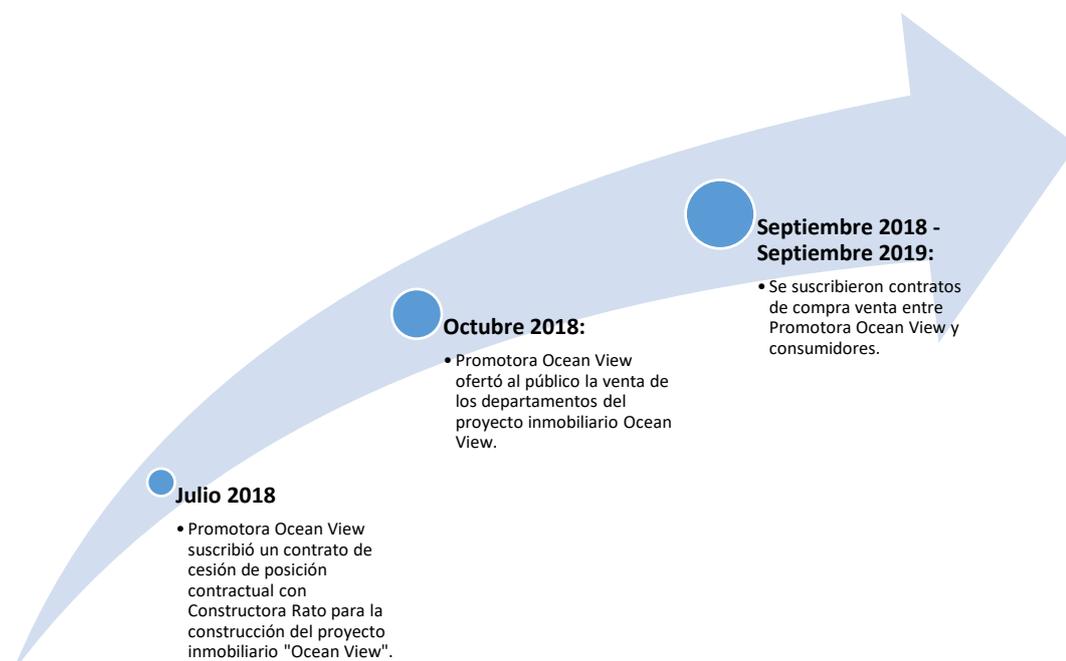
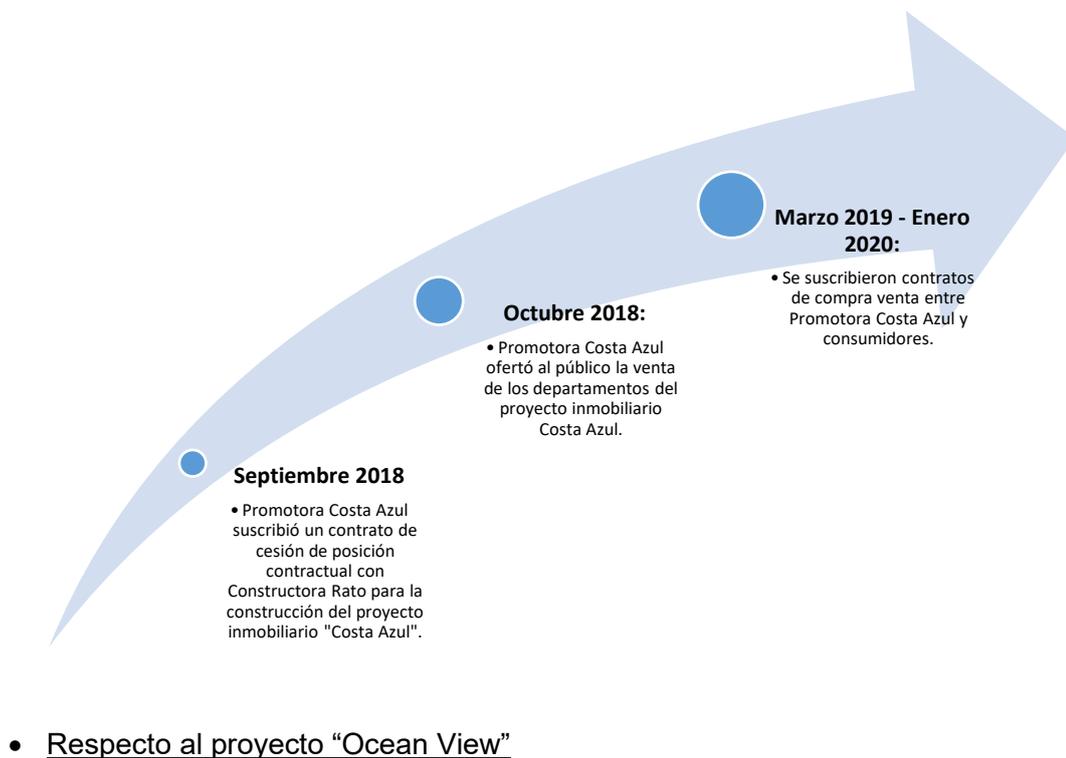
PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

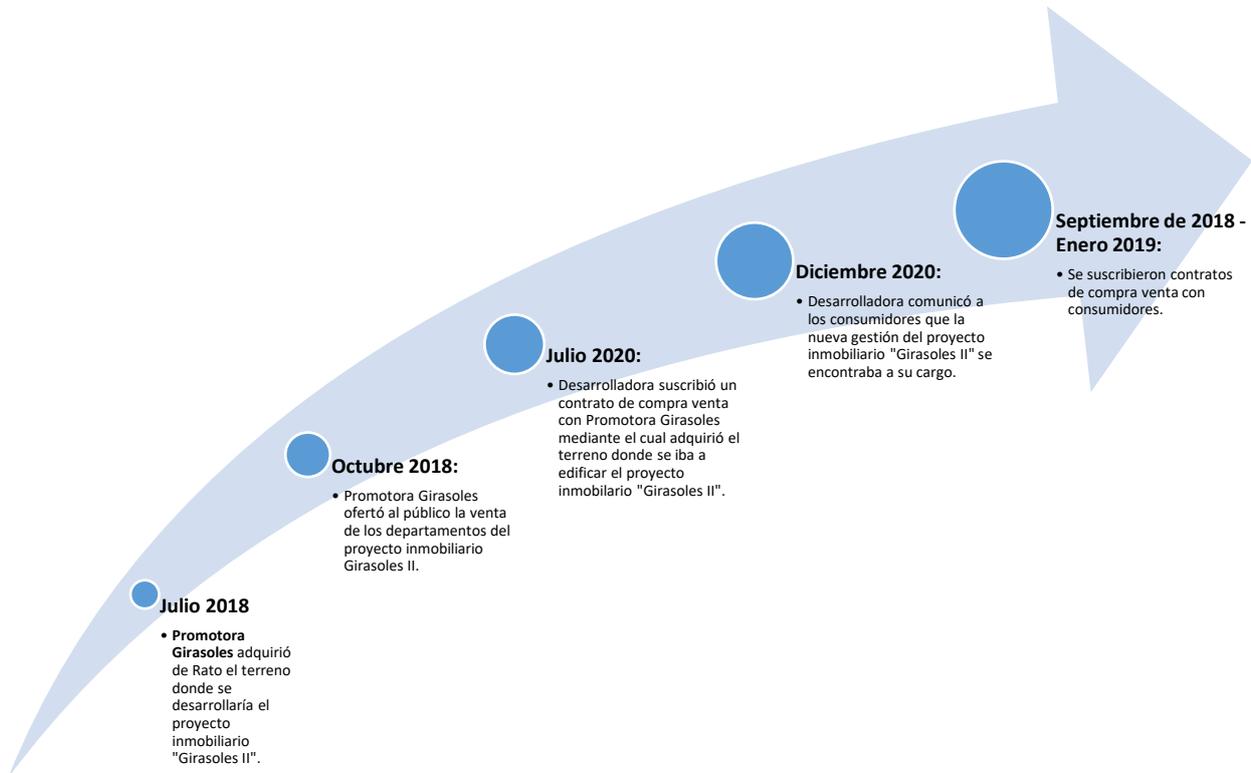
INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3



- Respecto al proyecto “Girasoles II”



40. En virtud a ello, corresponde identificar la participación de cada administrado en la realización de los proyectos inmobiliarios:

(i) Sobre la participación de Constructora Rato en los proyectos inmobiliarios “Ocean View”, “Costa Azul” y “Girasoles II”

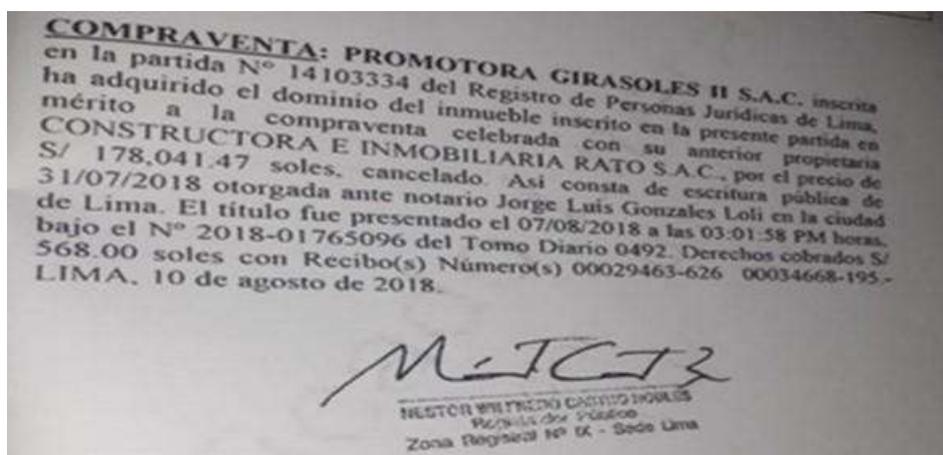
41. En este punto, se ha verificado que, el 13 de julio y 10 de septiembre de 2018, Constructora Rato suscribió con Promotora Ocean View y Promotora Costa Azul, los contratos denominados “Contrato de Gestión y administración de proyecto inmobiliario con Cláusula de Cesión de Posición Contractual – Proyecto Ocean View” y “Contrato de Gestión y administración de proyecto inmobiliario con Cláusula de Cesión de Posición Contractual – Proyecto Costa Azul”, respectivamente.
42. De la revisión de estos contratos se advierte que, se encarga a estas empresas (Promotora Ocean View y Promotora Costa Azul), la ejecución del proyecto inmobiliario, las ventas y tratativas con los potenciales compradores, administrar y acoger los depósitos en cualquiera de sus modalidades por concepto de venta de los inmuebles, así como también el proceso constructivo de cada uno los proyectos (lo cual será analizado más adelante).
43. Asimismo, también se verifica la intervención y aprobación por parte de Constructora Rato como parte de las disposiciones contractuales:

En virtud de la celebración de la presente Cesión, "LA PROMOTORA" se obliga a celebrar con "FUTUROS COMPRADORES" contratos de COMPRA VENTA por la transferencia de las Unidades Inmobiliarias con la intervención y aprobación de "RATO", teniendo en cuenta todos los acuerdos antes ya previstos con esta.

Las partes declaran que no tendrán nada que reclamarse, manifestando su renuncia a interposición de cualquier tipo de reclamo, acción administrativa y/o judicial relacionada con EL CONTRATO o el presente acuerdo.

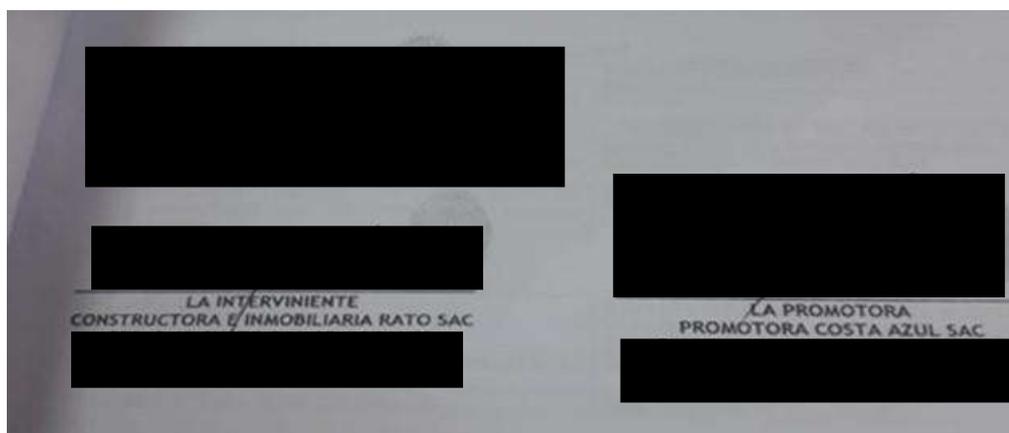
(...)

44. Por otro lado, con relación al proyecto inmobiliario "Girasoles II" se ha verificado de la Partida N.º 49066494 que, con fecha 31 de julio de 2018, Constructora Rato vendió el terreno donde se construiría el proyecto inmobiliario "Girasoles II", conforme al siguiente detalle:



45. De otro lado, de la revisión de los contratos de compraventa recabados durante el presente PAS se verifica que, Constructora Rato participó en los contratos suscritos con los consumidores en los proyectos Inmobiliarios: "Costa Azul", "Ocean View" y "Girasoles II", conforme se muestra a continuación:

Participación conjunta en el proyecto "Costa Azul"⁵³



⁵³ Se verifica de la muestra materia de evaluación por la DFI que participó en los cinco (5) contratos de esta muestra.



PERÚ

Presidencia del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3 SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

ANEXO I

1117

1. De la identificación de LA PROMITENTE COMPRADORA:



2. De la identificación de LA INTERVENIENTE:

Denominación	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA RATO SAC
Registro Único de Contribuyentes N°	20534199687
Número de Partida en el Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX - Sede Lima	12626564
Domicilio a efectos del presente contrato	Jr. Hualloga N° 160, Of. 316, Distrito de Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima.
Nombre del Representante que interviene en el presente contrato	CESAR AUGUSTO RAMOS MORALES
Documento Nacional de Identidad del representante que interviene en el presente contrato	[REDACTED]

3. De la identificación de LA PROMITENTE VENDEDORA:

Denominación	PROMOTORA COSTA AZUL SAC
Registro Único de Contribuyentes N°	20603446071
Número de Partida en el Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX - Sede Lima	14129235
Domicilio a efectos del presente contrato	Jr. Hualloga N° 160 Of. 316, Distrito de Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima.
Nombre del representante que interviene en el presente contrato	DANIEL EDUARDO RAMOS MORALES
Documento Nacional de Identidad del representante que interviene en el presente contrato	[REDACTED]

4. De la identificación de EL TERRENO:

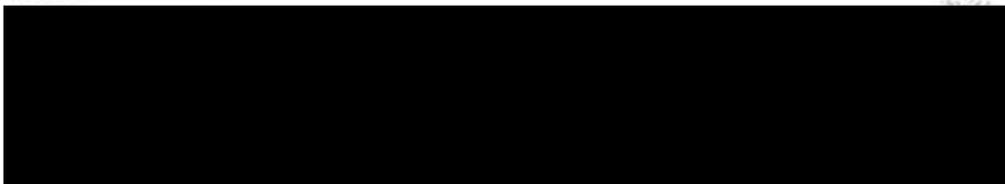
Ubicación	SUB LOTE B-2-D PARCELA 3 ZONA NORTE CIUDAD EL SATELITE DISTRITO DE VENTANILLA PROVINCIA DEL CALLAO Y DEPARTAMENTO DE LIMA.
Partida del Registro de la Propiedad Inmueble en la que se encuentra inscrito	Partidas Electrónicas N° 70606967
Zona Registral a la que corresponde	Zona Registral N° IX - Sede Lima

Participación conjunta en el proyecto "Ocean View"

7. Fecha de entrega de LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S:

La fecha de culminación de EL PROYECTO se encuentra prevista para el 31 de Diciembre de 2019, y la entrega de LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S se efectuará dentro de los 30 días posteriores a dicho evento. Las partes acuerdan que la fecha de entrega señalada en el presente párrafo, se encuentra sujeta a que todas LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S materia de contrato, se encuentren debidamente cancelada/s, y a lo establecido en la cláusula quinta de EL CONTRATO, de lo contrario, no se realizará el acto de entrega.

Suscrito en la Ciudad de Lima, a los 21 días del mes de Noviembre de 2018.



[Signature]
LA PROMOTORA
PROMOTORA OCEAN VIEW SAC

LA INTERVENIENTE
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA RATO SAC



PERÚ

Presidencia del Consejo de Ministros

INDECOPI

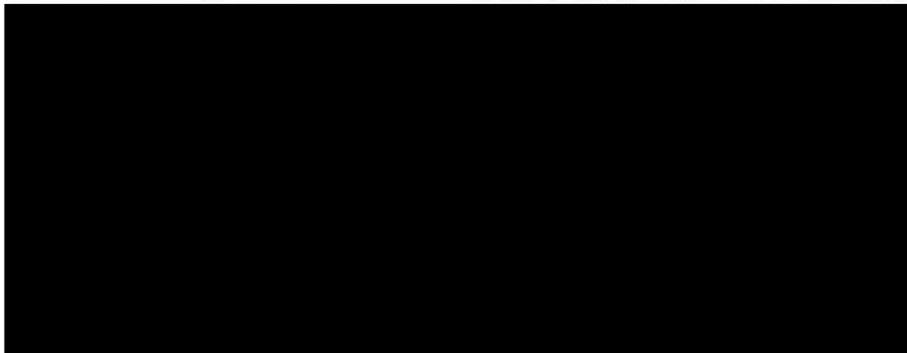
COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3 SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

Participación conjunta en el proyecto "Girasoles II"

ANEXO I

1. De la identificación de EL/LA/LOS COMPRADOR/A/ES:



2. De la identificación de LA VENDEDORA:

Denominación	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA RATO SAC
Registro Único de Contribuyentes N°	20534199687
Número de Partida en el Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX - Sede Lima	12626564
Domicilio a efectos del presente contrato	Calle Rio de la Plata N° 167, Oficina 404, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima.
Nombre del Representante que interviene en el presente contrato	HELEN BRIGITTE RAMOS MORALES
Documento Nacional de Identidad del representante que interviene en el presente contrato	[Redacted]

3. De la identificación de EL TERRENO MATRIZ:

Ubicación	Calle Los Nisperos N° 215, Fundo Vicentelo Alto, Distrito del Agustino, Provincia y Departamento de Lima, cuyos linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritas en la Partida Electrónica N° 49066464 del Registro de Predios de Lima.
Nombre del Proyecto Inmobiliario	"Los Girasoles II"
Cambio de Zonificación a RDA (Residencial Densidad Alta)	Ver clausula tercera del presente contrato

4. De LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S objeto del presente contrato:

DEPARTAMENTO	N° 409
Piso en el que se ubicará	4° Piso
Área Ocupada	53.32 M2 aproximadamente
Área Techada	53.32 M2 aproximadamente
Distribución	Según apartado 5 del presente Anexo

5. Detalle gráfico de LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S objeto del presente contrato:

LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S objeto del presente contrato, tienen la calidad de bien(es) futuro(s) y será(n) construido(s) conforme a los planos de diseño arquitectónico presentados a EL/LA/LOS COMPRADOR/A/ES y constará(n) de los acabados que se señalan en la respectiva Cuadro de Acabados, suscribiéndose los planos y cuadro de acabados en señal de conformidad de las partes contratantes, que como anexos forman parte integrante del presente contrato.

Ambas partes dejan expresa constancia de que a efectos de las áreas antes indicadas, se tendrá en cuenta lo previsto en el último párrafo de la cláusula primera. Las imágenes proyectadas en los planos son de mera referencia y podrían tener modificaciones, las que no requerirán consulta previa, y se realizaran de acuerdo a lo aprobado por el municipio correspondiente.

- 46. Adicionalmente a ello, por escritos del 5 de enero y 10 de febrero de 2022, Constructora Rato al apersonarse al PAS señaló que el incumplimiento en la entrega de los inmuebles se dio como consecuencia de la pandemia originada por el COVID-



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

19, ante lo cual se habrían gestionado las devoluciones correspondientes con algunos consumidores conforme al siguiente detalle⁵⁴:

Proyecto “Costa Azul”

PROYECTO COSTA AZUL			
Nº	COMPRADORES	INTERVIENTES EN EL CONTRATO	SITUACION ACTUAL
1		CONSTRUCTORA RATO/PROMOTORA COSTA AZUL	EL CUENTE A LA FECHA AUN NO INICIA SU TRAMITE DE DEVOLUCION
2		CONSTRUCTORA RATO/PROMOTORA COSTA AZUL	TIENE CONTRATO RESOLUTORIO CON ACUERDO DE PAGO
3		CONSTRUCTORA RATO/PROMOTORA COSTA AZUL	SE LE ENVIO EL PROCEDIMIENTO DE PAGO A SEGUIR EL 16/07/2021 PERO NUNCA REMITIO LO SOLICITADO
4		CONSTRUCTORA RATO/PROMOTORA COSTA AZUL	SE LE ENVIO EL PROCEDIMIENTO DE PAGO A SEGUIR EL 16/07/2021 PERO NUNCA REMITIO LO SOLICITADO
5		CONSTRUCTORA RATO/PROMOTORA COSTA AZUL	TIENE CONTRATO RESOLUTORIO CON ACUERDO DE PAGO

Proyecto “Girasoles II”

PROYECTO GIRASOLES II			
Nº	COMPRADORES	INTERVIENTES EN EL CONTRATO	SITUACION ACTUAL
1		CONSTRUCTORA RATO	DEVOLUCION DE SU DINERO, SOLO ENVIO CORREO PIDIO INFORMACIÓN PARA QUE SE LE TRASPASE EL CONTRATO A NOMBRE DE SU HERMANO SE LE BRINDÓ INFORMACION
2		PROMOTORA GIRASOLES	NO HA SOLICITADO DEVOLUCION SOLO INFORMACION DEL PROYECTO
3		CONSTRUCTORA RATO	NO HA SOLICITADO DEVOLUCION SOLO INFORMACION DEL PROYECTO
4		PROMOTORA GIRASOLES	SE LE ENVIO EL PROCEDIMIENTO DE PAGO A SEGUIR EL 10/06/2021 PERO NUNCA REMITIO LO SOLICITADO
5		PROMOTORA GIRASOLES	ASISITIMOS A LA INVITACION A CONCILIAR PERO NO SE LLEGO A UN ACUERDO DE PAGO CON LAS PROPUESTAS BRINDADAS POR TAL MOTIVO INDICAMOS QUE SE TIENE QUE DEVOLVER EL DINERO CONFORME A SU CONTRATO POR LO QUE INDICO QUE SE VERIA ESTE TEMA VIA JUDICIAL PERO A LA FECHA NO HA LLEGADO NINGUNA DEMANDA

Proyecto “Ocean View”

PROYECTO ALMAR RESIDENCIAL (ANTES PROYECTO OCEAN VIEW)			
Nº	COMPRADORES	INTERVIENTES EN EL CONTRATO	SITUACION ACTUAL
1		CONSTRUCTORA RATO / PROMOTORA OCEAN VIEW	TIENE CONTRATO RESOLUTORIO CON ACUERDO DE PAGO
2		CONSTRUCTORA RATO	EL CUENTE A LA FECHA AUN NO INICIA SU TRAMITE DE DEVOLUCION DE DINERO

47. Así, se verifica que Constructora **Rato participó en la suscripción de los contratos en cada uno de los proyectos inmobiliarios materia de evaluación en el presente**

⁵⁴ Los cuadros detallan la participación de Constructora Rato en cada uno de los proyectos inmobiliarios.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

PAS, además de no haber negado su participación en estos; siendo que, conforme se ha señalado líneas arriba, como parte de las disposiciones contractuales en la celebración de los contratos de cesión celebrados entre Constructora Rato y las promotoras, se verifica que, la transferencia de las unidades inmobiliarias debe realizarse con la intervención y aprobación de Constructora Rato.

