

**PROYECTO DE LEY QUE CREA  
LA CENTRAL DE INFORMACIÓN  
DE RIESGOS DE EMPRESAS  
CONSTRUCTORAS DEDICADAS  
A LA CONSTRUCCIÓN DE  
OBRAS CIVILES**

La Congresista de la República que suscribe, Rosa Florián Cedrón, miembro del Grupo Parlamentario Unidad Nacional, ejerciendo el derecho a iniciativa legislativa que le confiere el numeral 107º de la Constitución Política del Perú, presenta el siguiente proyecto de ley:

**CONSIDERANDO:**

Que si bien es cierto que en estos últimos años la industria de la construcción se encuentra cuesta arriba, también lo está el número de constructoras e inmobiliarias que son denunciadas por incumplimiento de contratos.

Que en la actualidad ha aumentado el número de quejas en INDECOPI contra inmobiliarias que incumplen contratos, principalmente porque los acabados del inmueble no son los ofrecidos, porque el inmueble presenta fallas no esperadas, porque no se entrega el inmueble dentro del plazo pactado, porque el área del inmueble no es la ofrecida, entre otros motivos.

Que contra esta situación de incertidumbre en que se encuentran la mayoría de usuarios de productos edificatorios, resulta particularmente importante la disponibilidad y el libre acceso de información sobre la trayectoria empresarial de una empresa constructora.

Que por estos motivos se propone crear el Registro de Información de Riesgos de Empresas Constructoras de Obras Civiles, cuyo objetivo es la recopilación, procesamiento y difusión de información sobre los antecedentes y evolución empresarial de empresas dedicadas a la construcción de obras civiles, la frecuencia y calidad de las transacciones comerciales, así como la existencia de sanciones administrativas impuestas.

Que con la creación del Registro de Información de Riesgos de Empresas Constructoras de Obras Civiles los usuarios tendrán a su disposición información valiosa para poder informarse sobre la confianza y la trayectoria de una empresa constructora y de este modo poder elegir con

mejor conocimiento de las ofertas que existen en el mercado de bienes de construcción.

Que por las razones antes expuestas se pone a consideración del Congreso de la República el siguiente proyecto de ley:

El Congreso de la República,  
Ha dado la siguiente ley:

**LEY QUE CREA LA CENTRAL DE INFORMACIÓN DE  
RIESGOS DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS DEDICADAS  
A LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES**

**Artículo 1.- De la Creación de la Central de Información de Riesgos de Empresas dedicadas a la Construcción de Obras Civiles**

Créase la Central de Información de Riesgos de Empresas Constructoras dedicadas a la Construcción de Obras Civiles, cuya organización y funcionamiento estará a cargo del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual, a través de la Comisión de Protección al Consumidor.

**Artículo 2.- Del objeto de la Central de Información de Riesgos de Empresas Constructoras dedicadas a la Construcción de Obras Civiles**

La Central de Información de Riesgos de Empresas Constructoras dedicadas a la Construcción de Obras Civiles tendrá como objetivo la recopilación, procesamiento y difusión de información sobre los antecedentes y evolución empresarial de empresas dedicadas a la construcción de obras civiles con indicación del nombre de los accionistas, la frecuencia y calidad de las transacciones comerciales, así como la existencia de sanciones administrativas impuestas.

**Artículo 3.- De la implementación de la Central de Información de Riesgos de Empresas Constructoras dedicadas a la Construcción de Obras Civiles**

El Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual tiene a su cargo la implementación de la Central de Información de Riesgos de Empresas Constructoras dedicadas a la Construcción de Obras Civiles.



Congreso de la República

La información señalada en el artículo 2 es registrada y actualizada periódicamente por parte de la Comisión de Protección al Consumidor. Esta información es gratuita y pública, la misma estará disponible a través del portal electrónico del INDECOPI.

La información referida a sanciones administrativas será conservada durante el período de cuatro (4) años.

**Artículo 4.- Del suministro de información por parte de los gobiernos locales**

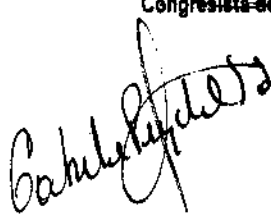
Todas las municipalidades distritales y provinciales están obligadas a suministrar de manera semestral, bajo responsabilidad administrativa del Alcalde, la relación de empresas constructoras que hayan sido multadas por edificar una obra que no haya cumplido con los parámetros urbanísticos y edificatorios y las normas vigentes sobre la materia.

**Artículo 5.- De la Reglamentación**

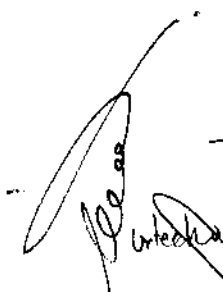
Encárguese al Poder Ejecutivo la Reglamentación de la presente ley dentro de los 30 (treinta) días naturales contados a partir de su publicación en el Diario Oficial "El Peruano".

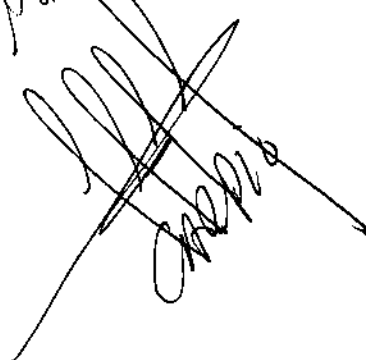
Lima, Noviembre del 2006

  
ROSA FLORIÁN CEDRÓN  
Congresista de la República



  
VOLCENO

  
B. Egurra

  
F. halatle

Morales

CONGRESO DE LA REPUBLICA

Lima, 8 de Enero del 2007

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la proposición N° 826 para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de Defensa del Consumidor y  
Ordenamiento, Reguladores de los  
Servicios Públicos . -

JOSÉ F. CEVASCO PIEDRA  
Oficial Mayor  
CONGRESO DE LA REPÚBLICA



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Si bien es cierto que en estos últimos años la industria de la construcción se encuentra cuesta arriba, también lo está el número de constructoras e inmobiliarias que son denunciadas por incumplimiento de contratos.

