PROCEDENCIA	:	COMISIÓN DE LA OFICINA REGIONAL DEL INDECOPI DE PUNO
DENUNCIANTE	:	DE OFICIO
DENUNCIADA	:	GRUPO INMOBILIARIO SIERRA S.A.C.[1]
MATERIAS	:	COMPETENCIA DESLEAL ENGAÑO
ACTIVIDAD	:	OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS NO CLASIFICADAS

SUMILLA*: *se REVOCA la Resolución 006-2025/CCD-INDECOPI-PUN del 21 de agosto de 2025, que declaró fundada la imputación efectuada contra Grupo Inmobiliario Sierra S.A.C. por la presunta realización de actos de competencia desleal en la modalidad de engaño, supuesto previsto en el artículo 8 del Decreto Legislativo 1044, Ley de Represión de la Competencia Desleal; y, en consecuencia, se declara infundada la imputación.

No obra en el expediente evidencia que permita concluir que la publicidad controvertida dé a entender a los consumidores que los bienes inmuebles comercializados bajo la denominación de "lotes" corresponden a áreas de terreno que cuentan con habilitación urbana o que son producto de una subdivisión de lote, conforme a la definición contenida en la Norma Técnica G.040 del Reglamento de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo 011-2006-VIVIENDA. Por el contrario, dicha publicidad únicamente transmite la idea de que Grupo Inmobiliario Sierra S.A.C. oferta bienes inmuebles (terrenos) delimitados por vías afirmadas y que, en el futuro, contarán con habilitación urbana, servicios de distribución eléctrica y diversas áreas de recreación.

Lima, 22 de mayo de 2026

I. ANTECEDENTES

1. El 20 de marzo de 2024, la Secretaría Técnica de la Comisión de la Oficina Regional del Indecopi de Puno (en adelante, la Secretaría Técnica de la Comisión) inspeccionó el perfil de Facebook de Grupo Inmobiliario Sierra S.A.C. (en adelante, Grupo Inmobiliario) y recabó una captura de pantalla de la publicidad difundida con relación a un proyecto inmobiliario denominado "Urbanización Villa el Prado"[2].

2. A fin de recabar mayor información, la Secretaría Técnica de la Comisión efectuó dos requerimientos a Grupo Inmobiliario. Como parte de las respuestas brindadas a dichos requerimientos, la referida empresa adjuntó información adicional sobre la publicidad difundida en su perfil de Facebook.

[1] Persona jurídica con RUC 20609119404.

[2] Ver foja 6 del expediente.

3. Por Resolución 1 del 10 de diciembre de 2024[3], la Secretaría Técnica de la Comisión imputó a Grupo Inmobiliario la presunta realización de actos de competencia desleal en la modalidad de engaño, supuesto tipificado en el artículo 8 del Decreto Legislativo 1044, Ley de Represión de la Competencia Desleal (en adelante, Ley de Represión de la Competencia Desleal)[4]. Ello, debido a que dicha empresa publicitó a través de *Facebook* la venta bienes inmuebles bajo la denominación "lotes". Sin embargo, tales bienes no contarían con habilitación urbana, por lo que no se adecuarían a la definición de "lote" de la Norma Técnica G.040 del Reglamento de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo 011-2006-VIVIENDA (en adelante, la Norma Técnica).

4. El 19 de marzo de 2025, Grupo Inmobiliario presentó sus descargos señalando que:

   (i) La Secretaría Técnica de la Comisión considera que se ha transgredido la Ley de Represión de la Competencia Desleal por un concepto contenido en la Norma Técnica. Sin embargo, en esta norma constan definiciones que permiten emplear indistintamente los términos "lote" y "predio rústico".

   (ii) Según la Norma Técnica: a) un lote es un predio delimitado por una poligonal, resultante de un proceso de habilitación urbana, que consiste en convertir un terreno rústico o eriazo en urbano mediante obras de accesibilidad, saneamiento, distribución de energía eléctrica, entre otros y b) un terreno rústico es una unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno no habilitada para uso urbano sin accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, desagüe, abastecimiento de energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas, ni veredas.

   (iii) Los terrenos que publicita no son rústicos, pues cuentan con vías de acceso y están acondicionados para la edificación de viviendas.