48. En esa línea, el Principio de Primacía de la Realidad establece que, en la determinación de la verdadera naturaleza de las conductas, se consideran las situaciones y relaciones económicas que efectivamente se realicen, persigan o establezcan; siendo que la forma de los actos jurídicos utilizados en la relación de consumo no enerva el análisis que la autoridad efectúe sobre los verdaderos propósitos de la conducta que subyacen al acto jurídico que la expresa⁵⁵.
49. En el presente caso, se verifica la intervención de Constructora Rato respecto a todos los proyectos inmobiliarios materia de controversia, **siendo que, de los contratos de cesión presentados, no se determina que Constructora Rato haya delegado en su totalidad la gestión respecto a los inmuebles, más aún cuando se verifica que era necesaria su intervención y aprobación.**
50. En consecuencia, se advierte que, Constructora Rato intervino en la relación de consumo de los proyectos inmobiliarios: “Costa Azul”, “Ocean View” y “Girasoles II”.

(ii) Sobre la participación de Promotora Costa Azul en el proyecto inmobiliario “Costa Azul”

51. El 2 de octubre de 2019, la DFI realizó una acción de supervisión en el establecimiento de la empresa FPI. En dicha oportunidad se recabaron contratos de compraventa que solía suscribir Promotora Costa Azul con sus consumidores para transferir la propiedad a futuro de los inmuebles del proyecto inmobiliario, además de la revisión de los mismos, se advirtió que los inmuebles serían entregados en enero de 2020⁵⁶:

7. Fecha de entrega de LAS/S UNIDAD/ES INMOBILIARIAS/S

*La fecha de culminación de EL PROYECTO **se encuentra prevista para el 30 de diciembre de 2019** y la entrega de LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S **se efectuará dentro de los 30 días posteriores a dicho evento.** Las partes acuerdan que la fecha de entrega señalada en el presente párrafo se encuentra sujeta a que todas LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S materia de contrato, se encuentre/n debidamente cancelada/s, y a lo establecido en la cláusula quinta de EL CONTRATO, de lo contrario, no se realizará el acto de entrega*

52. Por escrito de fecha 29 de octubre de 2019⁵⁷, FPI indicó que el proyecto inmobiliario Costa Azul se ofertaba desde octubre de 2018. Además, mediante escrito del 19 de noviembre de 2019⁵⁸ informó que, respecto al referido proyecto, a dicha fecha, se habían vendido: 76 casas de un universo total de 389⁵⁹; (ii) 2 estacionamientos de un universo total de 35; y, (iii) contaban con 8 locales que aún no se habían vendido.

⁵⁵ Ver Resolución N.º 925-2021-SPC/INDECOPI.

⁵⁶ Resulta importante indicar que el domicilio de la referida empresa se encontró ubicado en Jr. Huallaga N.º 160, oficina 316, Cercado de Lima.

⁵⁷ Ver tomo VI, página 1 del expediente virtual.

⁵⁸ Ver tomo VI, página 536 del expediente virtual.

⁵⁹ Es preciso indicar que de acuerdo con la información remitida por FPI S.A.C se observó que existían: (i) 389 casas, de los cuales se vendieron 76; (ii) 35 estacionamientos, de los cuales se vendieron 2.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

53. En virtud de la totalidad de consumidores reportados por FPI al 29 de octubre de 2019, la DFI mediante Informe N.º 918-2019/GSF del 27 de noviembre de 2019, consideró oportuno realizar una muestra representativa, tomando en cuenta el número total de ventas (casas, estacionamientos y locales).⁶⁰⁶¹ De la revisión de dichos documentos se pudo verificar que estos habían sido suscritos por Promotora Costa Azul, como vendedora, conforme se muestra a continuación:

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES FUTUROS

PRIMERA: DE LOS ANTECEDENTES. -

LA VENDEDORA es propietaria del terreno cuya ubicación e inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente figuran en el Anexo I. A este inmueble, en lo sucesivo, se le denominará EL TERRENO.

LA VENDERORA continuará y desarrollará sobre EL TERRENO un proyecto inmobiliario construido por un edificio cuya descripción se encuentra detallada en el Anexo I. Al edificio antes señalado se le denominará EL EDIFICIO.

QUINTA: CONDICIONES Y OPORTUNIDAD DE ENTREGA

LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S será/n entregada/s por LA VENDEDORA a EL/LA/LOS COMPRADOR/A/ES a más tardar en la fecha indicada en el Anexo I del presente contrato (...)

ANEXO I

1. De la identificación de EL/LA/LOS COMPRADOR/A/ES:
(CONFIDENCIAL)
(...)

3. De la Identificación de LA PROMITENTE VENDEDORA:

<i>Denominación</i>	<i>PROMOTORA COSTA AZUL SAC</i>
<i>Registro Único de Contribuyente N°</i>	<i>20603446071</i>
<i>Número de Partida en el Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX – Sede Lima</i>	<i>14129235</i>
<i>Domicilio a efectos del presente contrato</i>	<i>Jr. Huallaga N° 160, Of. 316, Distrito de Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima</i>
<i>Nombre del representante que interviene en el presente contrato</i>	<i>DANIEL EDUARDO RAMOS MORALES</i>
<i>Documento Nacional de Identidad del representante que interviene en el presente contrato</i>	<i>(CONFIDENCIAL)</i>

4. De la identificación de EL TERRENO:

<i>Ubicación</i>	<i>SUB LOTE B-2-D PARCELA 3 ZONA NORTE CIUDAD EL SATELITE DISTRITO DE VENTANILLA ROVINCIA DEL CALLAO Y DEPARTAMENTO DE LIMA.</i>
<i>Partida del Registro de la Propiedad inmueble en la que se encuentra inscrito</i>	<i>Partidas Electrónicas N.º 70606967</i>
<i>Zona Registral a la que corresponde</i>	<i>Zona Registral N.º IX – Sede Lima</i>

(...)

54. Asimismo, con relación a la fecha de entrega de los inmuebles, se han podido identificar las siguientes fechas⁶²:

⁶⁰ Mediante Carta N.º 4353-2019/INDECOPI-GSF del 12 de diciembre de 2019, requirió a FPI que remita copia de cinco (5) contratos de compraventa.

⁶¹ Resulta importante mencionar que la Secretaría Técnica solicitó a todos los administrados involucradas en el proyecto inmobiliario que presenten de todos los contratos de compraventa suscritos con los consumidores.

⁶² Muestreo realizado por la DFI (antes, Gerencia de Supervisión y Fiscalización) mediante el Informe N.º 918-2019/GSF.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

TIPO DE INMUEBLE	ADQUIRIENTE	SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO	CLÁUSULA	FECHA PACTADA PARA LA ENTREGA
Casa	(CONFIDENCIAL)	31/07/2019	<i>La fecha de culminación de EL PROYECTO se encuentra prevista para el 30 de diciembre de 2019, y la entrega (...) se efectuará dentro de los 30 días posteriores a dicho evento (...)</i> ⁶³	ENERO 2020
Estacionamiento		10/09/2019	<i>La fecha de culminación de EL PROYECTO se encuentra prevista para el 30 de agosto de 2020, y la entrega (...) se efectuará dentro de los 30 días posteriores a dicho evento (...)</i> ⁶⁴	ENERO 2020
Casa		14/06/2019	<i>La fecha de culminación de EL PROYECTO se encuentra prevista para el 30 de agosto de 2020, y la entrega (...) se efectuará dentro de los 30 días posteriores a dicho evento (...)</i> ⁶⁵	ENERO 2020
Casa		13/04/2019	<i>La fecha de culminación de EL PROYECTO se encuentra prevista para el 30 de agosto de 2020, y la entrega (...) se efectuará dentro de los 30 días posteriores a dicho evento (...)</i> ⁶⁶	ENERO 2020
Casa		19/05/2019	<i>La fecha de culminación de EL PROYECTO se encuentra prevista para el 30 de agosto de 2020, y la entrega (...) se efectuará dentro de los 30 días posteriores a dicho evento (...)</i> ⁶⁷	ENERO 2020

55. En relación con dichos documentos, es importante mencionar que los mismos resultan vigentes y válidos a la fecha, en la medida que ambas partes manifestaron su decisión de trasladar la propiedad de los inmuebles correspondientes al proyecto inmobiliario Costa Azul, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 1351⁶⁸ del Código Civil, además, no se verifica que haya existido de por medio una resolución o rescisión de los contratos⁶⁹.

⁶³ Ver tomo VII, página 15 del expediente virtual.

⁶⁴ Ver tomo VII, página 33 del expediente virtual.

⁶⁵ Ver tomo VII, página 67 del expediente virtual.

⁶⁶ Ver tomo VII, página 87 del expediente virtual.

⁶⁷ Ver tomo VII, página 107 del expediente virtual.

⁶⁸ **Código Civil**

Artículo 1351:

El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

⁶⁹ **Código Civil**

Artículo 1370:



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

56. En este punto, si bien mediante escrito del 10 de febrero de 2022, Promotora Costa Azul indicó que no se había podido cumplir con la entrega de los departamentos debido a la pandemia originada por el COVID-19, cabe señalar que, ello no es materia de controversia en la medida que la obligación del administrado era realizar la entrega con anterioridad a los eventos que alega, lo cual será desarrollado más adelante.
57. De lo antes expuesto, se advierte que, en los contratos materia de evaluación que fueron materia de muestra, Promotora Costa Azul participaba en la relación de consumo como propietaria y vendedora del proyecto inmobiliario "Costa Azul".

(iii) Sobre la participación de Promotora Ocean View en el proyecto Ocean View

58. El 2 de octubre de 2019, la DFI realizó una acción de supervisión en el establecimiento de la empresa FPI. En dicha oportunidad se recabaron contratos de compraventa que solía suscribir Promotora Ocean View con sus consumidores para transferir la propiedad a futuro de los inmuebles del proyecto inmobiliario, además de la revisión de los mismos se advirtió que los inmuebles serían entregados entre el 2019 y 2020⁷⁰:

7. Fecha de entrega de LAS/S UNIDAD/ES INMOBILIARIAS/S

*La fecha de culminación de EL PROYECTO **se encuentra prevista para el 31 de diciembre de 2019** y la entrega de LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S **se efectuará dentro de los 30 días posteriores a dicho evento**. Las partes acuerdan que la fecha de entrega señala en el presente párrafo, se encuentra sujeta a que todas LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S materia de contrato, se encuentre/n debidamente cancelada/s, y a lo establecido en la cláusula quinta de EL CONTRATO, de lo contrario, no se realizará el acto de entrega*

59. Por escrito de fecha 29 de octubre de 2019⁷¹, FPI indicó que el proyecto inmobiliario Ocean View se ofertaba desde octubre de 2018. Además, mediante escrito del 19 de noviembre de 2019⁷² informó que, respecto al referido proyecto, a dicha fecha, se habían vendido: (i) 42 departamentos de un universo total de 99, (ii) 14 estacionamientos de un universo de 52, (iii) 7 depósitos de un universo de 48; y, (iv) contaban con 4 locales que aún no se habían vendido.
60. En virtud de la totalidad de consumidores reportados por FPI al 29 de octubre de 2019, la DFI mediante Informe N.º 918-2019/GSF del 27 de noviembre de 2019, consideró oportuno realizar una muestra representativa, tomando en cuenta el número total de ventas (departamentos, estacionamientos, depósitos y locales).⁷³⁷⁴ De la revisión de

La rescisión deja sin efecto un contrato por causal existente al momento de celebrarlo

Artículo 1371:

La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración.

⁷⁰ Resulta importante indicar que el domicilio de la referida empresa se encontró ubicado en Jr. Huallaga N.º 160, oficina 316, Cercado de Lima.

⁷¹ Ver tomo VI, página 1 del expediente virtual.

⁷² Ver tomo VI, página 536 del expediente virtual.

⁷³ Mediante Carta N.º 4353-2019/INDECOPI-GSF del 12 de diciembre de 2019, la DFI requirió a FPI que remita copia de cinco (5) contratos de compraventa.

⁷⁴ Resulta importante mencionar que la Secretaría Técnica solicitó a todos los administrados involucradas en el proyecto inmobiliario que presenten de todos los contratos de compraventa suscritos con los consumidores.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

dichos documentos se pudo verificar que estos habían sido suscritos por Promotora Ocean View, como vendedora, conforme se muestra a continuación:

PRIMERA: DE LOS ANTECEDENTES. –

LA INTERVINIENTE es propietaria del terreno cuya ubicación e inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente figuran en el Anexo I. A este inmueble, en lo sucesivo, se le denominará EL TERRENO.

Con fecha 13 de julio del 2018, LA INTERVINIENTE Y LA PROMOTORA suscribieron un contrato maestro y uno sobre cesión de posición contractual, sobre el terreno y desarrollo del proyecto inmobiliario sobre el cual LA PROMOTORA sería el encargado de la ejecución de carácter comercial respecto al desarrollo del proyecto inmobiliario, las ventas y tratativas directo con los potenciales compradores, administrar y acoger los depósitos en cualquier de sus modalidades por concepto de venta de los inmuebles; así como también del proceso constructivo del proyecto en general.

LA PROMOTORA continuará y desarrollará sobre EL TERRENO un proyecto inmobiliario constituido por un edificio cuya descripción se encuentra detallada en el Anexo I. Al edificio antes señalado se le denominará EL EDIFICIO.

(...)

QUINTA: CONDICIONES Y OPORTUNIDAD DE ENTREGA

LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S será/n entregada/s por LA VENDEDORA a EL/LA/LOS COMPRADOR/A/ES a más tardar en la fecha indicada en el Anexo I del presente contrato (...)

ANEXO I

1. De la identificación de EL/LA/LOS COMPRADOR/A/ES:

(CONFIDENCIAL)

(...)

3. De la Identificación de LA PROMOTORA

Denominación	PROMOTORA OCEAN VIEW SAC
Registro Único de Contribuyente N°	20603320868
Número de Partida en el Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX – Sede Lima	14100527
Domicilio a efectos del presente contrato	Jr. Huallaga N° 160, Of. 316, Distrito de Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima
Nombre del representante que interviene en el presente contrato	HELEN BRIGITTE RAMOS MORALES
Documento Nacional de Identidad del representante que interviene en el presente contrato	(CONFIDENCIAL)

4. De la identificación de EL TERRENO:

Ubicación	Jr. Leoncio Prado 285 urbanización Miramar, distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima, cuyos dominios, linderos, medidas perimétricas y demás datos constan en la Partida Electrónica N.º 13495062 del Registro de Propiedad Inmueble.
-----------	---

(...)

61. Asimismo, con relación a la fecha de entrega de los inmuebles, se han podido identificar las siguientes fechas⁷⁵:

⁷⁵ Muestreo realizado por la DFI (antes, Gerencia de Supervisión y Fiscalización) mediante el Informe N.º 918-2019/GSF.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

Tipo de Inmueble	Adquiriente	Suscripción de Contrato	Cláusula	Fecha inicial de entrega	Período de gracia	Nueva fecha
Dpto. y Estac.	(CONFIDENCIAL)	27/10/2018	<i>La fecha de culminación de EL PROYECTO se encuentra prevista para el 30 de diciembre de 2019, y la entrega (...) se efectuará dentro de los 30 días posteriores a dicho evento (...)</i>	ENERO 2020	<i>120 días calendarios a la fecha pactada⁷⁶</i>	Se resolvió contrato por incumplimiento de pago
Dpto. y Estac.		21/11/2018	<i>La fecha de culminación de EL PROYECTO se encuentra prevista para el 30 de diciembre de 2019, y la entrega (...) se efectuará dentro de los 30 días posteriores a dicho evento (...)</i>	ENERO 2020	<i>120 días calendarios a la fecha pactada⁷⁷</i>	Contrato Resolutorio de Compra Venta de Bienes Inmuebles Futuros ⁷⁸
Dpto.		19/09/2018	<i>La fecha de culminación de EL PROYECTO se encuentra prevista para el 31 de agosto de 2019, y la entrega (...) se efectuará dentro de los 30 días posteriores a dicho evento (...)</i>	SEPTIEMBRE 2019	<i>120 días calendarios a la fecha pactada⁷⁹</i>	28/01/2020
Dpto.		22/11/2018	<i>La fecha de culminación de EL PROYECTO se encuentra prevista para el 31 de diciembre de 2019, y la entrega (...) se efectuará dentro de los 30 días posteriores a dicho evento (...)</i>	ENERO 2020	<i>120 días calendarios a la fecha pactada⁸⁰</i>	Acuerdo Resolutorio y convenio privado de devolución de dinero
Dpto.		0405/2018 ⁸¹	<i>La fecha de entrega (...) es proyectada por las partes al 31 de mayo de 2019 (...)</i>	MAYO 2019	<i>90 días calendario s a la fecha pactada</i>	29/08/2019

62. Cabe indicar que, Promotora Ocean View, mediante comunicados del 28 de abril y 10 de diciembre de 2020, recabados durante la supervisión, pusieron en conocimiento del público en general la paralización de sus actividades debido a medidas de seguridad impuestas por la situación de emergencia:

⁷⁶ Ver Tomo VII página 204 del expediente virtual.

⁷⁷ Ver Tomo VII página 319 del expediente virtual.

⁷⁸ Ver Tomo VII páginas 327 a 331 del expediente virtual.

⁷⁹ Ver tomo VII página 356 del expediente virtual.

⁸⁰ Ver tomo VIII página 17 del expediente virtual.

⁸¹ Esta fecha se pactó en la primera adenda modificatoria, cuyo documento fue remitido por el señor Ricardo Miguel Ramos Zevallos mediante correo electrónico de fecha 29 de enero de 2021.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

COMUNICADO

Lima, 28 de abril del 2020

A nuestros clientes y a la comunidad

En una situación como la actual, en la que el bienestar de la comunidad exige acciones excepcionales, nos sumamos plenamente a las medidas de cuarentena comunicadas por las autoridades.

Es un momento en que las empresas debemos actuar con mucha responsabilidad, pensando en el bienestar de la comunidad y en promover los medios que se requieren para superar el momento difícil. Somos un equipo que desde hace mucho tiempo está enfocado en la Seguridad y Salud en todos nuestros campos de acción, y nos hemos preparado para esta situación.

El anuncio de cuarentena implica la paralización de todas nuestras obras, sin embargo, debemos manifestar que el compromiso de nuestra empresa será culminar y entregar todos nuestros proyectos inmobiliarios. En cuanto al personal de la empresa, ya venimos aplicando con eficiencia un sistema de teletrabajo para que nuestros trabajadores laboren en su casa. Tenemos tecnología de punta que nos permitirá tener una comunicación fluida y reuniones a distancia. Ya están en marcha nuestros procesos de gestión de riesgo y continuidad del negocio.

Como corresponde a nuestros valores de enfoque en el cliente, estaremos atentos a las necesidades de todos nuestros clientes.

Nos sumamos al pedido de las autoridades de respetar la medida de emergencia que se da sobre todo para la seguridad y la salud de las personas más vulnerables. Es el momento de actuar juntos, con responsabilidad, pensando en el bienestar de toda la comunidad.

COMUNICADO

Lima, 10 de diciembre del 2020

PROMOTORA OCEAN VIEW SAC y CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA RATO SAC, entiende el momento por el que actualmente atraviesa el mundo entero frente a la emergencia suscitada por el COVID-19. Por eso en medio de una situación que puede generar incertidumbre para muchos y poner a prueba nuestra vida, somos conscientes del papel que debemos jugar como organización y como sociedad para salir adelante unidos. Por eso queremos comunicar las decisiones que nuestra empresa ha tomado frente a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional.

Hemos adoptado como organización la modalidad de "Trabajo en Casa" para garantizar el cuidado de nuestros colaboradores y sus familias que son el pilar de nuestra empresa, la continuidad de negocio y atender a las necesidades de ustedes como clientes y proveedores.

Asimismo, con respecto a la ejecución del Proyecto Inmobiliario "Almar", queremos brindarles a nuestros clientes no solo la confianza sobre el desarrollo del Proyecto, sino también la culminación del mismo, por lo que, debemos manifestar que la obra se encontrará paralizada todo el mes de diciembre por fiestas navideñas, retomando el inicio de la ejecución de la obra a partir del 11 de enero del 2020.

En ese sentido, debemos indicar que, a partir de la fecha los clientes que no han regularizado su contrato de compra venta con mi representada por la nueva fecha de entrega conforme lo señala en los avances de obra que se remiten en forma mensual, nuestra área de atención al cliente se comunicará directamente con cada uno de ustedes a fin de poder coordinar la regularización de sus documentos, considerando ciertas condiciones comerciales a favor de cada cliente.