Según información del diario El Comercio<sup>1</sup> de un total de 198 personas encuestadas en un sondeo web con fecha 5 de abril del presente año, el 75.26% de personas han tenido quejas contra la inmobiliaria que les vendió el inmueble y que el 15,13% de personas encuestadas han hecho una queja formal ante INDECOPI o han presentado una demanda ante el Poder Judicial.

Asimismo, se puede indicar que INDECOPI en estos dos últimos años ha recibido un total de 250 denuncias de usuarios disconformes o que alegaban haber sido estafados por una empresa constructora. En si, los principales motivos de queja son por no haber cumplido con entregar el inmueble en la fecha pactada, porque los acabados del inmueble no son los ofrecidos, porque el inmueble presenta fallas no esperadas, porque el área del inmueble no es la ofrecida; en general todos estos reclamos se circunscriben en la necesidad de alcanzar mayores niveles de calidad en la edificación de obras civiles.

Lamentablemente, no existe a diferencia de otras legislaciones<sup>2</sup> un mecanismo que certifique las características de la calidad de trabajo de las empresas constructoras ni mucho menos que indique si las mismas han tenido una buena gestión administrativa.

Contra esta situación de incertidumbre en que se encuentran la mayoría de usuarios de productos edificatorios, resulta particularmente importante la disponibilidad y el libre acceso de información sobre la trayectoria empresarial de las constructoras e inmobiliarias, información que va a permitir al usuario poder evaluar la confiabilidad de una empresa de construcción.

---

<sup>1</sup> Ver artículo publicado el día 9 de abril del 2006 en la sección A 13.

<sup>2</sup> La legislación española a través de la Ley 38/1999 del 5 de noviembre regula las actividades de la industria de la construcción en relación a los criterios de calidad exigibles a sus productos finales.

En la misma línea resulta interesante tener como antecedente lo dispuesto en los artículos 135 y 137 de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros que a la letra señalan lo siguiente:

**"Artículo 135.- INFORMACION AL PUBLICO SOBRE MARCHA DE LAS EMPRESAS.**

*Las empresas del Sistema Financiero deben mantener informada a su clientela sobre el desarrollo de su situación económica y financiera. Para ello, sin perjuicio de las memorias anuales que deben divulgar adecuadamente, están obligadas a publicar los estados financieros en el Diario Oficial y en uno de extensa circulación nacional, cuando menos cuatro veces al año, en las oportunidades y con el detalle que establece la Superintendencia.*

*La publicación en el Diario Oficial se hace dentro de los siete (7) días de recibidos los estados financieros, bajo responsabilidad de su Director".*

**"Artículo 137.- DIFUSION DE INFORMACION SOBRE ESTADO DE LAS EMPRESAS.**

*La Superintendencia deberá difundir, por lo menos trimestralmente, la información sobre los principales indicadores de la situación de las empresas del sistema financiero, vinculados a sus carteras crediticia y negociable; pudiendo incluir la clasificación a que se refiere el segundo párrafo del artículo precedente, así como sobre las colocaciones, inversiones y demás activos de las mismas, su clasificación y evaluación conforme a su grado de recuperabilidad y su nivel de patrimonio y provisiones.*

*Igualmente, podrá ordenar a las empresas sujetas a su control que publiquen cualquier otra información adicional que considere necesaria para el público".*

Como se puede apreciar existe ya una preocupación del Estado de garantizar a los usuarios y consumidores el derecho a la información sobre los servicios que se encuentran a su disposición en el mercado financiero.

Es en esta línea de ideas, se propone crear el Registro de Información de Riesgos de Empresas Constructoras dedicadas a la Construcción de Obras Civiles, cuya organización y funcionamiento estará a cargo del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual, a través de la Comisión de Protección al Consumidor, con el objeto de recopilar, procesar y difundir información sobre los antecedentes



Congreso de la República

y evolución empresarial de empresas dedicadas a la construcción de obras civiles, la frecuencia y calidad de las transacciones comerciales, así como la existencia de sanciones administrativas impuestas.

Básicamente, se busca otorgar a los usuarios de los servicios de construcción civil de mayores y mejores herramientas para poder elegir con mejor conocimiento de las ofertas que existen en el mercado, con lo cual los usuarios contarán con un indicador que les permita contratar con una empresa constructora seria que les garantice calidad en las diferentes etapas de la construcción.

### **ANÁLISIS COSTO BENEFICIO**

La presente iniciativa no irrogará gasto al Erario Nacional.

En si la creación de esta Central de Riesgos permitirá a los usuarios contar con un indicador confiable que les permita evaluar la trayectoria de una empresa constructora de obras civiles y sobre todo propender al funcionamiento de un mercado de bienes de construcción civil competitivo y sobre todo confiable.

### **EFFECTOS DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL**

Introducir dentro de la legislación nacional un nuevo marco normativo que contribuya a proteger los derechos de los usuarios de productos edificatorios, conforme lo establece el artículo 65 de la Constitución Política.