---

[3] Mediante Informe del 0025-2024/CCD-INDECOPI-PUN del 5 de diciembre de 2024, el equipo de Supervisión y Fiscalización de la Secretaría Técnica de la Comisión recomendó el inicio de un procedimiento sancionador contra Grupo Inmobiliario por la presunta realización de actos de engaño debido a que había publicitado en *Facebook* la venta de "lotes" cuando en realidad se trataba de la venta de "predios rústicos", de conformidad con las definiciones establecidas en la Norma Técnica G.040 del Reglamento de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo 011-2006-VIVIENDA.

[4] **DECRETO LEGISLATIVO 1044. LEY DE REPRESIÓN DE LA COMPETENCIA DESLEAL**
Artículo 8.- Actos de engaño. -
8.1.- Consisten en la realización de actos que tengan como efecto, real o potencial, inducir a error a otros agentes en el mercado sobre la naturaleza, modo de fabricación o distribución, características, aptitud para el uso, calidad, cantidad, precio, condiciones de venta o adquisición y, en general, sobre los atributos, beneficios o condiciones que corresponden a los bienes, servicios, establecimientos o transacciones que el agente económico que desarrolla tales actos pone a disposición en el mercado; o, inducir a error sobre los atributos que posee dicho agente, incluido todo aquello que representa su actividad empresarial.
(…)

(iv) La publicidad cuestionada no induce a error a los consumidores, puesto que los bienes que oferta no son entregados inmediatamente. Las personas interesadas verifican la documentación sobre su propiedad y visitan el lugar en el que se encuentran antes de decidir la compra.

5. Mediante Resolución 006-2025/CCD-INDECOPI-PUN del 21 de agosto de 2025, la Comisión de la Oficina Regional del Indecopi de Puno (en adelante, la Comisión) declaró fundada la imputación contra Grupo Inmobiliario por la realización de actos de engaño. Sancionó a dicha empresa con una multa de quince punto sesenta y un (15.61) Unidades Impositivas Tributarias (en adelante, UIT) y le ordenó el cumplimiento de una medida correctiva[5]. La primera instancia sustentó su decisión en los siguientes fundamentos:

Sobre el acto de engaño imputado

(i) Según la Norma Técnica, un lote es un predio delimitado por una poligonal, resultante de un proceso de habilitación urbana o subdivisión de lote. Por tanto, toda publicidad a ser difundida a los consumidores y que aluda a la venta de lotes debe estar, desde el inicio de su difusión, respaldada por el reconocimiento de la autoridad correspondiente.

(ii) Una revisión integral y superficial de la publicidad cuestionada revela que aquella da entender que Grupo Inmobiliario ofrece predios resultantes de un proceso de habilitación urbana o subdivisión de lote. Sin embargo, la denunciante no ha probado que los terrenos que publicita revistan tales condiciones, de modo que se adecúen a lo definido en la Norma Técnica.

Sobre la graduación de la sanción

(iii) En base a los factores del "Método basado de valores preestablecidos" (nivel de afectación, tamaño del infractor y duración de la infracción) y la inexistencia de circunstancias atenuantes o agravantes, se impone a Grupo Inmobiliario una multa preliminar de quince punto sesenta y un (15.61) UIT. No supera el límite legal del 10% derivado de todos los ingresos brutos obtenidos por todas las actividades de la imputada en 2024 (previo al pronunciamiento de la Comisión).

6. El 24 de setiembre de 2025, Grupo Inmobiliario apeló la Resolución 006-2025/CCD-INDECOPI-PUN y solicitó el uso de la palabra en una audiencia de informe oral. La recurrente reiteró sus argumentos y añadió lo siguiente:

Sobre el acto de engaño imputado

[5] Consistente en el cese definitivo e inmediato de la difusión de las afirmaciones referidas a que su establecimiento realiza la venta de "lotes", en tanto no cuente con los medios probatorios que acrediten su veracidad.

(i) La Norma Técnica contiene información muy especializada que es empleada por entidades o personas dedicadas al rubro de la construcción. Por tanto, es errado considerar que un consumidor evaluaría la publicidad como si fuera un especialista en el rubro. Por el contrario, el público entendería que la publicidad cuestionada alude a la oferta de espacios geográficos delimitados en los cuales pueden realizar diversas actividades (construcción de viviendas, actividades agrícolas o de otra naturaleza).