63. Al respecto, se verifica que, algunos contratos habrían sido resueltos por las partes; y, si bien Promotora Ocean View se habría liberado de la obligación de entrega respecto a ellos, se advierte que persistía la obligación de entrega por dos (2) contratos de dicha muestra⁸², por lo que, estos contratos resultan vigentes y válidos a

⁸² Al respecto, los contratos resueltos corresponden a los señores Melissa Vaitiare Córdova Leyva, Miguel Ángel Chilingano Chuchón / Sandra Magaly Vela Cueva y Madai Verónica Flores Nevado, los mismos por los cuales se presentó la documentación pertinente la cual ha sido detallada en el numeral anterior.

la fecha, en la medida que ambas partes manifestaron su decisión de trasladar la propiedad de los inmuebles correspondientes al proyecto inmobiliario Ocean View, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 1351⁸³ del Código Civil.

64. En este punto, si bien se atribuyó la falta de entrega de unidades inmobiliarias al Estado de Emergencia, lo cierto es que, del cuadro precedente, las fechas de entrega pactadas se habrían cumplido desde el 29 de agosto de 2019 (considerando incluso el período de gracia) y el 28 de enero de 2020; es decir, con anterioridad al período del Estado de Emergencia Sanitaria dictado por el Gobierno, por lo que ello no justifica la falta de entrega de las unidades inmobiliarias, cuyo plazo de cumplimiento se venció con anterioridad al Estado de Emergencia Sanitaria. Por tanto, respecto a los contratos anteriores, se le imputa la responsabilidad como vendedor obligado.
65. De lo antes expuesto, se advierte que, Promotora Ocean View participaba en la relación de consumo como propietaria, desarrolladora y vendedora del Proyecto Inmobiliario **Ocean View**.

(iv) Sobre la participación de Promotora Girasoles en el proyecto Girasoles II

66. En el presente caso, se debe advertir que, el 31 de julio de 2018, se dio la transferencia de propiedad del inmueble en el cual se iba a desarrollar el proyecto inmobiliario "Girasoles II", transferencia que se realizó en favor de la Promotora Girasoles por parte de Constructora Rato, tal y como se señala en la Partida N.º 49066494:



67. Por otro lado, durante la etapa de supervisión, el 2 de octubre de 2019, la DFI realizó una acción de supervisión en el establecimiento de la empresa FPI. En dicha oportunidad, se dejó constancia que este proyecto se encontraba a cargo de Promotora Girasoles y se recabaron contratos de compraventa que solía suscribir Promotora Girasoles con los consumidores a fin de transferir la propiedad a futuro de los inmuebles del proyecto inmobiliario, además de la revisión de los mismos se advirtió que los inmuebles serían entregados en enero de 2020⁸⁴:

⁸³ **Código Civil
Artículo 1351:**

El contrato es el acuerdo de dos o mas partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

⁸⁴ Resulta importante indicar que el domicilio de la referida empresa se encontró ubicado en Jr. Huallaga N.º 160, oficina



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

7. Fecha de entrega de LAS/S UNIDAD/ES INMOBILIARIAS/S

La fecha de culminación de EL PROYECTO **se encuentra prevista para el 30 de diciembre de 2019** y la entrega de LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S **se efectuará dentro de los 30 días posteriores a dicho evento**. Las partes acuerdan que la fecha de entrega señala en el presente párrafo, se encuentra sujeta a que todas LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S materia de contrato, se encuentre/n debidamente cancelada/s, y a lo establecido en la cláusula quinta de EL CONTRATO, de lo contrario, no se realizará el acto de entrega

68. Por escrito de fecha 29 de octubre de 2019⁸⁵, FPI indicó que el proyecto inmobiliario Girasoles II se ofertaba desde octubre de 2018. Además, mediante escrito del 19 de noviembre de 2019⁸⁶ informó que, respecto al referido proyecto, a dicha fecha, se habían vendido: 52 departamentos de un universo total de 437⁸⁷; (ii) 9 estacionamientos de un universo total de 223; y, (ii) contaban con 78 depósitos y 144 locales que aún no se habían vendido.
69. En virtud de la totalidad de consumidores reportados por FPI al 29 de octubre de 2019, la DFI mediante Informe N.º 918-2019/GSF del 27 de noviembre de 2019, consideró oportuno realizar una muestra representativa, tomando en cuenta el número total de ventas (departamentos).⁸⁸⁹ De la revisión de dichos documentos se pudo verificar que estos habían sido suscritos por Promotora Girasoles, como vendedora, conforme se muestra a continuación:

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES FUTUROS

PRIMERA: DE LOS ANTECEDENTES. -

LA VENDEDORA es propietaria del terreno cuya ubicación e inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente figuran en el Anexo I. A este inmueble, en lo sucesivo, se le denominará EL TERRENO.

LA VENDERORA continuará y desarrollará sobre EL TERRENO un proyecto inmobiliario construido por un edificio cuya descripción se encuentra detallada en el Anexo I. Al edificio antes señalado se le denominará EL EDIFICIO.

(...)

QUINTA: CONDICIONES Y OPORTUNIDAD DE ENTREGA

LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S será/n entregada/s por LA VENDEDORA a EL/LA/LOS COMPRADOR/A/ES a más tardar en la fecha indicada en el Anexo I del presente contrato (...)

ANEXO I

1. De la identificación de EL/LA/LOS COMPRADOR/A/ES:
(CONFIDENCIAL)

(...)

2. De la Identificación de LA VENDEDORA:

316, Cercado de Lima.

⁸⁵ Ver tomo VI, página 1 del expediente virtual.

⁸⁶ Ver tomo VI, página 536 del expediente virtual.

⁸⁷ Es preciso indicar que de acuerdo con la información remitida por FPI S.A.C se observó que existían: (i) 437 departamentos de los cuales se vendieron 52; (ii) 223 estacionamientos, de los cuales se vendieron 9; y, (iii) 78 depósitos y 144 locales que aún no se habían vendido.

⁸⁸ Mediante Carta N.º 4353-2019/INDECOPI-GSF del 12 de diciembre de 2019, la DFI requirió a FPI que remita copia de cinco (5) contratos de compraventa.

⁸⁹ Resulta importante mencionar que la Secretaría Técnica solicitó a todos los administrados involucradas en el proyecto inmobiliario que presenten de todos los contratos de compraventa suscritos con los consumidores.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

Denominación	PROMOTORA GIRASOLES II SAC
Registro Único de Contribuyente N°	20603321007
Número de Partida en el Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX – Sede Lima	14103334
Domicilio a efectos del presente contrato	JIRON HUALLAGA 160, OFICINA 316, DISTRITO DE CERCADO DE LIMA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA
Nombre del representante que interviene en el presente contrato	HELEN BRIGITTE RAMOS MORALES
Documento Nacional de Identidad del representante que interviene en el presente contrato	(CONFIDENCIAL)

4. De la identificación de EL TERRENO:

Ubicación	Calle Los Nísperos N° 215 – Fundo Vicentelo Alto distrito de El Agustino, Provincia y Departamento de Lima, cuyos dominios, linderos, medida perimétrica y demás datos constan inscritos en la Partida Electrónica N° 49066464 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.
Nombre del Proyecto Inmobiliario	"Girasoles II"

(...)

70. En esa línea, considerando los contratos de compraventa recabados en atención al requerimiento de información relacionado con el muestreo de las ventas realizadas del proyecto "Girasoles II", se puede advertir lo siguiente:

CONTRATOS SUSCRITOS ANTES DE LA TRANSFERENCIA DEL 31/07/2018	CONTRATOS SUSCRITOS CON POSTERIORIDAD AL 2018
<ul style="list-style-type: none">- Contrato de compraventa de fecha 19 de febrero de 2017, suscrito por (CONFIDENCIAL)- Contrato de compraventa de fecha 21 de octubre de 2016, suscrito por (CONFIDENCIAL)	<ul style="list-style-type: none">- Contrato de compraventa de fecha 26 de enero de 2019, suscrito por (CONFIDENCIAL)- Contrato de compraventa de fecha 26 de octubre de 2018 suscrito por (CONFIDENCIAL)- Contrato de compraventa de fecha 23 de enero de 2019, suscrito por (CONFIDENCIAL)

71. En relación con dichos documentos, es importante mencionar que los mismos resultan vigentes y válidos a la fecha, en la medida que ambas partes manifestaron su decisión de trasladar la propiedad de los inmuebles correspondientes al proyecto inmobiliario Girasoles II, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 1351⁹⁰ del Código Civil.
72. En este punto, si bien mediante escrito del 10 de febrero de 2022, Promotora Girasoles, indicó que no se había podido cumplir con la entrega de los departamentos debido a la pandemia originada por el COVID-19, cabe señalar que, ello no es materia de controversia en la medida que la obligación del administrado era realizar la entrega con anterioridad a los eventos que alega.

⁹⁰**Código Civil
Artículo 1351:**

El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

73. Cabe precisar que, hasta la fecha no se habrían entregado ninguna de las unidades inmobiliarias vinculadas al proyecto "Girasoles II"; y, si bien la propiedad del terreno en el cual se iba a edificar este proyecto fue transferida posteriormente a Desarrolladora -conforme será evaluado más adelante- en el referido documento no se dejó sin efecto los contratos suscritos con Promotora Girasoles, ni se suscribió un acuerdo de subrogación de posición contractual, por lo que se infiere que al no obrar en el expediente medio probatorio que demuestre la desvinculación de Promotora Girasoles en dicho proyecto, este proveedor también resulta responsable del incumplimiento que se evidencia al no haber entregado las unidades inmobiliarias del proyecto "Girasoles II".
74. De lo antes expuesto, se advierte que, de los contratos materia de evaluación que fueron materia de muestra, Promotora Girasoles participaba en la relación de consumo como propietaria y vendedora del proyecto inmobiliario "Girasoles II".

(v) **Sobre la participación de Desarrolladora en el proyecto Girasoles II**

75. Conforme a lo señalado anteriormente, si bien el inmueble en el cual se iba a edificar el proyecto inmobiliario "Girasoles II" fue adquirido en su momento por Promotora Girasoles, cabe señalar que, de acuerdo al asiento C00007 de la Partida Electrónica N.º 49066464, se aprecia que, Desarrolladora adquirió de Promotora Girasoles la propiedad del terreno correspondiente al proyecto inmobiliario "Girasoles II":



76. Lo anterior fue comunicado por Desarrolladora a los consumidores a través de un comunicado de fecha 4 de diciembre de 2020:

COMUNICADO

Lima, 04 de diciembre de 2020

Lo más importante para DESARROLLADORA INMOBILIARIA GIRASOLES II SAC es el bienestar y la salud de todos nuestros clientes, colaboradores y de todas las familias



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

peruanas. En tal sentido, respaldamos plenamente las medidas anunciadas por el gobierno central y hacemos pública nuestra disposición a contribuir desde nuestro sector a la protección y cuidado de toda la población.

En ese sentido, debemos comunicarle e informarles a fin de que todos los clientes tengan conocimiento de lo siguiente:

I. PROPIETARIO DEL TERRENO

*Con fecha 08 de julio de 2018 mi representada DESARROLLADORA INMOBILIARIA GIRASOLES II SAC adquirió el terreno ubicado en Calle Los Nísperos N° 215 del Fundo Vicentelo Alto del Distrito de El Agustino, razón por la cual debemos comunicar que **mi representada será la encargada de desarrollar el proyecto inmobiliario "LOS GIRASOLES II"**.*

77. En atención a ello, Desarrolladora informó que, a partir de ello, quedaba encargada del desarrollo del proyecto inmobiliario; y, por tanto, de la edificación a realizarse para concretar las entregas de las unidades inmobiliaria a los consumidores.
78. Finalmente, resulta importante mencionar que, mediante escrito de fecha 14 de setiembre de 2021⁹¹, Desarrolladora indicó a la Secretaría Técnica que, el contrato que suscribió con Promotora Girasoles respecto al terreno donde se contruiría el proyecto "Girasoles II" versaba sobre la compraventa de dicho bien inmueble, siendo su obligación la de regularizar todos los contratos de compraventa que haya suscrito la anterior promotora con los consumidores; además de, entregar las unidades inmobiliarias.
79. Sobre el particular, si bien Desarrolladora alegó que se encontraba regularizando los contratos con los consumidores que habían suscrito un contrato de compraventa con la Promotora Girasoles, lo cierto es que no presentó ningún medio de prueba que acredite ello, pues únicamente presentó un excel con un reporte sobre presuntas devoluciones que se debían realizar a ciertos consumidores.
80. Sin perjuicio de lo señalado, es preciso reiterar que, si bien Desarrolladora adquirió el terreno en el cual se construiría el proyecto inmobiliario Girasoles II, en el referido documento no se dejó sin efecto los contratos suscritos por dicha empresa respecto al proyecto "Girasoles II", ni se suscribió un acuerdo de subrogación de posición contractual, sino que por el contrario **Desarrolladora señaló que asumiría la construcción del proyecto**. En ese sentido, cada uno de estos proveedores, de cara a los consumidores, mantiene la responsabilidad frente a los consumidores, pues se encuentran directamente vinculados al proyecto "Girasoles II".
81. Por ello, Promotora Girasoles seguía siendo responsable por los contratos que suscribió con los diversos consumidores⁹², que adquirieron inmuebles con dicha

⁹¹ Escrito de fecha 14 de septiembre de 2021. Ver contenido del archivo denominado "009. Respuesta al 2do Requerimiento" del expediente virtual referido a Desarrolladora.

⁹² Cabe señalar que, de acuerdo al escrito de fecha 19 de noviembre de 2019 presentado por FPI (Ver tomo VI, página 536 del expediente virtual), se informó que, respecto al proyecto "Girasoles II" se habían vendido: (i) 52 departamentos de un universo de 437; y, (ii) 9 estacionamientos de un universo de 223. Además, contaba con 78 depósitos y 144 locales, de los cuales no se vendió ninguno.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

empresa, por lo que **ambas empresas resultan responsables por efectuar las acciones para la construcción del proyecto inmobiliario.**

82. De acuerdo con ello, se advierte que, en el caso concreto, al suscribir contratos de compraventa para transferencia de la propiedad a futuro de algún inmueble del proyecto inmobiliario Girasoles II, además, de haber indicado a todos los consumidores que asumiría la responsabilidad por la construcción, consecuentemente con la entrega de los mismos, esta Comisión considera que, al igual a que Promotora Girasoles, Desarrolladora debe responder por los presuntos incumplimientos que puedan derivarse por la no ejecución del proyecto inmobiliario.
83. De acuerdo con ello, se advierte que, en el caso concreto, se habría generado una expectativa legítima en los consumidores respecto a que Desarrolladora debería responder por los presuntos incumplimientos que puedan derivarse por la no ejecución del proyecto inmobiliario.

2.2.2 Respecto a la obligación de los proveedores de realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la edificación.

84. El artículo 18 del Código⁹³ establece que la idoneidad es la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, y el artículo 19 del Código⁹⁴ -como se ha señalado en la cuestión previa-, establece que los proveedores son responsables por la **calidad e idoneidad de los productos y servicios que ofrecen en el mercado.** En concordancia con ello, el artículo 20⁹⁵ del Código dispone que, para determinar la idoneidad de un producto o servicio, se deberá comparar al mismo con las garantías existentes, pudiendo estas ser **explícitas (términos y condiciones expresamente ofrecidos),** implícitas (fines y usos previsibles del producto/servicio

⁹³ LEY N.º 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR

Artículo 18.- Idoneidad

Se entiende por idoneidad la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a lo que se le hubiera ofrecido, la publicidad e información transmitida, las condiciones y circunstancias de la transacción, las características y naturaleza del producto o servicio, el precio, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso. (...)

⁹⁴ LEY N.º 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR

Artículo 19.- Obligación de los proveedores

El proveedor responde por la idoneidad y calidad de los productos y servicios ofrecidos; por la autenticidad de las marcas y leyendas que exhiben sus productos o del signo que respalda al prestador del servicio, por la falta de conformidad entre la publicidad comercial de los productos y servicios y éstos, así como por el contenido y la vida útil del producto indicado en el envase, en lo que corresponda.

⁹⁵ LEY N.º 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR

Artículo 20.- Garantías

Para determinar la idoneidad de un producto o servicio, debe compararse el mismo con las garantías que el proveedor está brindando y a las que está obligado. Las garantías son las características, condiciones o términos con los que cuenta el producto o servicio.

Las garantías pueden ser legales, explícitas o implícitas:

a. Una garantía es legal cuando por mandato de la ley o de las regulaciones vigentes no se permite la comercialización de un producto o la prestación de un servicio sin cumplir con la referida garantía. No se puede pactar en contrario respecto de una garantía legal y la misma se entiende incluida en los contratos de consumo, así no se señale expresamente. Una garantía legal no puede ser desplazada por una garantía explícita ni por una implícita.

b. Una garantía es explícita cuando se deriva de los términos y condiciones expresamente ofrecidos por el proveedor al consumidor en el contrato, en el etiquetado del producto, en la publicidad, en el comprobante de pago o cualquier otro medio por el que se pruebe específicamente lo ofrecido al consumidor. Una garantía explícita no puede ser desplazada por una garantía implícita.

c. Una garantía es implícita cuando, ante el silencio del proveedor o del contrato, se entiende que el producto o servicio cumplen con los fines y usos previsibles para los que han sido adquiridos por el consumidor considerando, entre otros aspectos, los usos y costumbres del mercado.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

según usos y costumbres del mercado) y legales (cumplimiento de los mandatos legales y las regulaciones vigentes).

85. Tratándose de servicios inmobiliarios y de construcción, el consumidor que adquiere un bien inmueble en el mercado esperaría que el proveedor cumpla con las obligaciones asumidas expresamente en el contrato de compraventa o en los documentos anexos al mismo; tales como: emplear adecuadamente los materiales al momento de la construcción; cumplir con la entrega de las áreas comunes ofertadas; edificar estructuras de calidad que garanticen la seguridad de los consumidores; respetar los planos del inmueble y la fecha de entrega; efectuar la independización e inscripción del inmueble ante las autoridades que correspondan de manera oportuna; instalar los acabados ofrecidos; entre otros aspectos.
86. En el presente caso, se debe entender que las expectativas que tiene el consumidor al momento de adquirir un inmueble serían, como mínimo: recibir el inmueble dentro del plazo pactado en el contrato de compraventa. En ese sentido, dada la naturaleza del servicio y/o producto ofrecido, el consumidor esperaría que los departamentos ofertados sean edificados y entregados de acuerdo con las características ofrecidas y en la fecha de entrega pactada en el contrato.
87. De la información obrante en el expediente se puede verificar que los proyectos inmobiliarios Costa Azul, Ocean View y Girasoles II se venían ofreciendo desde octubre de 2018. Asimismo, de la información y contratos obtenidos se puede verificar lo siguiente:

TIPO DE INMUEBLE	CONSUMIDOR	Proyecto	PROVEEDOR	FECHA DEL CONTRATO	FECHA DE ENTREGA	
CASA	(CONFIDENCIAL)	Costa Azul	Constructora Rato/ Promotora Costa Azul	30/07/2019	ENERO 2020	
ESTAC.				10/09/2019	ENERO 2020	
CASA				14/06/2019	ENERO 2020	
CASA				13/04/2019	ENERO 2020	
CASA				24/03/2020	ENERO 2020	
DPTO		Girasoles II	Constructora Rato / Desarrolladora	19/02/2017	MARZO 2020	
DPTO				Promotora Girasoles / Desarrolladora	26/01/2019	MARZO 2020
ESTAC				Constructora Rato / Desarrolladora	21/10/2016	MARZO 2020
DPTO				Promotora Girasoles / Desarrolladora	26/10/2018	MARZO 2020

DPTO			Promotora Girasoles/ Desarrolladora	23/01/2019	ABRIL 2020
DPTO		Ocean View	Constructora Rato / Promotora Ocean View	19/09/2018	ENERO 2020
DEPOS			Constructora Rato / Promotora Ocean View		AGOSTO 2019

88. Del cuadro anterior, se verifica que los administrados acordaron con los consumidores fechas de entrega entre el 2019 y 2020.
89. De acuerdo con la supervisión realizada el **15 de diciembre de 2020**, diligencia llevada a cabo por personal de la DFI, se pudo comprobar que **los proyectos inmobiliarios “Costa Azul”, “Ocean View” y “Girasoles II” se encontraba inconclusos:**

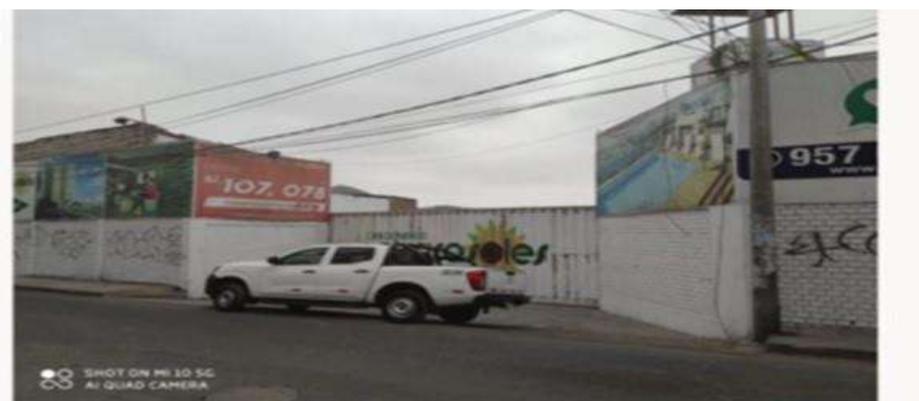
- Proyecto inmobiliario “Costa Azul”



- Proyecto inmobiliario “Ocean View”



- Proyecto inmobiliario “Girasoles II”



90. En esa misma línea el **1 y 20 de abril de 2022** personal de la Secretaría Técnica realizó nuevas acciones de supervisión presenciales a fin de constatar las condiciones y estado de dichos proyectos inmobiliarios, verificando que, a dicha fecha, los citados proyectos seguían sin edificación alguna, encontrándose en el mismo estado que en diciembre de 2020, es decir, sin ningún avance:

- Proyecto inmobiliario “Costa Azul” (20 de abril de 2022)



- Proyecto inmobiliario “Ocean View” (actualmente “Almar”) - (1 de abril de 2022)



- Proyecto inmobiliario “Girasoles II” (20 de abril de 2022)



91. Cabe señalar que, si bien Constructora Rato, Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View, Promotora Girasoles y Desarrolladora han presentado diversos medios de prueba y/o declaraciones, ninguno de estos permite desvirtuar las conductas imputadas. Ello, más aún si se considera que desde enero de 2020 (fecha inicial en que las unidades inmobiliarias debieron ser entregadas) hasta la fecha de la última



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

acción de supervisión realizada (22 de abril de 2022) han transcurrido dos (2) años y seis (6) meses sin que se inicie la construcción.

92. Adicionalmente, esta Comisión, verifica que, de las acciones de supervisión se ha podido evidenciar que los administrados no realizaron ninguna edificación o no continuaron con la misma⁹⁶, ello a pesar de que desde octubre de 2018 venían promocionando los proyectos inmobiliarios.
93. Resulta importante indicar que el estado de emergencia inició en marzo de 2020, considerando las fechas pactadas en los contratos para la entrega de los departamentos, la obra debía estar avanzada a fin de cumplir con los plazos contractuales, sin embargo, la Secretaría Técnica verificó que estas nunca se efectuaron. Es decir, desde octubre de 2018 a marzo de 2020, transcurrió más de un año sin que se inicie la obra; y, además, luego de la reactivación económica tampoco se reinició la construcción.
94. En atención a ello, no es posible considerar el argumento de Promotora Costa Azul y Promotora Girasoles II referido a la imposibilidad de entrega de las unidades inmobiliarias a raíz de la pandemia, ello en la medida que, los plazos de cumplimiento de entrega se vencieron con anterioridad al Estado de Emergencia, no siendo justificable ni razonable que una eventual falta de entrega se atribuya a acontecimientos posteriores y sobrevinientes.
95. Es oportuno indicar que un consumidor que ha invertido una suma significativa de dinero a fin de adquirir un inmueble mantiene la legítima expectativa de que recibirá el inmueble adquirido según la fecha pactada en el contrato de compraventa; por lo que, se entiende que, desde la fecha en que se suscribió el contrato (inclusive desde que se inició con la promoción y oferta del proyecto inmobiliario), los administrados debían de realizar las acciones necesarias para lograr la culminación del edificio; y, posteriormente, entregar el inmueble al consumidor en el plazo pactado.
96. En ese sentido, a criterio de esta Comisión, el presente caso se considera de suma importancia debido a que se está analizando la legítima expectativa y la gran cantidad de dinero que invierten los consumidores en la adquisición de una propiedad inmueble, frente a la defraudación de dichas expectativas por parte de los proveedores inmobiliarios (Constructora Rato, Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View, Promotora Girasoles y Desarrolladora).
97. Por ello, al verificarse que las construcciones no han sido iniciadas o no fueron continuadas, da cuenta de una grave afectación a los consumidores, lo que generaría desconfianza en el mercado inmobiliario, y la consecuente pérdida para el consumidor, de tiempo, inversión económica; e, incluso, en el aspecto emocional y familiar.
98. Es importante considerar que, si bien en el transcurso del tiempo se ha incluido más de un actor en las relaciones de consumo (Constructora Rato, Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View, Promotora Girasoles y Desarrolladora) respecto a los distintos proyectos inmobiliarios, lo cierto es que, ello pudo implicar que los

⁹⁶ Ello respecto al proyecto Ocean View, por el cual se verificó que durante la supervisión efectuada por la DFI el 15 de diciembre de 2020, únicamente se edificaron cimientos de la construcción, situación que persistía al 1 de abril de 2022, fecha en la cual personal de la Secretaría Técnica realizó una supervisión presencial en dicho proyecto.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

- consumidores se vieran afectados con estas nuevas intervenciones, pues se da la posibilidad de que nuevos consumidores pudieran adquirir inmuebles de dichos proyectos evocando la participación un nuevo proveedor. Sin embargo, conforme se ha verificado, desde que los proyectos se vienen publicitando (octubre de 2018), no se verifica que las obras de estos hayan avanzado, llegando incluso uno de ellos a cambiar de nombre⁹⁷, sin mostrar mayores avances, lo que podría generar una sensación de incertidumbre sobre la seriedad del proyecto.
99. Asimismo, el supuesto de responsabilidad administrativa en la actuación del proveedor transfiere a este la carga de sustentar y acreditar que no es responsable por la falta de idoneidad de producto ofrecido, ya sea porque actuó de acuerdo con las normas o porque logró acreditar la existencia de hechos ajenos que lo eximen de responsabilidad. En consecuencia, una vez se ha acreditado el defecto por el consumidor, debe ser el proveedor quien deba acreditar que dicha responsabilidad no le es imputable.
100. En atención a los argumentos y medios de prueba desarrollados en el presente PAS, se advierte que tanto Constructora Rato, Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View, Promotora Girasoles y Desarrolladora, vulneraron las expectativas de los consumidores que suscribieron contratos de compraventa de los proyectos inmobiliarios “Costa Azul” “Ocean View” y “Girasoles II” pues no han cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción de los mencionados proyectos inmobiliarios.
101. Adicionalmente, es importante considerar que, tanto Constructora Rato, como Promotora Costa Azul y Promotora Girasoles, señalaron mediante escritos del 10 de febrero de 2022 que los proyectos materia de controversia ya no iban a realizarse, para lo cual habrían dispuesto un procedimiento de devolución de dinero a los consumidores, sin embargo, lo cierto es que, no se presentó ningún medio de prueba que acredite dicha alegación, ni durante la supervisión ni durante la tramitación del presente PAS.
102. En tal sentido, al no cumplir con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de los proyectos antes mencionados; e, incluso al señalar los propios administrados (Constructora Rato, Promotora Costa Azul y Promotora Girasoles) que, en algunos casos (proyectos inmobiliarios “Costa Azul” y “Girasoles II”) los proyectos inmobiliarios inicialmente ofertados y vendidos a los consumidores ya no se van a realizar, se verifica la vulneración a las expectativas de los consumidores, quienes adquirieron inmuebles en dichos proyectos, por lo que, corresponde sancionar a Constructora Rato, Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View, Promotora Girasoles y Desarrolladora por infracción al artículo 19 del Código.

2.2.3 Sobre la participación de los gerentes de las empresas involucradas

103. De conformidad con lo señalado en el artículo 111 del Código⁹⁸, atendiendo a la naturaleza de la conducta infractora, las personas que ejerzan la dirección

⁹⁷ Es preciso indicar que el 15 de diciembre de 2020, la DFI realizó una acción de supervisión en la dirección donde se realizaría la construcción del proyecto inmobiliario “Ocean View”, advirtiendo que existía una publicidad en el cual se indicaba el nombre de “Almar”. Asimismo, en la acción de supervisión efectuada por personal de la Secretaría Técnica el 22 de abril de 2022, se dejó constancia que actualmente el proyecto inmobiliario “Ocean View” cambió de nombre a “Residencial Almar”.

⁹⁸ **CÓDIGO**

Artículo 111.- Responsabilidad de los administradores

Excepcionalmente, y atendiendo a la gravedad y naturaleza de la infracción, las personas que ejerzan la dirección, administración o representación del proveedor son responsables solidarios en cuanto participen con dolo o culpa



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

- administración o representación del proveedor son responsables solidarios en cuanto participen con dolo o culpa inexcusable en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción administrativa.
104. En efecto, más allá de las facultades que la persona jurídica haya otorgado a sus representantes mediante poderes de representación, la aplicación del artículo 111° del Código se restringe a aquellos casos en los que el representante haya participado con dolo o culpa inexcusable en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción acreditada.
105. En ese sentido, **la condición de representante, por sí sola, no genera una responsabilidad en virtud del artículo 111° del Código, sino que está relacionada a su participación en la generación de la conducta infractora, con dolo o culpa inexcusable**, que implica la existencia de un nexo causal entre la conducta del representante, y la infracción atribuida a su representada, lo cual debe desprenderse de lo actuado en el expediente⁹⁹.
106. En esa línea, corresponde analizar la responsabilidad administrativa del señor García, en su calidad de administrador representante de Constructora Rato, por otro lado, la responsabilidad del señor Obregón en su calidad de administrador representante de Desarrolladora; y, la responsabilidad de la señora Aragón, en su calidad de administradora representante de Promotora Girasoles II, Promotora Ocean View y Promotora Costa Azul, quienes en su periodo de gestión habrían acogido dichos proyectos, por lo que serían responsables del planeamiento, realización y ejecución de las conductas imputadas.
107. Mediante DRI del 29 de noviembre de 2021¹⁰⁰, la Secretaría Técnica dejó constancia, de la verificación de la información proporcionada por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), que las siguientes personas naturales, en dicha fecha, estarían ejerciendo la dirección, administración o representación de los proveedores inmobiliarios detallados a continuación:

PERSONA JURÍDICA	GERENTE
Constructora e Inmobiliaria Rato	Jesús Juan García Castillo
Promotora Costa Azul S.A.C	Helenisse Aragón Álvarez
Promotora Ocean View S.A.C	
Promotora Girasoles II S.A.C	
Desarrolladora Girasoles II S.A.C.	Juan Carlos Obregón Mendoza

inexcusable en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción administrativa.

En los casos referidos en el primer párrafo, además de la sanción que, a criterio del Indecopi, corresponde imponer a los infractores, se puede imponer una multa de hasta cinco (5) Unidades Impositivas Tributarias (UIT) a cada uno de sus representantes legales o a las personas que integran los órganos de dirección o administración según se determine su responsabilidad en las infracciones cometidas.

⁹⁹ Así, por ejemplo, en los supuestos referidos a la falta de entrega del bien dentro del plazo ofrecido, el solo hecho de que el gerente de una empresa hubiera suscrito con el comprador el documento que dio origen a dicha obligación (la entrega del bien), no es indicio suficiente para concluir que dicho representante actuó con dolo o culpa inexcusable en la ejecución de infracción atribuida a su representada (falta de entrega del bien dentro del plazo).

¹⁰⁰ De la información obrante en el DRI del 29 de noviembre de 2021, se puede apreciar que: (i) El señor García era gerente de Constructora Rato desde el 8 de marzo de 2021, el señor Obregón era gerente de Desarrolladora desde el 3 de febrero de 2020 y la señora Aragón era gerente de Promotora Girasoles II, Promotora Ocean View y Promotora Costa Azul, desde el 12, 14 y 15 de enero de 2021, respectivamente.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

108. Ahora bien, en relación con las figuras jurídicas de dolo y culpa inexcusable, el Código Civil, en sus artículos 1318 y 1319¹⁰¹, las distingue por la voluntad o intencionalidad en la falta de ejecución de la obligación pactada; por lo que, mientras que el dolo se caracteriza por el incumplimiento deliberado de la obligación (ya sea por comisión o por omisión) con la intención de generar un perjuicio para un tercero; en la culpa inexcusable dicho elemento de intencionalidad no se presenta.
109. Respecto a la culpa inexcusable, en la doctrina, el profesor Osterling precisa que: “(...) incurre en culpa grave quien por negligencia y sin intención no procede como cualquiera hubiera procedido, quien actúa con una torpeza, abandono o descuido extremo, (...)”¹⁰²; y, el profesor Espinoza indicó que “(...)”, es el no uso de la diligencia que es propia de la absoluta mayoría de los hombres, es decir, quien ha tenido una conducta tal no ha hecho lo que todos los hombres hacen comúnmente (...)”¹⁰³.
110. En esa misma línea, la Sala Especializada en Protección al Consumidor, mediante la Resolución N.º 0227-2022/SPC-INDECOPI del 7 de febrero de 2020¹⁰⁴, ha indicado que para la aplicación del artículo 111 del Código se debe considerar que “(...) **la culpa inexcusable del representante de un proveedor de productos o servicios en los términos del Código, se sustenta en un acto negligente que se caracteriza por la inobservancia de reglas básicas, ordinarias o esenciales del negocio de su representada**, cuyo cumplimiento resultaba imprescindible para el desarrollo de su actividad económica y que, por ser inherentes a esta, se asume que cualquiera que se desenvuelva en dicha actividad, debía de acatarlas”.
111. De los fundamentos antes señalados, se desprende la responsabilidad administrativa de las personas jurídicas (Constructora Rato, Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View, Promotora Girasoles y Desarrolladora) por la infracción al artículo 19 del Código, toda vez que, no cumplieron con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción de los proyectos inmobiliarios.
112. En esa línea, debe determinarse si el señor García, la señora Aragón y el señor Obregón (gerentes de las empresa antes señaladas) infringieron o no el artículo 111 del Código, lo cual implica dilucidar, primero, si dichas personas participaron en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción cometida por sus representadas, referida a no haber realizado las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción de los proyectos inmobiliarios; por lo que, corresponde verificar si los gerentes de las empresas tuvieron responsabilidad en los hechos cuestionados.
113. De la revisión de los medios de prueba obrantes en el expediente se puede observar que, respecto a **Constructora Rato**, esta participó en los contratos suscritos con los consumidores en relación con los proyectos Inmobiliarios “Costa Azul”, “Ocean View” y “Girasoles II”, debiéndose culminar la construcción de dichos proyectos inmobiliarios

101

Código Civil

Artículo 1318.- Procede con dolo quien deliberadamente no ejecuta la obligación

Artículo 1319.- Incurre en culpa inexcusable quien por negligencia grave no ejecuta la obligación

102

OSTERLING PARODI, Felipe. Inejecución de obligaciones: dolo y culpa. Osterlingfirm.com Recuperado el 10 de octubre de 2017. Página 358.

103

ESPINOZA ESPINOZA, Juan. Derecho de la responsabilidad civil. Gaceta Jurídica. Séptima edición Lima, 2013 página 166.

104

Ver Resolución N.º 0227-2022/SPC-INDECOPI del 7 de febrero de 2022 – Considerando 19.

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: <http://www.indecopi.gob.pe>



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

a fin de gestionar la entrega de las unidades inmobiliarias, ello incluso hasta enero de 2020.

114. Así, se aprecia que si bien el **señor García** no suscribió los contratos de compraventa con los propietarios de los inmuebles que fueron afectados por la falta de las acciones necesarias para lograr la culminación de los proyectos inmobiliarios, en la medida que, los contratos de compra venta con las promotoras seguían vigentes y Constructora Rato participó en estos contratos, es a partir del período como gerente del señor García (desde el 8 de marzo de 2021 hasta el 3 de enero de 2022) que, no se realizó ninguna acción para la culminación de la construcción de los proyectos inmobiliarios (lo cual se encontró en la esfera de decisión del gerente), por lo que su participación se encuentra directamente relacionada con la infracción, al haberse verificado que, incluso hasta abril de 2022, los proyectos inmobiliarios seguían sin construirse.
115. Respecto a **la señora Aragón**, se desempeñó como gerente de **Promotora Girasoles, Promotora Ocean View y Promotora Costa Azul**, desde el 12, 14 y 15 de enero de 2021, respectivamente, gestiones que ejerció hasta el 28 de diciembre de 2021 para estas tres (3) empresas.
116. Ahora bien, de la revisión de la información recabada respecto a los proyectos inmobiliarios Costa Azul, Ocean View y Promotora Girasoles, se pudo apreciar lo siguiente:

TIPO DE INMUEBLE	CONSUMIDOR	PROYECTO	PROVEEDOR	FECHA DEL CONTRATO	FECHA DE ENTREGA	
CASA	(CONFIDENCIAL)	Costa Azul	Constructora Rato/ Promotora Costa Azul	30/07/2019	ENERO 2020	
ESTAC.				10/09/2019	ENERO 2020	
CASA				14/06/2019	ENERO 2020	
CASA				13/04/2019	ENERO 2020	
CASA				24/03/2020	ENERO 2020	
DPTO		Girasoles II ¹⁰⁵	Constructora Rato / Desarrolladora	19/02/2017	DICIEMBRE 2019	
DPTO				Promotora Girasoles / Desarrolladora	26/01/2019	ENERO 2020
ESTAC				Constructora Rato / Desarrolladora	21/10/2016	DICIEMBRE 2019

¹⁰⁵

Cabe señalar que, de la revisión de los contratos la entrega podría verse afectada por un período de gracia, el cual era de noventa (90) o ciento veinte (120) días calendario. Por lo que las entregas podían tener como fecha los siguientes períodos: (i) Yobana Tupia Quispe – Marzo 2020, (ii) Carlos Eduardo Ramirez Gomez – Septiembre 2020, (iii) Maria Judith Altamirano Leguia – Marzo 2020, (iv) Diego Alberto Espantoso Gutierrez – Abril 2020; e, (v) Irene Astrid Raimundes Coello – Septiembre 2020.

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: <http://www.indecopi.gob.pe>



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

DPTO			Promotora Girasoles / Desarrolladora	26/10/2018	ENERO 2020
DPTO			Promotora Girasoles/ Desarrolladora	23/01/2019	ENERO 2020
DPTO		Ocean View	Constructora Rato / Promotora Ocean View	19/09/2018	ENERO 2020
DEPOS			Constructora Rato / Promotora Ocean View		AGOSTO 2019

117. Sobre el particular, si bien la señora Aragón, no suscribió los contratos de compraventa con los propietarios de los inmuebles que fueron afectados por la falta de acciones necesarias para lograr la culminación de los proyectos inmobiliarios, en la medida que, las empresas de las cuales era gerente (Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View y Promotora Girasoles) se encontraban obligadas en virtud de los contratos de compraventa a realizar y gestionar las entregas respectivas, es a partir de su período como gerente (fechas indicadas anteriormente) que, no se realizó ninguna acción para la culminación de la construcción de los proyectos inmobiliarios (lo cual se encontró en la esfera de decisión del gerente), por lo que su participación se encuentra directamente relacionada con la infracción, al haberse verificado que, incluso hasta abril de 2022, los proyectos inmobiliarios seguían sin construirse.
118. Respecto al señor Obregón, resulta importante mencionar que con fecha 8 de julio de 2020, **Desarrolladora** adquirió la propiedad del terreno donde se ubica el proyecto inmobiliario "Girasoles II", de acuerdo con lo señalado en el asiento C00007 de la Partida Electrónica N.º 49066464 Zona Registral N.º IX – Sede Lima oficina Registral Lima.
119. Conforme a la revisión del cuadro anterior, en relación con el proyecto inmobiliario "Girasoles II", si bien el señor Obregón no suscribió estos contratos de compraventa con los propietarios de los inmuebles que fueron afectados por la falta de acciones necesarias para lograr la culminación del proyecto inmobiliario, en la medida que, la empresa de la cual era gerente (Desarrolladora) se encontraba obligada a realizar y gestionar las entregas respectivas, es partir de su período como gerente (desde el 3 de febrero de 2020 hasta el 11 de enero de 2022) que, no se realizó ninguna acción para la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario (lo cual se encontró en la esfera de decisión del gerente), por lo que su participación se encuentra directamente relacionada con la infracción, al haberse verificado que, incluso hasta abril de 2022, el proyecto inmobiliario "Girasoles II" seguía sin construirse, por lo que, durante el período de gestión del señor Obregón, debía gestionarse la construcción del citado proyecto inmobiliario a fin de entregar las unidades inmobiliarias.
120. Ello aunado a que, durante su período como gerente de Desarrolladora, no solo se habría adquirido la propiedad del terreno donde se iba a realizar el proyecto "Girasoles II", sino también se encargó la ejecución del mismo, lo cual fue informado a los consumidores conforme a comunicados recabados durante la etapa de supervisión:



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

I.- PROPIETARIO DEL TERRENO:

Con fecha 08 de julio del 2020 mi representada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA GIRASOLES II SAC** adquirió el terreno ubicado en Calle Los Nísperos N° 215 del Fundo Vicente Alto del Distrito de El Agustino, razón por la cual debemos comunicar que mi representada será la encargada de desarrollar el proyecto inmobiliario "**LOS GIRASOLES II**".

121. En razón de ello, ante posibles incumplimientos de alguna de las prestaciones pactadas en relación al proyecto inmobiliario Girasoles II, quien era responsable fue Desarrolladora, siendo su gerente, el señor Obregón quien a partir del 3 de febrero de 2021 se desempeñaba como tal.
122. Es importante precisar que, **a la fecha del inicio del presente PAS, esto es, al 23 de diciembre de 2021** el señor García, la señora Aragón y el señor Obregón mantenían la condición de gerentes, es por ello que la responsabilidad del presente PAS y las eventuales sanciones a imponer recaen en estos, ello en virtud de que fue durante la gestión de sus cargos que se cometió la infracción materia de controversia, esto es, no realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de los proyectos inmobiliarios.
123. Por tanto, esta Comisión, en virtud del criterio indicado por la Sala, advierte que tanto los gerentes de Constructora Rato (señor García), Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View y Promotora Girasoles (señora Aragón) y Desarrolladora (señor Obregón) participaron con culpa inexcusable, en la medida que su actuación y/o diligencia, en relación a los proyectos inmobiliarios Costa Azul, Ocean View y Girasoles II, fue irregular al no efectuar las reglas básicas, ordinarias y/o esenciales del negocio inmobiliario traducido en realizar las acciones necesarias para culminar la obra y así cumplir con los plazos contractuales acordados con los consumidores, lo cual resultaba imprescindible para el desarrollo de su actividad económica.
124. En tal sentido, al haberse acreditado la responsabilidad de las empresas inmobiliarias de las cuales son gerentes el señor García, la señora Aragón y el señor Obregón; y, que estos no actuaron diligentemente para que se realicen las acciones necesarias para lograr la culminación del proyecto Ibiza, se puede concluir que actuaron con culpa inexcusable por lo que corresponde sancionarlos de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 del Código.

III. Medida Correctiva

125. El artículo 105 del Código reconoce la facultad de la Comisión para dictar las medidas que tengan por objeto resarcir las consecuencias patrimoniales directas e inmediatas ocasionadas por la infracción, o evitar que esta se produzca nuevamente en el futuro¹⁰⁶.

¹⁰⁶

Código

Artículo 105.-El Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (Indecopi) es la autoridad con competencia primaria y de alcance nacional para conocer las presuntas infracciones a las disposiciones contenidas en el presente Código, así como para imponer las sanciones y medidas correctivas establecidas en el presente capítulo, conforme al Decreto Legislativo N.º 1033, Ley de Organización y Funciones del Indecopi. Dicha competencia solo puede ser negada cuando ella haya sido asignada o se asigne a favor de otro organismo por norma expresa con rango de ley. (...)

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: <http://www.indecopi.gob.pe>



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

126. Asimismo, el artículo 251¹⁰⁷ del TUO de la LPAG señala que las sanciones administrativas que se impongan al administrado son compatibles con el dictado de medidas correctivas conducentes a ordenar la reposición o reparación de la situación alterada por la infracción, incluyendo la situación de los bienes afectados. Las medidas correctivas deben estar previamente tipificadas, ser razonables y ajustarse a la intensidad, proporcionalidad y necesidades de los bienes jurídicos tutelados que se pretenden garantizar en cada supuesto concreto.
127. En el presente caso, ha quedado acreditado lo siguiente:
- Constructora Rato y Promotora Costa Azul no cumplieron con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Costa Azul”, ubicado en Sub-Lote B Parcela 3 Zona Norte, Ciudad Satélite, Ventanilla, Callao.
 - Constructora Rato y Promotora Ocean View no cumplieron con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Ocean View”, ubicado en Jirón Leoncio Prado N.º 285, Urbanización Miramar, San Miguel.
 - Constructora Rato, Promotora Girasoles y Desarrolladora, no cumplieron con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Girasoles II”, ubicado en Calle Los Nísperos N.º 215 del Fundo Vicentelo Alto, El Agustino.
128. En razón de ello, esta Comisión considera que corresponde la imposición de medidas correctivas.
129. De ese modo, Constructora Rato, Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View, Promotora Girasoles y Desarrolladora, en función a los proyectos inmobiliarios “Costa Azul”, “Ocean View” y “Girasoles II”, según corresponda; y, **a elección del consumidor deberán:** (i) devolver el dinero pagado por los consumidores que adquirieron inmuebles del proyecto en cuestión, de conformidad con el artículo 97 del Código¹⁰⁸, más los intereses legales generados hasta la fecha de pago; o en su

107

TUO de la LPAG**Artículo 251.- Determinación de la responsabilidad**

251.1 Las sanciones administrativas que se impongan al administrado son compatibles con el dictado de medidas correctivas conducentes a ordenar la reposición o la reparación de la situación alterada por la infracción a su estado anterior, incluyendo la de los bienes afectados, así como con la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados, las que son determinadas en el proceso judicial correspondiente. Las medidas correctivas deben estar previamente tipificadas, ser razonables y ajustarse a la intensidad, proporcionalidad y necesidades de los bienes jurídicos tutelados que se pretenden garantizar en cada supuesto concreto.

251.2 Cuando el cumplimiento de las obligaciones previstas en una disposición legal corresponda a varias personas conjuntamente, responderán en forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan, y de las sanciones que se impongan.

108

Código**Artículo 97.- Derechos de los consumidores**

Los consumidores tienen derecho a la reparación o reposición del producto, a una nueva ejecución del servicio, o a la devolución de la contraprestación pagada en los siguientes casos:

- a. Cuando los que ostenten una certificación de calidad no cumplan con las especificaciones correspondientes.
- b. Cuando los materiales, elementos, substancias o ingredientes que constituyan o integren los productos no correspondan a las especificaciones que ostentan.
- c. Cuando el producto, por sus deficiencias de fabricación, elaboración, estructura, calidad o condiciones sanitarias o por los vicios ocultos, en su caso, no sea apto para el uso al cual está destinado.
- d. Cuando la entrega del producto o la prestación del servicio no se efectúe en su debida oportunidad y su ejecución no resulte útil para el consumidor.

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: <http://www.indecopi.gob.pe>



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

- defecto, (ii) Solo en caso que aún persista la intención de realizar el proyecto inmobiliario, deberá suscribir con los consumidores que persistan en su intención de compra, las adendas donde figure el nuevo plazo de entrega de los inmuebles adquiridos y cumplir – llegado el plazo – con la entrega de los mismos.
130. Para el cumplimiento de la medida correctiva descrita en el párrafo precedente, debe considerarse que, esta se ordena de la siguiente manera: (i) **A Constructora Rato y Promotora Costa Azul respecto al proyecto inmobiliario “Costa Azul”**; (ii) **A Constructora Rato y Promotora Ocean View respecto al proyecto inmobiliario “Ocean View”**; y, a (iii) **Constructora Rato, Promotora Girasoles y Desarrolladora, respecto al proyecto inmobiliario “Girasoles II”**. Por tanto, en función al proyecto inmobiliario respecto del cual se ha verificado el incumplimiento, los administrados deberán realizar las siguientes acciones:
- (i) En el plazo máximo de quince (15) días hábiles, contado a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución, deberán elaborar y remitir en formato Excel a esta Comisión el listado de todos aquellos consumidores que adquirieron inmuebles en el proyecto “Costa Azul”, “Ocean View” o “Girasoles II”, según corresponda, y que hasta la fecha no le han sido entregados, pese a haberse cumplido el plazo estipulado para ello, debiendo consignar la siguiente información: a) nombre completo del consumidor afectado; b) Documento Nacional de Identidad; c) Identificación de los inmuebles adquiridos; d) montos pagados por los consumidores (cantidad, fechas y conceptos); e) nombre del proyecto inmobiliario en el que se encontraban ubicados los inmuebles adquiridos por los consumidores; f) la elección del consumidor en el caso de Girasoles II, esto es, si elige la devolución de su dinero más los intereses generados hasta la fecha de pago o la entrega de los inmuebles adquiridos; y, g) para la devolución del dinero se deberá indicar el monto a devolver incluyendo los intereses hasta la fecha de pago.
- (ii) **Respecto a los consumidores que solicitaron la devolución de su dinero:** en el plazo máximo de treinta (30) días hábiles, contado a partir del cumplimiento del plazo otorgado para la elaboración y presentación de la relación de consumidores afectados, se deberá cumplir con devolver a dichos consumidores los montos pagados más los intereses legales que correspondan hasta el momento de la realización del pago.
- (iii) **Respecto a los consumidores que opten por la entrega de sus inmuebles en los casos que los proyectos continúen:** en el plazo máximo de treinta (30) días hábiles, contado a partir del cumplimiento del plazo otorgado para la elaboración de la relación de consumidores afectados, se deberá presentar las adendas correspondientes donde figure la nueva fecha de entrega, y cumplir llegado el plazo indicado con la entrega de los inmuebles. Cabe señalar que, ello deberá acreditarse en la medida que persista la intención de realizar el proyecto

e. Cuando la ley de los metales de los artículos de joyería u orfebrería sea inferior a la que en ellos se indique.

f. Cuando el producto o servicio no se adecue razonablemente a los términos de la oferta, promoción o publicidad.

g. Cuando hecha efectiva la garantía legal subsistan los defectos del producto o no permitan cumplir con su finalidad. En caso de que se adquiera un producto con una garantía voluntaria, se sujeta a los términos de esta, sin perjuicio de los derechos legales del consumidor.

De devolverse el monto pagado, debe tomarse como base el valor del producto o servicio en el momento de la devolución. Si el valor del producto o del servicio es menor en el momento de la devolución, se debe restituir el precio o retribución originalmente abonado. En ambos casos se pagan intereses legales o convencionales, si los hubiera.

Lo dispuesto en el presente artículo es sin perjuicio de la indemnización por daños y perjuicios a que hubiera lugar.

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: <http://www.indecopi.gob.pe>



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

inmobiliario, de lo contrario deberá devolverse el monto pagado más los intereses legales que correspondan hasta el momento de la realización del pago.

131. En ese sentido, Constructora Rato, Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View, Promotora Girasoles y Desarrolladora, en función a los proyectos inmobiliarios “Costa Azul”, “Ocean View” y “Girasoles II”, según corresponda, deberán acreditar el cumplimiento de la medida correctiva, ante la Comisión, en el plazo máximo de diez (10) días hábiles, contados a partir del vencimiento de los plazos otorgados en el párrafo precedente, debiendo para ello, presentar en un cuadro en formato Excel la relación de los consumidores que optaron por la devolución de su dinero más los intereses generados hasta la fecha de pago y los montos devueltos, así como copia de las adendas suscritas con los consumidores que optaron por la entrega de sus inmuebles.
132. En caso no cumplan con acreditar el cumplimiento de la medida correctiva ante la Comisión, será pasible de imponerse una multa coercitiva en su contra, de conformidad con lo establecido en el artículo 117 del Código¹⁰⁹, y en caso de persistir el incumplimiento de lo ordenado, este Colegiado puede imponer una nueva multa coercitiva, duplicando sucesivamente el monto de la última multa impuesta hasta el límite de doscientas (200) Unidades Impositivas Tributarias (UIT).
133. Sin perjuicio de lo señalado, se ordena el cumplimiento de lo mandado bajo apercibimiento de denunciar penalmente a las personas o funcionarios competentes de Constructora Rato, Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View, Promotora Girasoles y Desarrolladora, encargados del cumplimiento y ejecución de medidas correctivas impuestas por el Indecopi, por la comisión del delito de Desobediencia o Resistencia a la Autoridad previsto en el artículo 368 del Código Penal.

IV. Graduación de la Sanción

134. Al respecto, el artículo 110 del Código dispone que la Comisión puede sancionar las infracciones administrativas con amonestación y multas de hasta 450 Unidades Impositivas Tributarias (UIT), las cuales son calificadas en leves, graves y muy graves¹¹⁰.

¹⁰⁹

Código

Artículo 117.- Multas coercitivas por incumplimiento de mandatos

Si el obligado a cumplir con un mandato del Indecopi respecto a una medida correctiva o a una medida cautelar no lo hace, se le impone una multa coercitiva no menor de una (1) Unidad Impositiva Tributaria, tratándose de una microempresa; en todos los otros supuestos se impone una multa no menor de tres (3) Unidades Impositivas Tributarias (UIT).

En caso de persistir el incumplimiento de cualquiera de los mandatos a que se refiere el primer párrafo, el órgano resolutorio puede imponer una nueva multa, duplicando sucesivamente el monto de la última multa impuesta hasta el límite de doscientas (200) Unidades Impositivas Tributarias (UIT). La multa que corresponda debe ser pagada dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, vencido el cual se ordena su cobranza coactiva.

No cabe la impugnación de las multas coercitivas previstas en el presente artículo.

¹¹⁰

Código

Artículo 110.- Sanciones administrativas

El órgano resolutorio puede sancionar las infracciones administrativas a que se refiere el artículo 108 con amonestación y multas de hasta cuatrocientos cincuenta (450) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), las cuales son calificadas de la siguiente manera:

- Infracciones leves, con una amonestación o con una multa de hasta cincuenta (50) UIT.
- Infracciones graves, con una multa de hasta ciento cincuenta (150) UIT.
- Infracciones muy graves, con una multa de hasta cuatrocientos cincuenta (450) UIT. (...)



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

135. Por su parte, el artículo 112 del Código dispone que la Comisión puede tener en consideración el beneficio ilícito esperado u obtenido, la probabilidad de detección de la infracción, el daño resultante, los efectos generados, la naturaleza del perjuicio causado o grado de afectación a la vida, salud, integridad o patrimonio, así como otros criterios que, dependiendo del caso particular, se considere adecuado adoptar¹¹¹. Estos criterios sirven como parámetro de juicio para una mayor objetividad de la gravedad de la infracción y la imposición de la sanción, en garantía de los derechos del infractor.
136. A su vez, la Única Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N.º 006-2014-PCM, publicada el 23 de enero de 2014 y vigente a partir del 23 de abril de 2014, establece que para determinar la multa a imponer se deberán considerar los siguientes factores: el beneficio ilícito (o, en forma alternativa, el daño ocasionado por la infracción), dividido entre la probabilidad de detección, y el resultado multiplicado por los factores atenuantes y agravantes¹¹².

111

Código

Artículo 112.- Criterios de graduación de las sanciones administrativas

Al graduar la sanción, el órgano resolutorio puede tener en consideración los siguientes criterios:

1. El beneficio ilícito esperado u obtenido por la realización de la infracción.
2. La probabilidad de detección de la infracción.
3. El daño resultante de la infracción.
4. Los efectos que la conducta infractora pueda haber generado en el mercado.
5. La naturaleza del perjuicio causado o grado de afectación a la vida, salud, integridad o patrimonio de los consumidores.
6. Otros criterios que, dependiendo del caso particular, se considere adecuado adoptar.

Se consideran circunstancias agravantes especiales, las siguientes:

1. La reincidencia o incumplimiento reiterado, según sea el caso.
2. La conducta del infractor a lo largo del procedimiento que contravenga el principio de conducta procedimental.
3. Cuando la conducta infractora haya puesto en riesgo u ocasionado daño a la salud, la vida o la seguridad del consumidor.
4. Cuando el proveedor, teniendo conocimiento de la conducta infractora, deja de adoptar las medidas necesarias para evitar o mitigar sus consecuencias.
5. Cuando la conducta infractora haya afectado el interés colectivo o difuso de los consumidores.
6. Otras circunstancias de características o efectos equivalentes a las anteriormente mencionadas, dependiendo de cada caso particular.

Se consideran circunstancias atenuantes especiales, las siguientes:

1. La presentación por el proveedor de una propuesta conciliatoria dentro del procedimiento administrativo que coincida con la medida correctiva ordenada por el órgano resolutorio.
2. Cuando el proveedor acredite haber concluido con la conducta ilegal tan pronto tuvo conocimiento de la misma y haber iniciado las acciones necesarias para remediar los efectos adversos de la misma.
3. En los procedimientos de oficio, promovidos por una denuncia de parte, cuando el proveedor se allana a la denuncia presentada o reconoce las pretensiones en ella contenidas, se da por concluido el procedimiento liminarmente, pudiendo imponerse una amonestación si el allanamiento o reconocimiento se realiza con la presentación de los descargos; caso contrario la sanción a imponer será pecuniaria. En aquellos casos en que el allanamiento o reconocimiento verse sobre controversias referidas a actos de discriminación, actos contrarios a la vida y a la salud y a sustancias peligrosas, se considera como un atenuante pero la sanción a imponer será pecuniaria. En todos los supuestos de allanamiento y reconocimiento formulados con la presentación de los descargos, se exonera al denunciado del pago de los costos del procedimiento, pero no de las costas.
4. Cuando el proveedor acredite que cuenta con un programa efectivo para el cumplimiento de la regulación contenida en el presente Código, para lo cual se toma en cuenta lo siguiente:
 - a. El involucramiento y respaldo de parte de los principales directivos de la empresa a dicho programa.
 - b. Que el programa cuenta con una política y procedimientos destinados al cumplimiento de las estipulaciones contenidas en el Código.
 - c. Que existen mecanismos internos para el entrenamiento y educación de su personal en el cumplimiento del Código.
 - d. Que el programa cuenta con mecanismos para su monitoreo, auditoría y para el reporte de eventuales incumplimientos.
 - e. Que cuenta con mecanismos para disciplinar internamente los eventuales incumplimientos al Código.
 - f. Que los eventuales incumplimientos son aislados y no obedecen a una conducta reiterada.
5. Otras circunstancias de características o efectos equivalentes a las anteriormente mencionadas dependiendo de cada caso particular.

112

De ser el caso, la graduación de sanción deberá considerar lo dispuesto por el Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, Decreto Supremo que aprueba la graduación, metodología y factores para la determinación de las multas que

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: <http://www.indecopi.gob.pe>



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

137. Además, el artículo 248 del TUO de la LPAG establece, como uno de los principios de la potestad sancionadora administrativa, el principio de razonabilidad¹¹³, según el cual las sanciones a imponer deben ser proporcionales al incumplimiento calificado como infracción, observando ciertos criterios de graduación. En otras palabras, cuando la autoridad administrativa imponga sanciones debe considerar la proporción entre los medios utilizados y los fines públicos que debe tutelar, estableciéndose una relación lógica entre el hecho que motiva la sanción, el objetivo que se busca conseguir y el medio empleado para tal efecto.
138. En vía reglamentaria, mediante Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, publicado en el Diario Oficial El Peruano 25 de febrero de 2021, se aprobó la graduación, metodología y factores para la determinación de las multas que impongan los órganos resolutivos del Indecopi -como la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3-, respecto de las infracciones sancionables en el ámbito de su competencia. Es oportuno mencionar que dicha norma entró en vigencia el 14 de junio de 2021¹¹⁴ y es aplicable a todos los procedimientos iniciados por la Comisión a partir de tal fecha. Considerando que el presente PAS inició el 28¹¹⁵ y 29¹¹⁶ de diciembre de 2021 y el 5¹¹⁷, 11¹¹⁸ y 19¹¹⁹ de enero de 2022, las disposiciones contenidas en el Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM serán aplicables al caso concreto.
139. De acuerdo con el Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, la multa preliminar (M) se estima en función de la multiplicación de una multa base (m) por un componente que captura el efecto de las circunstancias agravantes y atenuantes

impongan los órganos resolutivos del INDECOPI respecto de las infracciones sancionables en el ámbito de su competencia.

113

TUO de la LPAG**Artículo 248.- Principios de la potestad sancionadora administrativa**

La potestad sancionadora de todas las entidades está regida adicionalmente por los siguientes principios especiales: (...)

3. Razonabilidad. - Las autoridades deben prever que la comisión de la conducta sancionable no resulte más ventajosa para el infractor que cumplir las normas infringidas o asumir la sanción. Sin embargo, las sanciones a ser aplicadas deben ser proporcionales al incumplimiento calificado como infracción, observando los siguientes criterios que se señalan a efectos de su graduación:

- a) El beneficio ilícito resultante por la comisión de la infracción;
- b) La probabilidad de detección de la infracción;
- c) La gravedad del daño al interés público y/o bien jurídico protegido;
- d) El perjuicio económico causado;
- e) La reincidencia, por la comisión de la misma infracción dentro del plazo de un (1) año desde que quedó firme la resolución que sancionó la primera infracción.
- f) Las circunstancias de la comisión de la infracción; y
- g) La existencia o no de intencionalidad en la conducta del infractor.

114

Según el artículo 3 del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, tal norma entra en vigencia, de manera conjunta, con la Ley N.º 31112, Ley que establece el control previo de operaciones de concentración empresarial, la cual según su Décima Disposición Complementaria Final, entra en vigencia a los quince (15) días calendario contados a partir de la modificación del Reglamento de Organización y Funciones del Indecopi, lo cual se dio el 30 de mayo de 2021 con la publicación de la Resolución N.º 060-2021-PRE-INDECOPI.

115

Se notificó a la señora Helenisse Aragón Álvarez.

116

Se notificó a Promotora Girasoles II S.A.C., Desarrolladora Inmobiliaria Girasoles II S.A.C., Promotora Costa Azul S.A.C y Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C.

117

Se notificó a Juan Carlos Obregón Mendoza.

118

Se notificó a Jesús Juan García Castillo.

119

Se notificó a Promotora Ocean View S.A.C.

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: <http://www.indecopi.gob.pe>



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

presentes en cada caso (F), conforme a la siguiente fórmula: $M = m \times F$. Finalmente, dicho monto (M) es ajustado conforme a los topes máximos legales pertinentes, hasta obtener una multa final (M^*).

140. Según la norma, el método basado en valores preestablecidos se elegirá siempre que la infracción cumpla la totalidad de las siguientes tres (3) características: (i) se desarrolle por un periodo menor a 2 años, (ii) no dañó ni puso en riesgo la vida y/o salud de las personas, y (iii) tuvo un alcance geográfico menor al nivel nacional.
141. En el caso concreto, las infracciones cometidas por los administrados están referidas a lo siguiente:
- i) Infracción cometida por Constructora Rato y Promotora Costa Azul, en la medida que no cumplieron con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Costa Azul”, ubicado en Ventanilla – Callao. Dicha infracción se desarrolló por un periodo menor a 2¹²⁰ años, no dañó ni puso en riesgo la vida o salud; sin embargo, se considera que si tuvo alcance geográfico nacional dado que la venta y entrega de los inmuebles del proyecto se ubica en la localidad de Callao. En consecuencia, para calcular la multa base (m) se utilizará el método Ad Hoc (método clásico).
 - ii) Infracción cometida por Constructora Rato y Promotora Ocean View, en la medida que no cumplieron con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Ocean View”, ubicado en San Miguel. Dicha infracción se desarrolló por un periodo menor a 2 años, no dañó ni puso en riesgo la vida o salud, ni tuvo alcance geográfico nacional dado que la venta y entrega de los inmuebles del proyecto se ubica en la localidad de Lima. En consecuencia, para calcular la multa base (m) se utilizará el método basado en valores preestablecidos.
 - iii) Infracción cometida por Constructora Rato, Promotora Girasoles, y Desarrolladora, en la medida que no cumplieron con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Girasoles II”, ubicado en El Agustino. Dicha infracción se desarrolló por un periodo menor a 2 años, no dañó ni puso en riesgo la vida o salud, ni tuvo alcance geográfico nacional dado que la venta y entrega de los inmuebles del proyecto se ubica en la localidad de Lima. En consecuencia, para calcular la multa base (m) se utilizará el método basado en valores preestablecidos.
 - iv) Infracción cometida por el señor García debido a que participó, durante su período de gestión como gerente, en el planeamiento, realización y/o ejecución de la infracción cometida por Constructora Rato, en la medida que no realizó las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción de los proyectos inmobiliarios “Costa Azul”, “Ocean View” y “Girasoles II” ubicados en Callao, San Miguel y El Agustino, respectivamente, ello en virtud del artículo 111 del Código. Dicha infracción se desarrolló por un periodo menor a 2 años, no dañó ni puso en riesgo la vida o salud; sin embargo, se considera que sí tuvo alcance geográfico nacional dado que la venta y entrega de los inmuebles de uno de los

¹²⁰

Se contabiliza el inicio de la infracción desde la acción de supervisión presencial realizada el 15 de diciembre de 2020 por personal de la DIF, la cual constató in situ que el proyecto inmobiliario denominado “Costa Azul”, “Ocean View” y “Girasoles II”, se encontraba inconcluso.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

proyectos se ubica en la localidad de Callao. En consecuencia, para calcular la multa base (m) se utilizará el método Ad Hoc (método clásico).

- v) Infracción cometida por la señora Aragón debido a que participó durante su período de gestión como gerente, en el planeamiento, realización y/o ejecución de la infracción cometida por Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View y Promotora Girasoles, en la medida que, no realizó las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción de los proyectos inmobiliarios “Costa Azul”, “Ocean View” y “Girasoles II” ubicados en Callao, San Miguel y El Agustino, respectivamente, ello en virtud del artículo 111 del Código. Dicha infracción se desarrolló por un periodo menor a 2 años, no dañó ni puso en riesgo la vida o salud; sin embargo, se considera que sí tuvo alcance geográfico nacional dado que la venta y entrega de los inmuebles de uno de los proyectos se ubica en la localidad de Callao. En consecuencia, para calcular la multa base (m) se utilizará el método Ad Hoc (método clásico).
- vi) Infracción cometida por el señor Obregón debido a que participó durante su período de gestión como gerente, en el planeamiento, realización y/o ejecución de la infracción cometida por Desarrolladora en la medida que, no realizó las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Girasoles II” ubicado en El Agustino, ello en virtud del artículo 111 del Código. Dicha infracción se desarrolló por un periodo menor a 2 años, no dañó ni puso en riesgo la vida o salud, ni tuvo alcance geográfico nacional dado que la venta y entrega de los inmuebles del proyecto se ubica en la localidad de Lima. En consecuencia, para calcular la multa base (m) se utilizará el método basado en valores preestablecidos.
142. Estando a lo señalado, corresponde a este Colegiado graduar las sanciones a imponer de la siguiente manera:
- (i) Respecto a que no se habría cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Costa Azul” con responsabilidad de Constructora Rato y Promotora Costa Azul**
- **Respecto a Constructora Rato**
 - a) Estimación de la multa base (m)**
143. El numeral C del Anexo del Decreto Supremo, la multa base (m) bajo la metodología clásica se estima dividiendo el factor β (beneficio ilícito, perjuicio económico causado o daño) entre el factor p (probabilidad de detección).
144. Para el presente caso, la estimación del factor β será bajo el enfoque de beneficio ilícito por incremento de ingresos, en la medida que el administrado no habría realizado acciones para la ejecución y culminación del proyecto inmobiliario en mención, acción que genera un perjuicio directamente al consumidor.
145. Para la aproximación del factor β se desarrollará bajo el enfoque de incremento de ingresos, que según la tipología dada por el Decreto Supremo en mención se clasifica como beneficio ilícito por incremento de ingresos. Para estimar esta ganancia ilícita



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

se tomará en cuenta los ingresos derivados de los inmuebles vendidos según su precio de venta de acuerdo con la información brindada por el administrado¹²¹.

146. En consecuencia, considerando el valor de los ingresos percibidos por la venta de los inmuebles vendidos¹²², y los meses transcurridos entre la fecha estimada en la cual debió entregar los inmuebles hasta la actualidad¹²³, la ganancia ilícita se estima en S/ 9 105 847,22¹²⁴.
147. Asimismo, el factor p representa la probabilidad de detección, dicho factor permite que la multa base incorpore la expectativa o percepción que tiene el agente infractor sobre la posibilidad de poder ser detectado por la administración, lo cual está relacionado con la capacidad y el esfuerzo que realiza el Estado para detectar el incumplimiento.
148. En el presente caso, la probabilidad de detección es alta¹²⁵ en la medida que, para detectar las infracciones administrativas del imputado, la Autoridad tuvo que desplegar acciones de supervisión y fiscalización de tipo in situ y remotas, las cuales buscaban

¹²¹ En efecto, mediante el escrito del administrado de fecha 30 de diciembre de 2019, se remitió un archivo Excel del Proyecto Costa Azul, donde se detalla la lista de departamentos y estacionamientos vendidos.

¹²² Según la información remitida por el administrado, el total de inmuebles vendidos fueron de 78 y considerando el precio de venta de estos, resulta un beneficio de S/ 7 941 100,00

Tipo de inmueble	Cantidad vendida	Costo total (según el precio de venta)*
Casa	76	S/ 7 901 100,00
Estacionamientos	2	S/ 40 000,00
Total general	78	S/ 7 941 100,00

¹²³ Meses transcurridos desde la fecha programada de la entrega de los inmuebles (enero de 2020), hasta la fecha de cálculo de la multa (último mes culminado), es decir hasta mayo 2022, el cual resulta en 28 meses.

¹²⁴ Al respecto, debe considerarse para el cálculo de la ganancia ilícita los siguientes factores:

- Se procedió a utilizar la tasa de costo promedio ponderado del capital (WACC) como medida de rentabilidad de la empresa, siendo que dicha tasa para las empresas del sector Construcción al 2020 (año de la programación de la devolución), asciende a 6.09% anual, y su equivalente mensual, 0.49% (utilizando la fórmula de conversión de tasa anual a mensual: $(1 + 6.09\%)^{1/12} - 1 = 0.49$. Fuente: Damodaran, Aswath, Cost of Capital by Sector (Emerging Markets), en la página web del profesor Aswath Damodaran. <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>. Al respecto, para aproximar el valor del WACC a valores para el Perú se modificó la tasa de impuesto a las ganancias empresariales 29.5% para el año 2020, la tasa de inflación esperada en moneda local, 2.20% (Fuente: BCRP. Disponible en: <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Reporte-Inflacion/2019/diciembre/reporte-de-inflacion-diciembre-2019.pdf>) y la tasa de inflación esperada en moneda extranjera (\$), 1.90%, Fuente: Federal Reserve Board. Disponible en: <https://www.federalreserve.gov/monetarypolicy/fomcprojtbl20191211.htm>
- Monto de los ingresos obtenidos: S/ 7 941 100,00, siendo el costo total del valor de los inmuebles vendidos.
- Meses transcurridos entre la fecha programada por el administrado y la fecha del cálculo de multa (mayo de 2022): 28 meses.
- Cálculo de la rentabilidad de los ingresos en el tiempo con la retención de esta ganancia ilícita, la cual asciende a: $S/ 7 941 100,00 * [(1 + 0.49\%)^{28} - 1] = S/ 1 164 747,22$,
- Ganancia ilícita total = S/ 7 941 100,00 + S/ 1 164 747,22 = S/ 9 105 847,22

¹²⁵ Para determinar el valor p es necesario definir su nivel (bajo, medio o alto) en función de las características que presente cada caso en concreto. Ver cuadro 29 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM:

Nº	Características			Nivel
1	Acciones que conlleven a un ocultamiento de información.	Clandestinidad / informalidad.	Acciones no programadas de supervisión o fiscalización.	Bajo
2	Denuncias de terceros	Reportes de terceros	Información disponible pero limitada por ser insuficiente, fragmentada o dispersa.	Medio
3	Autoreporte	Acciones programadas de supervisión y fiscalización	Información confiable, completa y de fácil acceso.	Alto



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

acceder a toda la información y documentación del proyecto inmobiliario supervisado. Teniendo en cuenta lo anterior, se le asigna a la probabilidad de detección el valor de 49.94%¹²⁶.

149. En consecuencia, la multa base (m) se estima en 3 963.8 UIT¹²⁷.

b) Circunstancias agravantes y/o atenuantes(F)

150. En el caso concreto no se aplicará, para determinar la sanción a imponer, ninguna circunstancia agravante ni atenuante, por lo que la multa preliminar (M) corresponde a 3 963.8 UIT¹²⁸.

c) Ajuste de la multa según los topes legales (determinación de la multa final M*)

151. En este extremo, se analiza si la multa preliminar (M) se encuentra dentro del tope máximo establecido en el marco normativo, el cual puede estar expresado en función del monto máximo a imponer en términos de UIT (número de UIT) o en términos de un porcentaje máximo de los ingresos totales de la empresa infractora en el último año (% ingreso total).

152. En el presente caso, deberá considerarse que, según el artículo 110 del Código¹²⁹, la multa no podrá superar el 10% de las ventas o ingresos brutos percibidos por el infractor, relativos a todas sus actividades económicas, correspondientes al ejercicio inmediato anterior al de la expedición de la resolución de primera instancia, por lo que la multa a imponer a **Constructora Rato** no podrá superar las 15.0 UIT¹³⁰.

153. En consecuencia, la multa final (M*) a imponer corresponde a 15.0 UIT.

¹²⁶ Posteriormente a determinar el nivel de probabilidad, se considera el valor de la probabilidad que corresponde a cada órgano resolutorio. Ver cuadro 30 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM:

Nivel de probabilidad	Protección al consumidor CC1, CC2 Y CC3
Baja	23.19%
Media	37.40%
Alta	49.94%

¹²⁷ Multa = Beneficio ilícito / Probabilidad de detección = S/ 9 105 847.22 / 0.4994 = S/ 18 233 574.73
Multa en UIT (año 2022) = S/ 18 233 574.73 / S/ 4 600.00 = 3 963.8 UIT

¹²⁸ Multa preliminar (M) = m x F = 3 963.8 x 1 = 3 963.8 UIT

¹²⁹ **Código**

Artículo 110.- Sanciones administrativas

(...) En el caso de las microempresas, la multa no puede superar el diez por ciento (10%) de las ventas o ingresos brutos percibidos por el infractor, relativos a todas sus actividades económicas, correspondientes al ejercicio inmediato anterior al de la expedición de la resolución de primera instancia, siempre que se haya acreditado dichos ingresos, no se encuentre en una situación de reincidencia y el caso no verse sobre la vida, salud o integridad de los consumidores (...).

¹³⁰ El administrado remitió información de sus ingresos anuales del 2019 con el objeto de verificar el monto total de sus ventas o ingresos brutos percibidos a fin de estimar el tamaño de empresa; sin embargo, el ingreso a considerarse debe pertenecer al ejercicio inmediato anterior al de la expedición de la resolución de primera instancia, es decir al ingreso de 2021, el cual, al ser consultado, el administrado es clasificado como Microempresa. Fuente: Padrón de contribuyentes de la Sunat del 2021, fecha de emisión de la información: 03 de marzo de 2022. Por ende, se procedió a estimar el tope legal por ingresos en función a la facturación máxima para una microempresa (150 UIT), en consecuencia, el límite máximo para imponer la sanción asciende al 10% de dicho monto (150 UIT*10% = 15.0 UIT).



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

154. Considerando lo antes mencionado, corresponde sancionar a **Constructora Rato** con una multa de 15.0 UIT.

- **Respecto a Promotora Costa Azul**

a) Estimación de la multa base (m)

155. Se tomará en cuenta los mismos parámetros desarrollados para Constructora Rato dado que se trata del mismo proyecto inmobiliario e infracción, por lo cual la multa base (m) se estima en 3 963.8 UIT¹³¹.

b) Circunstancias agravantes y/o atenuantes(F)

156. En el caso concreto no se aplicará, para determinar la sanción a imponer, ninguna circunstancia agravante ni atenuante, por lo que la multa preliminar (M) corresponde a 3 963.8 UIT¹³².

c) Ajuste de la multa según los topes legales (determinación de la multa final M*)

157. En este extremo, se analiza si la multa preliminar (M) se encuentra dentro del tope máximo establecido en el marco normativo, el cual puede estar expresado en función del monto máximo a imponer en términos de UIT (número de UIT) o en términos de un porcentaje máximo de los ingresos totales de la empresa infractora en el último año (% ingreso total).

158. En el presente caso, deberá considerarse que, según el artículo 110 del Código¹³³, la multa no podrá superar el 10% de las ventas o ingresos brutos percibidos por el infractor, relativos a todas sus actividades económicas, correspondientes al ejercicio inmediato anterior al de la expedición de la resolución de primera instancia, por lo que la multa a imponer a **Promotora Costa Azul** no podrá superar las 15 UIT¹³⁴.

159. En consecuencia, la multa final (M*) a imponer corresponde a 15.0 UIT.

¹³¹ Multa = Beneficio ilícito / Probabilidad de detección = S/ 9 105 847.22 / 0.4994 = S/ 18 233 574.73
Multa en UIT (año 2022) = S/ 18 233 574.73 / S/ 4 600.00 = 3 963.8 UIT

¹³² Multa preliminar (M) = m x F = 3 963.8 x 1 = 3 963.8 UIT

¹³³ **Código**

Artículo 110.- Sanciones administrativas

(...) En el caso de las microempresas, la multa no puede superar el diez por ciento (10%) de las ventas o ingresos brutos percibidos por el infractor, relativos a todas sus actividades económicas, correspondientes al ejercicio inmediato anterior al de la expedición de la resolución de primera instancia, siempre que se haya acreditado dichos ingresos, no se encuentre en una situación de reincidencia y el caso no verse sobre la vida, salud o integridad de los consumidores (...).

¹³⁴ El administrado remitió información de sus ingresos anuales del 2020 con el objeto de verificar el monto total de sus ventas o ingresos brutos percibidos a fin de estimar el tamaño de empresa, el cual resulta siendo una Microempresa; sin embargo, el ingreso a considerarse debe pertenecer al ejercicio inmediato anterior al de la expedición de la resolución de primera instancia, es decir al ingreso de 2021, el cual al ser consultado, el administrado es clasificado como Microempresa. Fuente: Padrón de contribuyentes de la Sunat del 2021, fecha de emisión de la información: 03 de marzo de 2022. Por ende, se procedió a estimar el tope legal por ingresos en función a la facturación máxima para una microempresa (150 UIT), en consecuencia, el límite máximo para imponer la sanción asciende al 10% de dicho monto (150 UIT*10% = 15.0 UIT).



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

160. Considerando lo antes mencionado, corresponde sancionar a **Promotora Costa Azul** con una multa de 15.0 UIT.

(ii) **Respecto a que no se habría cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Ocean View” con responsabilidad de Constructora Rato y Promotora Ocean View**

- **Respecto a Constructora Rato**

a) Estimación de la multa base (m)

161. El numeral A.4 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, la multa base se estima multiplicando un primer componente, representado por valores preestablecidos según la afectación y tamaño del infractor ($k_{i,j}$), por un segundo componente, representado por el tiempo de duración de la infracción (D_t).

162. El primer componente ($k_{i,j}$) se determina a partir de un cuadro de doble entrada ordenada por filas conforme el nivel de afectación y en columnas según el tamaño de infractor. En el caso concreto, la infracción es de afectación alta¹³⁵ y el tamaño del infractor es microempresa¹³⁶, por lo que el primer componente asume el valor de 7.41 UIT¹³⁷.

¹³⁵ En efecto, mediante el escrito del administrado de fecha 30 de diciembre de 2019, se remitió un archivo excel del Proyecto Ocean View, donde se detalla la lista de departamentos, estacionamientos y depósitos vendidos con el precio de venta de cada uno de ellos, por lo que resulta un costo total de S/ 9 830 462.08 (monto mayor a 104 UIT), dicho resultado se muestra en el siguiente cuadro:

Tipo de inmueble	Cantidad vendida	Costo total (según el precio de venta)*
Departamentos	43	S/ 9 307 551.08
Estacionamientos	14	S/ 483 300.00
Depósitos	7	S/ 39 611.00
Total general	64	S/ 9 830 462.08

Por consiguiente, de acuerdo con el cuadro 16 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, el nivel de la infracción de consideraría como alta:

Nivel de afectación	Tipo de infracción
Alta	- Infracciones que afectan un interés colectivo o difuso (que no estén asociadas a los demás tipos de infracción precisados en esta tabla), cuya cuantía afectada total de los bienes o servicios considerados en el procedimiento sea mayor a (104) UIT.

¹³⁶ El administrado remitió información de sus ingresos anuales del 2019 con el objeto de verificar el monto total de sus ventas o ingresos brutos percibidos a fin de estimar el tamaño de empresa; sin embargo, el ingreso a considerarse debe pertenecer al ejercicio inmediato anterior al de la expedición de la resolución de primera instancia, es decir al ingreso de 2021, el cual al ser consultado, el administrado es clasificado como Microempresa. Fuente: Padrón de contribuyentes de la Sunat del 2021, fecha de emisión de la información: 03 de marzo de 2022

¹³⁷ Ver cuadro 20 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM:

Tipo de afectación	Tamaño del infractor			
	Microempresa o persona natural	Pequeña empresa	Mediana empresa	Gran empresa
Alta	7.41	49.55	136.38	163.10



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

163. El segundo componente (D_i) lo determina el tiempo de duración de la infracción, siendo que en el caso concreto asume el valor de 1.4, pues la infracción tuvo una duración de 12 meses¹³⁸.
164. Por lo expuesto, aplicando la multiplicación de los valores preestablecidos, la multa base (m) corresponde a 10.37 UIT¹³⁹.

b) Circunstancias agravantes y/o atenuantes(F)

165. En el caso concreto no se aplicará, para determinar la sanción a imponer, ninguna circunstancia agravante ni atenuante, por lo que la multa preliminar (M) corresponde a 10.37 UIT¹⁴⁰.

c) Ajuste de la multa según los topes legales (determinación de la multa final M^*)

166. En este extremo, se analiza si la multa preliminar (M) se encuentra dentro del tope máximo establecido en el marco normativo, el cual puede estar expresado en función del monto máximo a imponer en términos de UIT (número de UIT) o en términos de un porcentaje máximo de los ingresos totales de la empresa infractora en el último año (% ingreso total).
167. En el presente caso, deberá considerarse que, según el artículo 110 del Código¹⁴¹, la multa no podrá superar el 10% de las ventas o ingresos brutos percibidos por el infractor, relativos a todas sus actividades económicas, correspondientes al ejercicio inmediato anterior al de la expedición de la resolución de primera instancia, por lo que la multa a imponer a **Constructora Rato** no podrá superar las 15 UIT¹⁴².
168. En consecuencia, la multa final (M^*) a imponer corresponde a 10.37 UIT.
169. Considerando lo antes mencionado, corresponde sancionar a **Constructora Rato** con una multa de 10.37 UIT.

¹³⁸ De acuerdo con la información del Expediente N° 99-2020/CC3, se estima el inicio del periodo infractor desde la fecha de la supervisión realizada por la DIF (15 de diciembre de 2020) hasta la fecha de imputación de cargos (29 de diciembre de 2021). Se contabiliza los meses completos durante el periodo descrito, por lo que se obtiene 12 meses.

Por consiguiente, de acuerdo con el cuadro 23 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM:

Duración de la infracción	Factor de duración D_i
Si la infracción duró entre 9 a 12 meses	1.4

¹³⁹ Multa base (m) = $k_{ij} \times D_i = 7.41 \times 1.4 = 10.37$ UIT

¹⁴⁰ Multa preliminar (M) = $m \times F = 10.37 \times 1 = 10.37$ UIT

¹⁴¹ Código

Artículo 110.- Sanciones administrativas

(...) En el caso de las microempresas, la multa no puede superar el diez por ciento (10%) de las ventas o ingresos brutos percibidos por el infractor, relativos a todas sus actividades económicas, correspondientes al ejercicio inmediato anterior al de la expedición de la resolución de primera instancia, siempre que se haya acreditado dichos ingresos, no se encuentre en una situación de reincidencia y el caso no verse sobre la vida, salud o integridad de los consumidores (...).

¹⁴² Debido a que el administrado no remitió información de su ingreso anual del 2021, se procedió a estimar ello en función a la facturación máxima para una microempresa (150 UIT), en consecuencia, el límite máximo para imponer la sanción asciende al 10% de dicho monto (150 UIT*10% = 15 UIT).



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

- **Respecto a Promotora Ocean View**

- a) Estimación de la multa base (m)**

170. Se tomará en cuenta los mismos parámetros desarrollados para Constructora Rato dado que se trata del mismo proyecto inmobiliario e infracción, por lo cual la multa base (m) se estima en 10.37 UIT¹⁴³.

- b) Circunstancias agravantes y/o atenuantes(F)**

171. En el caso concreto no se aplicará, para determinar la sanción a imponer, ninguna circunstancia agravante ni atenuante, por lo que la multa preliminar (M) corresponde a 10.37 UIT¹⁴⁴.

- c) Ajuste de la multa según los topes legales (determinación de la multa final M^*)**

172. En este extremo, se analiza si la multa preliminar (M) se encuentra dentro del tope máximo establecido en el marco normativo, el cual puede estar expresado en función del monto máximo a imponer en términos de UIT (número de UIT) o en términos de un porcentaje máximo de los ingresos totales de la empresa infractora en el último año (% ingreso total).

173. En el presente caso, deberá considerarse que, según el artículo 110 del Código¹⁴⁵, la multa no podrá superar el 10% de las ventas o ingresos brutos percibidos por el infractor, relativos a todas sus actividades económicas, correspondientes al ejercicio inmediato anterior al de la expedición de la resolución de primera instancia, por lo que la multa a imponer a **Promotora Ocean View** no podrá superar las 15 UIT¹⁴⁶.

174. En consecuencia, la multa final (M^*) a imponer corresponde a 10.37 UIT.

175. Considerando lo antes mencionado, corresponde sancionar a **Promotora Ocean View** con una multa de 10.37 UIT.

- (iii) Respecto a que no se habría cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario**

¹⁴³ Multa base (m) = $k_{i,j} \times D_i = 7.41 \times 1.4 = 10.37$ UIT

¹⁴⁴ Multa preliminar (M) = $m \times F = 10.37 \times 1 = 10.37$ UIT

¹⁴⁵ **Código**

Artículo 110.- Sanciones administrativas

(...) En el caso de las microempresas, la multa no puede superar el diez por ciento (10%) de las ventas o ingresos brutos percibidos por el infractor, relativos a todas sus actividades económicas, correspondientes al ejercicio inmediato anterior al de la expedición de la resolución de primera instancia, siempre que se haya acreditado dichos ingresos, no se encuentre en una situación de reincidencia y el caso no verse sobre la vida, salud o integridad de los consumidores (...).

¹⁴⁶ Debido a que el administrado no remitió información de su ingreso anual del 2021, se la considerará como una Microempresa, en atención a la información registrada en SUNAT. Fuente: Padrón de contribuyentes de la Sunat del 2021, fecha de emisión de la información: 03 de marzo de 2022. Por ende, se procedió a estimar ello en función a la facturación máxima para una microempresa (150 UIT), en consecuencia, el límite máximo para imponer la sanción asciende al 10% de dicho monto (150 UIT*10% = 15 UIT).



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

“Girasoles II” con responsabilidad de Constructora Rato, Promotora Girasoles y Desarrolladora**• Respecto a Constructora Rato****a) Estimación de la multa base (m)**

176. El numeral A.4 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, la multa base se estima multiplicando un primer componente, representado por valores preestablecidos según la afectación y tamaño del infractor ($k_{i,j}$), por un segundo componente, representado por el tiempo de duración de la infracción (D_i).
177. El primer componente ($k_{i,j}$) se determina a partir de un cuadro de doble entrada ordenada por filas conforme el nivel de afectación y en columnas según el tamaño de infractor. En el caso concreto, la infracción es de afectación alta¹⁴⁷ y el tamaño del infractor es microempresa¹⁴⁸, por lo que el primer componente asume el valor de 7.41 UIT¹⁴⁹.
178. El segundo componente (D_i) lo determina el tiempo de duración de la infracción, siendo que en el caso concreto asume el valor de 1.4, pues la infracción tuvo una duración de 12 meses¹⁵⁰.

¹⁴⁷ En efecto, mediante el escrito del administrado de fecha 30 de diciembre de 2019, se remitió un archivo excel del Proyecto Girasoles II, donde se detalla la lista de departamentos, estacionamientos y depósitos vendidos con el precio de venta de cada uno de ellos, por lo que resulta un costo total de S/ 9 517 794.80 (monto mayor a 104 UIT), dicho resultado se muestra en el siguiente cuadro:

Tipo de inmueble	Cantidad vendida	Costo total (según el precio de venta)*
Departamentos	52	S/ 9 264 794.80
Estacionamientos	9	S/ 253 000.00
Total general	61	S/ 9 517 794.80

Por consiguiente, de acuerdo con el cuadro 16 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, el nivel de la infracción de consideraría como alta:

Nivel de afectación	Tipo de infracción
Alta	- Infracciones que afectan un interés colectivo o difuso (que no estén asociadas a los demás tipos de infracción precisados en esta tabla), cuya cuantía afectada total de los bienes o servicios considerados en el procedimiento sea mayor a (104) UIT.

¹⁴⁸ El administrado remitió información de sus ingresos anuales del 2019 con el objeto de verificar el monto total de sus ventas o ingresos brutos percibidos a fin de estimar el tamaño de empresa; sin embargo, el ingreso a considerarse debe pertenecer al ejercicio inmediato anterior al de la expedición de la resolución de primera instancia, es decir al ingreso de 2021, el cual al ser consultado, el administrado es clasificado como Microempresa. Fuente: Padrón de contribuyentes de la Sunat del 2021, fecha de emisión de la información: 03 de marzo de 2022

¹⁴⁹ Ver cuadro 20 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM:

Tipo de afectación	Tamaño del infractor			
	Microempresa o persona natural	Pequeña empresa	Mediana empresa	Gran empresa
Alta	7.41	49.55	136.38	163.10

¹⁵⁰ De acuerdo con la información del Expediente N° 99-2020/CC3, se estima el inicio del periodo infractor desde la fecha de la supervisión realizada por la DIF (15 de diciembre de 2020) hasta la fecha de imputación de cargos (29 de diciembre de 2021). Se contabiliza los meses completos durante el periodo descrito, por lo que se obtiene 12 meses.

Por consiguiente, de acuerdo con el cuadro 23 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM:

Duración de la infracción	Factor de duración D_i
---------------------------	--------------------------

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: http://www.indecopi.gob.pe



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

179. Por lo expuesto, aplicando la multiplicación de los valores preestablecidos, la multa base (m) corresponde a 10.37 UIT¹⁵¹.

b) Circunstancias agravantes y/o atenuantes(F)

180. En el caso concreto no se aplicará, para determinar la sanción a imponer, ninguna circunstancia agravante ni atenuante, por lo que la multa preliminar (M) corresponde a 10.37 UIT¹⁵².

c) Ajuste de la multa según los topes legales (determinación de la multa final M^*)

181. En este extremo, se analiza si la multa preliminar (M) se encuentra dentro del tope máximo establecido en el marco normativo, el cual puede estar expresado en función del monto máximo a imponer en términos de UIT (número de UIT) o en términos de un porcentaje máximo de los ingresos totales de la empresa infractora en el último año (% ingreso total).

182. En el presente caso, deberá considerarse que, según el artículo 110 del Código¹⁵³, la multa no podrá superar el 10% de las ventas o ingresos brutos percibidos por el infractor, relativos a todas sus actividades económicas, correspondientes al ejercicio inmediato anterior al de la expedición de la resolución de primera instancia, por lo que la multa a imponer a **Constructora Rato** no podrá superar las 15 UIT¹⁵⁴.

183. En consecuencia, la multa final (M^*) a imponer corresponde a 10.37 UIT.

184. Considerando lo antes mencionado, corresponde sancionar a **Constructora Rato** con una multa de 10.37 UIT.

• Respecto a Promotora Girasoles

a) Estimación de la multa base (m)

185. Se tomará en cuenta los mismos parámetros desarrollados para Constructora Rato, dado que se trata del mismo proyecto inmobiliario e infracción, por lo cual la multa base (m) se estima en 10.37 UIT¹⁵⁵.

Si la infracción duró entre 9 a 12 meses	1.4
--	-----

¹⁵¹ Multa base (m) = $k_{i,j} \times D_i = 7.41 \times 1.4 = 10.37$ UIT

¹⁵² Multa preliminar (M) = $m \times F = 10.37 \times 1 = 10.37$ UIT

¹⁵³ Código

Artículo 110.- Sanciones administrativas

(...) En el caso de las microempresas, la multa no puede superar el diez por ciento (10%) de las ventas o ingresos brutos percibidos por el infractor, relativos a todas sus actividades económicas, correspondientes al ejercicio inmediato anterior al de la expedición de la resolución de primera instancia, siempre que se haya acreditado dichos ingresos, no se encuentre en una situación de reincidencia y el caso no verse sobre la vida, salud o integridad de los consumidores (...).

¹⁵⁴ Debido a que el administrado no remitió información de su ingreso anual del 2021, se procedió a estimar ello en función a la facturación máxima para una microempresa (150 UIT), en consecuencia, el límite máximo para imponer la sanción asciende al 10% de dicho monto (150 UIT*10% = 15 UIT).

¹⁵⁵ Multa base (m) = $k_{i,j} \times D_i = 7.41 \times 1.4 = 10.37$ UIT



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

b) Circunstancias agravantes y/o atenuantes(F)

186. En el caso concreto no se aplicará, para determinar la sanción a imponer, ninguna circunstancia agravante ni atenuante, por lo que la multa preliminar (M) corresponde a 10.37 UIT¹⁵⁶.

c) Ajuste de la multa según los topes legales (determinación de la multa final M^*)

187. En este extremo, se analiza si la multa preliminar (M) se encuentra dentro del tope máximo establecido en el marco normativo, el cual puede estar expresado en función del monto máximo a imponer en términos de UIT (número de UIT) o en términos de un porcentaje máximo de los ingresos totales de la empresa infractora en el último año (% ingreso total).

188. En el presente caso, deberá considerarse que, según el artículo 110 del Código¹⁵⁷, la multa no podrá superar el 10% de las ventas o ingresos brutos percibidos por el infractor, relativos a todas sus actividades económicas, correspondientes al ejercicio inmediato anterior al de la expedición de la resolución de primera instancia, por lo que la multa a imponer a **Promotora Girasoles** no podrá superar las 15 UIT¹⁵⁸.

189. En consecuencia, la multa final (M^*) a imponer corresponde a 10.37 UIT.

190. Considerando lo antes mencionado, corresponde sancionar a **Promotora Girasoles** con una multa de 10.37 UIT.

• Respecto a Desarrolladora**a) Estimación de la multa base (m)**

191. Se tomará en cuenta los mismos parámetros desarrollados para Constructora Rato, dado que se trata del mismo proyecto inmobiliario e infracción por lo cual la multa base (m) se estima en 10.37 UIT¹⁵⁹.

b) Circunstancias agravantes y/o atenuantes(F)

¹⁵⁶ Multa preliminar (M) = $m \times F = 10.37 \times 1 = 10.37$ UIT

¹⁵⁷ Código**Artículo 110.- Sanciones administrativas**

(...) En el caso de las microempresas, la multa no puede superar el diez por ciento (10%) de las ventas o ingresos brutos percibidos por el infractor, relativos a todas sus actividades económicas, correspondientes al ejercicio inmediato anterior al de la expedición de la resolución de primera instancia, siempre que se haya acreditado dichos ingresos, no se encuentre en una situación de reincidencia y el caso no verse sobre la vida, salud o integridad de los consumidores (...).

¹⁵⁸ Debido a que el administrado no remitió información de su ingreso anual del 2021, se la considerará como una Microempresa, en atención a la información registrada en SUNAT. Fuente: Padrón de contribuyentes de la Sunat del 2021, fecha de emisión de la información: 03 de marzo de 2022. Por ende, se procedió a estimar ello en función a la facturación máxima para una microempresa (150 UIT), en consecuencia, el límite máximo para imponer la sanción asciende al 10% de dicho monto (150 UIT*10% = 15 UIT).

¹⁵⁹ Multa base (m) = $k_{ij} \times D_i = 7.41 \times 1.4 = 10.37$ UIT



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

192. En el caso concreto no se aplicará, para determinar la sanción a imponer, ninguna circunstancia agravante ni atenuante, por lo que la multa preliminar (M) corresponde a 10.37 UIT¹⁶⁰.

c) Ajuste de la multa según los topes legales (determinación de la multa final M^*)

193. En este extremo, se analiza si la multa preliminar (M) se encuentra dentro del tope máximo establecido en el marco normativo, el cual puede estar expresado en función del monto máximo a imponer en términos de UIT (número de UIT) o en términos de un porcentaje máximo de los ingresos totales de la empresa infractora en el último año (% ingreso total).

194. En el presente caso, deberá considerarse que, según el artículo 110 del Código¹⁶¹, la multa no podrá superar el 10% de las ventas o ingresos brutos percibidos por el infractor, relativos a todas sus actividades económicas, correspondientes al ejercicio inmediato anterior al de la expedición de la resolución de primera instancia, por lo que la multa a imponer a **Desarrolladora** no podrá superar las 15 UIT¹⁶².

195. En consecuencia, la multa final (M^*) a imponer corresponde a 10.37 UIT.

196. Considerando lo antes mencionado, corresponde sancionar a **Desarrolladora** con una multa de 10.37 UIT.

(iv) Respecto a que no se habría cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Costa Azul”, “Ocean View” y “Girasoles II” en contra del señor García, en su calidad de gerente de Constructora Rato

a) Estimación de la multa base (m)

197. El numeral C del Anexo del Decreto Supremo, la multa base (m) bajo la metodología clásica se estima dividiendo el factor β (beneficio ilícito, perjuicio económico causado o daño) entre el factor p (probabilidad de detección).

198. Para el presente caso, la estimación del factor β será bajo el enfoque de beneficio ilícito por incremento de ingresos, en la medida que el administrado no habría realizado acciones para la ejecución y culminación de los proyectos inmobiliarios en mención, acción que genera un perjuicio directamente al consumidor.

¹⁶⁰ Multa preliminar (M) = $m \times F = 10.37 \times 1 = 10.37$ UIT

¹⁶¹ **Código**

Artículo 110.- Sanciones administrativas

(...) En el caso de las microempresas, la multa no puede superar el diez por ciento (10%) de las ventas o ingresos brutos percibidos por el infractor, relativos a todas sus actividades económicas, correspondientes al ejercicio inmediato anterior al de la expedición de la resolución de primera instancia, siempre que se haya acreditado dichos ingresos, no se encuentre en una situación de reincidencia y el caso no verse sobre la vida, salud o integridad de los consumidores (...).

¹⁶² Debido a que el administrado no remitió información de su ingreso anual del 2021, se la considerará como una Microempresa, en atención a la información registrada en SUNAT. Fuente: Padrón de contribuyentes de la Sunat del 2021, fecha de emisión de la información: 03 de marzo de 2022. Por ende, se procedió a estimar ello en función a la facturación máxima para una microempresa (150 UIT), en consecuencia, el límite máximo para imponer la sanción asciende al 10% de dicho monto (150 UIT*10% = 15 UIT).



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

199. Para la aproximación del factor β se desarrollará bajo el enfoque de incremento de ingresos, que según la tipología dada por el Decreto Supremo en mención se clasifica como beneficio ilícito por incremento de ingresos. Para estimar esta ganancia ilícita se tomará en cuenta los ingresos derivados de los inmuebles vendidos según su precio de venta de acuerdo con la información brindada por el administrado¹⁶³.
200. En consecuencia, considerando el valor de los ingresos percibidos por la venta de los inmuebles vendidos¹⁶⁴, y los meses transcurridos entre la fecha estimada en la cual debió entregar los inmuebles hasta la actualidad¹⁶⁵, la ganancia ilícita se estima en S/ 31 021 709,75¹⁶⁶.

¹⁶³ En efecto, mediante el escrito del administrado de fecha 30 de diciembre de 2019, se remitió un archivo excel del Proyecto Costa Azul, Ocean View y Girasoles II, donde se detalla la lista de departamentos y estacionamientos vendidos.

¹⁶⁴ Según la información remitida por el administrado:
- El total de inmuebles vendidos en el proyecto inmobiliario "Costa Azul" fueron de 78 y considerando el precio de venta de estos, resulta un beneficio de S/ 7 941 100.00.

Tipo de inmueble	Cantidad vendida	Costo total (según el precio de venta)*
Casa	76	S/ 7 901 100.00
Estacionamientos	2	S/ 40 000.00
Total general	78	S/ 7 941 100.00

- El total de inmuebles vendidos en el proyecto inmobiliario "Ocean View" fueron de 64 y considerando el precio de venta de estos, resulta un costo total de S/ 9 830 462.08.

Tipo de inmueble	Cantidad vendida	Costo total (según el precio de venta)*
Departamentos	43	S/ 9 307 551.08
Estacionamientos	14	S/ 483 300.00
Depósitos	7	S/ 39 611.00
Total general	64	S/ 9 830 462.08

- El total de inmuebles vendidos en el proyecto inmobiliario "Girasoles II" fueron de 64 y considerando el precio de venta de estos, resulta un costo total de S/ 9 517 794.80.

Tipo de inmueble	Cantidad vendida	Costo total (según el precio de venta)*
Departamentos	52	S/ 9 264 794.80
Estacionamientos	9	S/ 253 000.00
Total general	61	S/ 9 517 794.80

¹⁶⁵ Meses transcurridos desde la fecha programada de la entrega de los inmuebles en el Proyecto Costa Azul (enero de 2020), Proyecto "Ocean View" (abril 2020) y Proyecto "Girasoles II" (marzo 2020) hasta la fecha de cálculo de la multa (último mes culminado), es decir hasta mayo 2022.

¹⁶⁶ Al respecto, debe considerarse para el cálculo de la ganancia ilícita los siguientes factores:

- Se procedió a utilizar la tasa de costo promedio ponderado del capital (WACC) como medida de rentabilidad de la empresa, siendo que dicha tasa para las empresas del sector Construcción al 2020 (año de la programación de la devolución), asciende a 6.09% anual, y su equivalente mensual, 0.49% (utilizando la fórmula de conversión de tasa anual a mensual: $(1 + 6.09\%)^{1/12} - 1 = 0.49$. Fuente: Damodaran, Aswath, Cost of Capital by Sector (Emerging Markets), en la página web del profesor Aswath Damodaran. <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>. Al respecto, para aproximar el valor del WACC a valores para el Perú se modificó la tasa de impuesto a las ganancias empresariales 29.5% para el año 2020, la tasa de inflación esperada en moneda local, 2.20% (Fuente: BCRP. Disponible en: <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Reporte-Inflacion/2019/diciembre/reporte-de-inflacion-diciembre-2019.pdf>) y la tasa de inflación esperada en moneda extranjera (\$), 1.90%, Fuente: Federal Reserve Board. Disponible en: <https://www.federalreserve.gov/monetarypolicy/fomcproitabl20191211.htm>

• **Para el Proyecto "Costa Azul"**

- Monto de los ingresos obtenidos: S/ 7 941 100.00, siendo el costo total del valor de los inmuebles vendidos.
- Meses transcurridos entre la fecha programada por el administrado (enero 2020) y la fecha del cálculo de multa (mayo de 2022): 28 meses.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

201. Asimismo, el factor p representa la probabilidad de detección, dicho factor permite que la multa base incorpore la expectativa o percepción que tiene el agente infractor sobre la posibilidad de poder ser detectado por la administración, lo cual está relacionado con la capacidad y el esfuerzo que realiza el Estado para detectar el incumplimiento.
202. En el presente caso, la probabilidad de detección es alta¹⁶⁷ en la medida que, para detectar las infracciones administrativas del imputado, la Autoridad tuvo que desplegar acciones de supervisión y fiscalización de tipo in situ y remotas, las cuales buscaban acceder a toda la información y documentación del proyecto inmobiliario supervisado. Teniendo en cuenta lo anterior, se le asigna a la probabilidad de detección el valor de 49.94%¹⁶⁸.
203. En consecuencia, la multa base (m) se estima en 13 503.9 UIT¹⁶⁹.

- Cálculo de la rentabilidad de los ingresos en el tiempo con la retención de esta ganancia ilícita, la cual asciende a:
 $S/ 7\,941\,100.00 * [(1 + 0.49\%)^{28} - 1] = S/ 1\,164\,747.22$,
- Ganancia ilícita total = $S/ 7\,941\,100.00 + S/ 1\,164\,747.22 = S/ 9\,105\,847.22$

- **Para el Proyecto "Ocean View"**

- Monto de los ingresos obtenidos: $S/ 9\,830\,462.08$ siendo el costo total del valor de los inmuebles vendidos.
- Meses transcurridos entre la fecha programada por el administrado (abril 2020) y la fecha del cálculo de multa (mayo de 2022): 25 meses.
- Cálculo de la rentabilidad de los ingresos en el tiempo con la retención de esta ganancia ilícita, la cual asciende a:
 $S/ 9\,830\,462.08 * [(1 + 0.49\%)^{25} - 1] = S/ 1\,277\,773.66$,
- Ganancia ilícita total = $S/ 9\,830\,462.08 + S/ 1\,277\,773.66 = S/ 11\,108\,235.74$

- **Para el Proyecto "Girasoles II"**

- Monto de los ingresos obtenidos: $S/ 9\,517\,794.80$ siendo el costo total del valor de los inmuebles vendidos.
- Meses transcurridos entre la fecha programada por el administrado (marzo 2020) y la fecha del cálculo de multa (mayo de 2022): 26 meses.
- Cálculo de la rentabilidad de los ingresos en el tiempo con la retención de esta ganancia ilícita, la cual asciende a:
 $S/ 9\,517\,794.80 * [(1 + 0.49\%)^{26} - 1] = S/ 1\,289\,831.99$,
- Ganancia ilícita total = $S/ 9\,517\,794.80 + S/ 1\,289\,831.99 = S/ 10\,807\,626.79$

La ganancia ilícita total de los proyectos en mención asciende a $S/ 31\,021\,709.75$

¹⁶⁷ Para determinar el valor p es necesario definir su nivel (bajo, medio o alto) en función de las características que presente cada caso en concreto. Ver cuadro 29 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM:

Nº	Características			Nivel
1	Acciones que conlleven a un ocultamiento de información.	Clandestinidad / informalidad.	Acciones no programadas de supervisión o fiscalización.	Bajo
2	Denuncias de terceros	Reportes de terceros	Información disponible pero limitada por ser insuficiente, fragmentada o dispersa.	Medio
3	Autoreporte	Acciones programadas de supervisión y fiscalización	Información confiable, completa y de fácil acceso.	Alto

¹⁶⁸ Posteriormente a determinar el nivel de probabilidad, se considera el valor de la probabilidad que corresponde a cada órgano resolutorio. Ver cuadro 30 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM:

Nivel de probabilidad	Protección al consumidor CC1, CC2 Y CC3
Baja	23.19%
Media	37.40%
Alta	49.94%

¹⁶⁹ Multa = Beneficio ilícito / Probabilidad de detección = $S/ 31\,021\,709.75 / 0.4994 = S/ 62\,117\,961.05$
Multa en UIT (año 2022) = $S/ 62\,117\,961.05 / S/ 4\,600.00 = 13\,503.9$ UIT



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

b) Circunstancias agravantes y/o atenuantes(F)

204. En el caso concreto no se aplicará, para determinar la sanción a imponer, ninguna circunstancia agravante ni atenuante, por lo que la multa preliminar (M) corresponde a 13 503.9 UIT¹⁷⁰.

c) Ajuste de la multa según los topes legales (determinación de la multa final M^*)

205. En este extremo, se analiza si la multa preliminar (M) se encuentra dentro del tope máximo establecido en el marco normativo, el cual puede estar expresado en función del monto máximo a imponer en términos de UIT (número de UIT) o en términos de un porcentaje máximo de los ingresos totales de la empresa infractora en el último año (% ingreso total).
206. En el presente caso, deberá considerarse que, según el artículo 111 del Código¹⁷¹, la multa no podrá superar las cinco (05) UIT a cada uno de los representantes legales, por lo que la multa a imponer al señor García, en su calidad de gerente de Constructora Rato no podrá superar dicho monto.
207. En consecuencia, la multa final (M^*) a imponer corresponde a 5.0 UIT.
208. Considerando lo antes mencionado, corresponde sancionar al señor García con una multa de 5.0 UIT.

(v) Respecto a que no se habría cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Costa Azul”, “Ocean View” y “Girasoles II” en contra de la señora Aragón, en su calidad de gerente de Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View y Promotora Girasoles**a) Estimación de la multa base (m)**

209. Se tomará en cuenta los mismos parámetros desarrollados para el señor García, dado que se consideran los mismos proyectos inmobiliarios e infracción, por lo cual la multa base (m) se estima en 13 503.9 UIT¹⁷².

b) Circunstancias agravantes y/o atenuantes(F)

¹⁷⁰ Multa preliminar (M) = $m \times F = 13\,503.9 \times 1 = 13\,503.9$ UIT

¹⁷¹ Código

Artículo 111.- Responsabilidad de los administradores

(...) En los casos referidos en el primer párrafo, además de la sanción que, a criterio del Indecopi, corresponde imponer a los infractores, se puede imponer una multa de hasta cinco (5) Unidades Impositivas Tributarias (UIT) a cada uno de sus representantes legales o a las personas que integran los órganos de dirección o administración según se determine su responsabilidad en las infracciones cometidas.

¹⁷² Multa = Beneficio ilícito / Probabilidad de detección = $S/ 31\,021\,709.75 / 0.4994 = S/ 62\,117\,961.05$
Multa en UIT (año 2022) = $S/ 62\,117\,961.05 / S/ 4\,600.00 = 13\,503.9$ UIT



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

210. En el caso concreto no se aplicará, para determinar la sanción a imponer, ninguna circunstancia agravante ni atenuante, por lo que la multa preliminar (M) corresponde a 13 503.9 UIT¹⁷³.

c) Ajuste de la multa según los topes legales (determinación de la multa final M^*)

211. En este extremo, se analiza si la multa preliminar (M) se encuentra dentro del tope máximo establecido en el marco normativo, el cual puede estar expresado en función del monto máximo a imponer en términos de UIT (número de UIT) o en términos de un porcentaje máximo de los ingresos totales de la empresa infractora en el último año (% ingreso total).

212. En el presente caso, deberá considerarse que, según el artículo 111 del Código¹⁷⁴, la multa no podrá superar las cinco (05) UIT a cada uno de los representantes legales, por lo que la multa a imponer a la señora Aragón, en su calidad de gerente de Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View y Promotora Girasoles, no podrá superar dicho monto.

213. En consecuencia, la multa final (M^*) a imponer corresponde a 5.0 UIT.

214. Considerando lo antes mencionado, corresponde sancionar a la señora Aragón con una multa de 5.0 UIT.

(vi) Respecto a que no se habría cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Girasoles II" en contra del señor Obregón, en su calidad de gerente de Desarrolladora

a) Estimación de la multa base (m)

215. El numeral A.4 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, la multa base se estima multiplicando un primer componente, representado por valores preestablecidos según la afectación y tamaño del infractor ($k_{i,j}$), por un segundo componente, representado por el tiempo de duración de la infracción (D_i).

216. El primer componente ($k_{i,j}$) se determina a partir de un cuadro de doble entrada ordenada por filas conforme el nivel de afectación y en columnas según el tamaño de infractor. En el caso concreto, la infracción es de afectación alta¹⁷⁵ y el tamaño del

¹⁷³ Multa preliminar (M) = $m \times F = 13\ 503.9 \times 1 = 13\ 503.9$ UIT

¹⁷⁴ **Código**

Artículo 111.- Responsabilidad de los administradores

(...) En los casos referidos en el primer párrafo, además de la sanción que, a criterio del Indecopi, corresponde imponer a los infractores, se puede imponer una multa de hasta cinco (5) Unidades Impositivas Tributarias (UIT) a cada uno de sus representantes legales o a las personas que integran los órganos de dirección o administración según se determine su responsabilidad en las infracciones cometidas.

¹⁷⁵ En efecto, mediante el escrito del administrado de fecha 30 de diciembre de 2019, se remitió un archivo excel del Proyecto Girasoles II, donde se detalla la lista de departamentos, estacionamientos y depósitos vendidos con el precio de venta de cada uno de ellos, por lo que resulta un costo total de S/ 9 517 794.80 (monto mayor a 104 UIT), dicho resultado se muestra en el siguiente cuadro:

Tipo de inmueble	Cantidad vendida	Costo total (según el precio de venta)*
------------------	------------------	---



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

infractor es microempresa o persona natural¹⁷⁶, por lo que el primer componente asume el valor de 7.41 UIT¹⁷⁷.

217. El segundo componente (D_i) lo determina el tiempo de duración de la infracción, siendo que en el caso concreto asume el valor de 1.4, pues la infracción tuvo una duración de 12 meses¹⁷⁸.
218. Por lo expuesto, aplicando la multiplicación de los valores preestablecidos, la multa base (m) corresponde a 10.37 UIT¹⁷⁹.

b) Circunstancias agravantes y/o atenuantes(F)

219. En el caso concreto no se aplicará, para determinar la sanción a imponer, ninguna circunstancia agravante ni atenuante, por lo que la multa preliminar (M) corresponde a 10.37 UIT¹⁸⁰.

c) Ajuste de la multa según los topes legales (determinación de la multa final M^*)

220. En este extremo, se analiza si la multa preliminar (M) se encuentra dentro del tope máximo establecido en el marco normativo, el cual puede estar expresado en función

Departamentos	52	S/ 9 264 794.80
Estacionamientos	9	S/ 253 000.00
Total general	61	S/ 9 517 794.80

Por consiguiente, de acuerdo con el cuadro 16 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, el nivel de la infracción de consideraría como alta:

Nivel de afectación	Tipo de infracción
Alta	- Infracciones que afectan un interés colectivo o difuso (que no estén asociadas a los demás tipos de infracción precisados en esta tabla), cuya cuantía afectada total de los bienes o servicios considerados en el procedimiento sea mayor a (104) UIT.

¹⁷⁶ El administrado remitió información de sus ingresos anuales del 2019 con el objeto de verificar el monto total de sus ventas o ingresos brutos percibidos a fin de estimar el tamaño de empresa; sin embargo, el ingreso a considerarse debe pertenecer al ejercicio inmediato anterior al de la expedición de la resolución de primera instancia, es decir al ingreso de 2021, el cual al ser consultado, el administrado es clasificado como Micro empresa. Fuente: Padrón de contribuyentes de la Sunat del 2021, fecha de emisión de la información: 03 de marzo de 2022

¹⁷⁷ Ver cuadro 20 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM:

Tipo de afectación	Tamaño del infractor			
	Microempresa o persona natural	Pequeña empresa	Mediana empresa	Gran empresa
Alta	7.41	49.55	136.38	163.10

¹⁷⁸ De acuerdo con la información del Expediente N° 99-2020/CC3, se estima el inicio del periodo infractor desde la fecha de la supervisión realizada por la DIF (15 de diciembre de 2020) hasta la fecha de renuncia del administrado al cargo de Gerente de Desarrolladora (12 de enero de 2022). Se contabiliza los meses completos durante el periodo descrito, por lo que se obtiene 12 meses

Por consiguiente, de acuerdo con el cuadro 23 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM:

Duración de la infracción	Factor de duración D_i
Si la infracción duró entre 9 y 12 meses	1.4

¹⁷⁹ Multa base (m) = $k_{ij} \times D_i = 7.41 \times 1.4 = 10.37$ UIT

¹⁸⁰ Multa preliminar (M) = $m \times F = 10.37 \times 1 = 10.37$ UIT



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

del monto máximo a imponer en términos de UIT (número de UIT) o en términos de un porcentaje máximo de los ingresos totales de la empresa infractora en el último año (% ingreso total).

221. En el presente caso, deberá considerarse que, según el artículo 111 del Código¹⁸¹, la multa no podrá superar las cinco (05) UIT a cada uno de los representantes legales, por lo que la multa a imponer al señor Obregón, en su calidad de gerente de Desarrolladora, no podrá superar dicho monto.
222. En consecuencia, la multa final (M^*) a imponer corresponde a 5.0 UIT.
223. Considerando lo antes mencionado, corresponde sancionar al señor Obregón con una multa de 5.0 UIT.

V. Sobre la Remisión de la copia de la Resolución Final

224. En este punto es oportuno señalar que resulta relevante poner en conocimiento lo resuelto al Ministerio Público a efectos de que evalúe si la defraudación de las expectativas de los consumidores desborda el ámbito administrativo y puede configurar algún ilícito penal, debiendo evaluar entre otros, los actuados del presente procedimiento y tomar en consideración la afectación y conducta de los administrados frente a la infracción detectada; de tal manera que, de configurarse un ilícito penal, la sanción resulte ejemplificadora y constituya un referente en este tipo de procedimientos en los cuales la defraudación ha sido masiva.
225. Además, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento¹⁸², es el ente rector en materia de urbanismo, vivienda, construcción y saneamiento, responsable de diseñar, normar, promover, supervisar, evaluar y ejecutar la política sectorial, contribuyendo a la competitividad y al desarrollo territorial sostenible del país, en beneficio preferentemente de la población.
226. En ese sentido, este Colegiado, estima pertinente remitir copia de la presente resolución a dichas entidades, a fin de que tomen conocimiento del pronunciamiento emitido y realicen las actuaciones que le correspondan en el ámbito de su competencia.

VI. Sobre el Registro de Infracciones y Sanciones

227. Este Colegiado dispone la inscripción de las infracciones y sanciones impuestas a los administrados en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi una vez que la presente resolución quede firme en sede administrativa, conforme a lo establecido en el artículo 119¹⁸³ del Código.

181

Código

Artículo 111.- Responsabilidad de los administradores

(...) En los casos referidos en el primer párrafo, además de la sanción que, a criterio del Indecopi, corresponde imponer a los infractores, se puede imponer una multa de hasta cinco (5) Unidades Impositivas Tributarias (UIT) a cada uno de sus representantes legales o a las personas que integran los órganos de dirección o administración según se determine su responsabilidad en las infracciones cometidas.

182

<https://www.gob.pe/vivienda>

183

Código

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

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: <http://www.indecopi.gob.pe>



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

SE RESUELVE:

PRIMERO: Archivar el procedimiento administrativo sancionador iniciado en contra de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. y Promotora Costa Azul S.A.C. por presunta infracción al artículo 19 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, toda vez que, no habrían cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles del proyecto inmobiliario “Costa Azul” ubicado en Sub-Lote B Parcela 3 Zona Norte, Ciudad Satélite, Ventanilla, Callao, dentro del plazo pactado; en tanto la conducta se encuentra subsumida en la imputación referida a no realizar las acciones necesarias para lograr la culminación del proyecto inmobiliario.

SEGUNDO: Archivar el procedimiento administrativo sancionador iniciado en contra de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. y Promotora Ocean View S.A.C. por presunta infracción al artículo 19 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, toda vez que, no habrían cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles del proyecto inmobiliario “Ocean View”, ubicado en Jirón Leoncio Prado N.º 285 Urbanización Miramar, San Miguel, Lima, dentro del plazo pactado; en tanto la conducta se encuentra subsumida en la imputación referida a no realizar las acciones necesarias para lograr la culminación del proyecto inmobiliario.

TERCERO: Archivar el procedimiento administrativo sancionador iniciado en contra de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C., Promotora Girasoles II S.A.C. y Desarrolladora Inmobiliaria Girasoles II S.A.C. por presunta infracción al artículo 19 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, toda vez que, no habrían cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles del proyecto inmobiliario “Girasoles II”, ubicado en Calle Los Nísperos N.º 215 del Fundo Vicentelo Alto, El Agustino, Lima, dentro del plazo pactado; en tanto la conducta se encuentra subsumida en la imputación referida a no realizar las acciones necesarias para lograr la culminación del proyecto inmobiliario.

CUARTO: Archivar el procedimiento administrativo sancionador iniciado en contra del señor Jesús Juan García Castillo, en su calidad de gerente de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C., no correspondiendo determinar su responsabilidad por presunta infracción al artículo 111 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto que, no habría cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles de los proyectos inmobiliarios “Costa Azul”, “Ocean View” y “Girasoles II”, dentro del plazo pactado; en tanto la conducta se encuentra subsumida en la imputación referida a no realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de los proyectos inmobiliarios.

QUINTO: Archivar el procedimiento administrativo sancionador iniciado en contra de la señora Helenisse Aragón Álvarez, en su calidad de gerente de Promotora Costa Azul S.A.C., Promotora Ocean View S.A.C. y Promotora Girasoles II S.A.C., no correspondiendo determinar su responsabilidad por presunta infracción al artículo 111 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto que, no habría cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles de los proyectos inmobiliarios “Costa Azul”, “Ocean View”, “Girasoles II”, dentro del plazo pactado; en tanto la conducta se encuentra

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.

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: <http://www.indecopi.gob.pe>



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

subsumida en la imputación referida a no realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de los proyectos inmobiliarios.

SEXTO: Archivar el procedimiento administrativo sancionador iniciado en contra del señor Juan Carlos Obregón Mendoza, en su calidad de gerente de Desarrolladora Inmobiliaria Girasoles II S.A.C., no correspondiendo determinar su responsabilidad por presunta infracción al artículo 111 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto que, no habría cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles del proyecto inmobiliario "Girasoles II", dentro del plazo pactado; en tanto la conducta se encuentra subsumida en la imputación referida a no realizar las acciones necesarias para lograr la culminación del proyecto inmobiliario.

SÉPTIMO: Sancionar a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. con una multa de 15 Unidades Impositivas Tributarias y a Promotora Costa Azul S.A.C. con una multa de 15 Unidades Impositivas Tributarias, por infracción al artículo 19 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, toda vez que, no cumplieron con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Costa Azul", ubicado en Sub-Lote B Parcela 3 Zona Norte, Ciudad Satélite, Ventanilla, Callao.

Dichas multas serán rebajadas en 25% si los administrados consienten la presente resolución y proceden a cancelar las mismas en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles contado a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución, conforme a lo establecido en el artículo 113 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

OCTAVO: Sancionar a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. con una multa de 10.37 Unidades Impositivas Tributarias y a Promotora Ocean View S.A.C. con una multa de 10.37 Unidades Impositivas Tributarias, por infracción al artículo 19 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, toda vez que, no cumplieron con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Ocean View", ubicado en Jirón Leoncio Prado N.º 285 Urbanización Miramar, San Miguel, Lima.

Dichas multas serán rebajadas en 25% si los administrados consienten la presente resolución y proceden a cancelar las mismas en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles contado a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución, conforme a lo establecido en el artículo 113 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

NOVENO: Sancionar a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. con una multa de 10.37 Unidades Impositivas Tributarias, a Promotora Girasoles II S.A.C. con una multa de 10.37 Unidades Impositivas Tributarias y a Desarrolladora Inmobiliaria Girasoles II S.A.C. con una multa de 10.37 Unidades Impositivas Tributarias, por infracción al artículo 19 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, toda vez que, no cumplieron con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Girasoles II", ubicado en Calle Los Nísperos N.º 215 del Fundo Vicentelo Alto.

Dichas multas serán rebajadas en 25% si los administrados consienten la presente resolución y proceden a cancelar las mismas en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles contado a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución,



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

conforme a lo establecido en el artículo 113 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

DÉCIMO: Sancionar al señor Jesús Juan García Castillo, en su calidad de gerente de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. con una multa de 5 Unidades Impositivas Tributarias por infracción al artículo 111 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto no cumplió con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción de los proyectos inmobiliarios “Costa Azul”, “Ocean View” y “Girasoles II”.

Dicha multa será rebajada en 25% si el administrado consiente la presente resolución y procede a cancelar la misma en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles contado a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución, conforme a lo establecido en el artículo 113 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

DÉCIMO PRIMERO: Sancionar a la señora Helenisse Aragón Álvarez, en su calidad de gerente de Promotora Costa Azul S.A.C., Promotora Ocean View S.A.C. y Promotora Girasoles II S.A.C. con una multa de 5 Unidades Impositivas Tributarias por infracción al artículo 111 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto no cumplió con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción de los proyectos inmobiliarios “Costa Azul”, “Ocean View” y “Girasoles II”.

Dicha multa será rebajada en 25% si el administrado consiente la presente resolución y procede a cancelar la misma en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles contado a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución, conforme a lo establecido en el artículo 113 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

DÉCIMO SEGUNDO: Sancionar al señor Juan Carlos Obregón Mendoza, en su calidad de gerente de Desarrolladora Promotora Girasoles II S.A.C. con una multa de 5 Unidades Impositivas Tributarias por infracción al artículo 111 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto no cumplió con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Girasoles II”.

Dicha multa será rebajada en 25% si el administrado consiente la presente resolución y procede a cancelar la misma en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles contado a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución, conforme a lo establecido en el artículo 113 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

DÉCIMO TERCERO: Ordenar como medida correctiva a: (i) Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. y Promotora Costa Azul S.A.C. respecto al proyecto inmobiliario “Costa Azul”; (ii) Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. y Promotora Ocean View S.A.C. respecto al proyecto inmobiliario “Ocean View”; y, (iii) Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C., Promotora Girasoles II S.A.C. y Desarrolladora Inmobiliaria Girasoles II S.A.C., respecto al proyecto inmobiliario “Girasoles II”, que cumplan con lo siguiente:

- (i) En el plazo máximo de quince (15) días hábiles, contado a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución, deberán elaborar y remitir en formato Excel a esta Comisión el listado de todos aquellos consumidores que adquirieron inmuebles en el proyecto “Costa Azul”, “Ocean View” o “Girasoles II”, según corresponda, y que hasta la fecha no le han sido entregados, pese a haberse cumplido el plazo estipulado para ello, debiendo consignar la siguiente información: a) nombre completo del



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

- consumidor afectado; b) Documento Nacional de Identidad; c) Identificación de los inmuebles adquiridos; d) montos pagados por los consumidores (cantidad, fechas y conceptos); e) nombre del proyecto inmobiliario en el que se encontraban ubicados los inmuebles adquiridos por los consumidores; f) la elección del consumidor en el caso de Girasoles II, esto es, si elige la devolución de su dinero más los intereses generados hasta la fecha de pago o la entrega de los inmuebles adquiridos; y, g) para la devolución del dinero se deberá indicar el monto a devolver incluyendo los intereses hasta la fecha de pago.
- (ii) **Respecto a los consumidores que solicitaron la devolución de su dinero:** en el plazo máximo de treinta (30) días hábiles, contado a partir del cumplimiento del plazo otorgado para la elaboración y presentación de la relación de consumidores afectados, se deberá cumplir con devolver a dichos consumidores los montos pagados más los intereses legales que correspondan hasta el momento de la realización del pago.
- (iii) **Respecto a los consumidores que opten por la entrega de sus inmuebles en los casos que los proyectos continúen:** en el plazo máximo de treinta (30) días hábiles, contado a partir del cumplimiento del plazo otorgado para la elaboración de la relación de consumidores afectados, se deberá presentar las adendas correspondientes donde figure la nueva fecha de entrega, y cumplir llegado el plazo indicado con la entrega de los inmuebles. Cabe señalar que, ello deberá acreditarse solo en la medida que persista la intención de realizar el proyecto inmobiliario, de lo contrario deberá devolverse el monto pagado más los intereses legales que correspondan hasta el momento de la realización del pago.

En ese sentido, Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C., Promotora Costa Azul S.A.C., Promotora Ocean View S.A.C., Promotora Girasoles II S.A.C. y Desarrolladora Inmobiliaria Girasoles II S.A.C., en función a los proyectos inmobiliarios "Costa Azul", "Ocean View" y "Girasoles II", según corresponda, deberán acreditar el cumplimiento de la medida correctiva, ante la Comisión, en el plazo máximo de diez (10) días hábiles, contados a partir del vencimiento de los plazos otorgados en el párrafo precedente, debiendo para ello, presentar en un cuadro en formato Excel la relación de los consumidores que optaron por la devolución de su dinero más los intereses generados hasta la fecha de pago y los montos devueltos, así como copia de las adendas suscritas con los consumidores que optaron por la entrega de sus inmuebles.

En caso no cumplan con acreditar el cumplimiento de la medida correctiva ante la Comisión, será pasible de imponerse una multa coercitiva en su contra, de conformidad con lo establecido en el artículo 117 del Código, y en caso de persistir el incumplimiento de lo ordenado, este Colegiado puede imponer una nueva multa coercitiva, duplicando sucesivamente el monto de la última multa impuesta hasta el límite de doscientas (200) Unidades Impositivas Tributarias (UIT).

Sin perjuicio de lo señalado, se ordena el cumplimiento de lo mandado bajo apercibimiento de denunciar penalmente a las personas o funcionarios competentes de Constructora Rato, Promotora Costa Azul, Promotora Ocean View, Promotora Girasoles y Desarrolladora, encargados del cumplimiento y ejecución de medidas correctivas impuestas por el Indecopi, por la comisión del delito de Desobediencia o Resistencia a la Autoridad previsto en el artículo 368 del Código Penal.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 099-2020/CC3

DÉCIMO CUARTO: Informar a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C., Promotora Costa Azul S.A.C., Promotora Ocean View S.A.C., Promotora Girasoles II S.A.C., Desarrolladora Inmobiliaria Girasoles II S.A.C., al señor Jesús Juan García Castillo, al señor Juan Carlos Obregón Mendoza y a la señora Helenisse Aragón Álvarez que la presente resolución tiene eficacia desde el día de su notificación y no agota la vía administrativa. En tal sentido, se informa que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 218¹⁸⁴ del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, cabe la presentación del recurso de apelación. Se señala que dicho recurso deberá ser presentado ante la Comisión en un plazo máximo de quince (15) días hábiles contado a partir del día siguiente de su notificación, caso contrario, la resolución quedará consentida.

DÉCIMO QUINTO: Disponer la inscripción de las infracciones y sanciones impuestas a los administrados sancionados, en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi una vez que la presente Resolución quede firme en sede administrativa, conforme a lo establecido en el artículo 119 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

DÉCIMO SEXTO: Requerir a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C., Promotora Costa Azul S.A.C., Promotora Ocean View S.A.C., Promotora Girasoles II S.A.C., Desarrolladora Inmobiliaria Girasoles II S.A.C., al señor Jesús Juan García Castillo, al señor Juan Carlos Obregón Mendoza y a la señora Helenisse Aragón Álvarez el cumplimiento espontáneo de las multas impuestas en la presente resolución, bajo apercibimiento de iniciar el medio coercitivo específicamente aplicable, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4 del artículo 205 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General¹⁸⁵, precisándose que, los actuados serán remitidos a la Unidad de Ejecución Coactiva para los fines de ley en caso de incumplimiento.

DÉCIMO SÉPTIMO: Remitir copia de la presente resolución al Ministerio Público y al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para que evalúen las acciones en el ámbito de su competencia, considerando las implicancias de este tipo de infracciones respecto a los derechos de los consumidores.

Con la intervención de los señores Comisionados: Fernando Alonso Lazarte Mariño, Delia Angélica Morales Cuti y Marcos Miguel Agurto Adrianzén.

Fernando Alonso Lazarte Mariño
Presidente

184

TUO de la LPAG**Artículo 218**

218.1 Los recursos administrativos son:

- a) Recurso de reconsideración.
- b) Recurso de apelación.

Solo en caso que por ley o decreto legislativo se establezca expresamente, cabe la interposición del recurso administrativo de revisión.

218.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días. (...)

185

TUO de la LPAG**Artículo 205.- Ejecución forzosa**

Para proceder a la ejecución forzosa de actos administrativos a través de sus propios órganos competentes, o de la Policía Nacional del Perú, la autoridad cumple las siguientes exigencias:(...)

4. Que se haya requerido al administrado el cumplimiento espontáneo de la prestación, bajo apercibimiento de iniciar el medio coercitivo específicamente aplicable.

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: <http://www.indecopi.gob.pe>