Sobre la graduación de la sanción

(ii) No fueron expuestas las razones por las cuales la Comisión estimó que el nivel de afectación de la infracción es medio. Tampoco explica por qué concluyó que el medio de difusión empleado tiene un alcance intermedio. Su perfil de Facebook solo cuenta con 618 seguidores, por lo que su alcance es muy reducido. Durante la inspección el número de seguidores pudo ser menor.

(iii) No se ha acreditado un daño real en el mercado. Un atenuante es el hecho de no haber sido sancionado previamente. Estas circunstancias evitan una multa desproporcionada que afecte su permanencia en el mercado[6].

II. CUESTIONES EN DISCUSIÓN

7. Conforme a los antecedentes expuestos, corresponde a la Sala Especializada en Defensa de la Competencia (en adelante, la Sala) determinar lo siguiente:

(i) Si Grupo Inmobiliario incurrió en actos de competencia desleal en la modalidad de engaño; y,

(ii) de ser el caso, si corresponde confirmar la Resolución 006-2025/CCD-INDECOPI-PUN en los extremos vinculados a la sanción y la medida correctiva ordenada.

III. ANÁLISIS DE LAS CUESTIONES EN DISCUSIÓN

III.1. Sobre los actos de engaño

III.1.1. Marco normativo

[6] Grupo Inmobiliario cuestionó que la Comisión haya denegado su pedido de convocatoria a audiencia de informe oral, a pesar de que el derecho a ser oído está reconocido en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución y el artículo 8.1 de la Convención Americana de Derechos Humanos.

8. El numeral 8.1 del artículo 8 de la Ley de Represión de la Competencia Desleal[7] establece que los actos de engaño son aquellos a través de los cuales, de forma real o potencial, los agentes económicos inducen a error a otros participantes del mercado, sobre la naturaleza, características, calidad, cantidad y, en general, sobre los atributos o beneficios que presentan sus bienes o servicios.

9. En tal sentido, toda información objetiva y comprobable contenida en las piezas publicitarias debe ajustarse a la realidad, evitando que se desvíen indebidamente las preferencias de los destinatarios de los anuncios, como consecuencia de las falsas expectativas que podrían generarse respecto a las condiciones del producto o servicio.

10. El numeral 8.3 del artículo 8 de la mencionada ley dispone que la carga de acreditar la veracidad de las afirmaciones objetivas sobre los bienes o servicios anunciados corresponde a quien las haya difundido como anunciante. En este sentido, este último debe contar con las pruebas que acrediten la veracidad de sus afirmaciones objetivas. Esto, con anterioridad a la difusión del anuncio, conforme al deber de sustanciación previa[8].

11. El artículo 21 de la Ley de Represión de la Competencia Desleal señala que la interpretación de un anuncio debe efectuarse de modo integral y superficial, lo que implica evaluar sus elementos de forma conjunta y no exhaustiva[9]. En suma, la autoridad delimitará el mensaje publicitario bajo la posición de un consumidor, quien realiza, en principio, una lectura sencilla y propia del entendimiento usual[10].

III.1.2. Aplicación al presente caso

12. La publicidad está enfocada en la oferta de terrenos denominados por el anunciante como “lotes” y se reproduce a continuación:

---

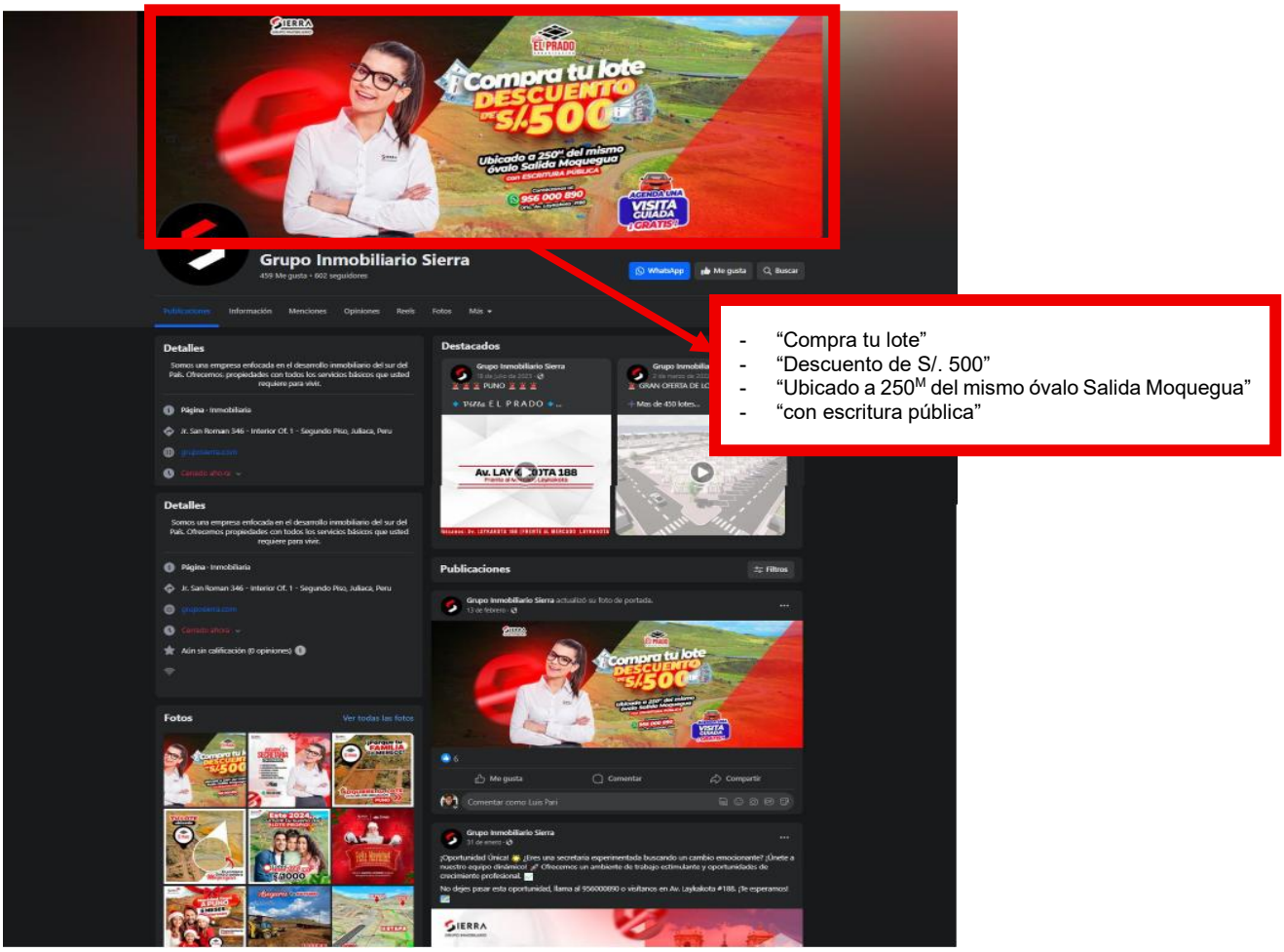
7 Ver nota al pie 4 del presente pronunciamiento.

8 **DECRETO LEGISLATIVO 1044. LEY DE REPRESIÓN DE LA COMPETENCIA DESLEAL**
Artículo 8.- Actos de engaño
(…)
8.3.- La carga de acreditar la veracidad y exactitud de las afirmaciones objetivas sobre los bienes o servicios anunciados corresponde a quien las haya comunicado en su calidad de anunciante.
8.4.- En particular, para la difusión de cualquier mensaje referido a características comprobables de un bien o un servicio anunciado, el anunciante debe contar previamente con las pruebas que sustenten la veracidad de dicho mensaje.

9 **DECRETO LEGISLATIVO 1044. LEY DE REPRESIÓN DE LA COMPETENCIA DESLEAL**
Artículo 21.- Interpretación de la publicidad
21.1.- La publicidad es evaluada por la autoridad teniendo en cuenta que es un instrumento para promover en el destinatario de su mensaje, de forma directa o indirecta, la contratación o el consumo de bienes o servicios.
21.2.- Dicha evaluación se realiza sobre todo el contenido de un anuncio, incluyendo las palabras y los números, hablados y escritos, las presentaciones visuales, musicales y efectos sonoros, considerando que el destinatario de la publicidad realiza un análisis integral y superficial de cada anuncio publicitario que percibe. En el caso de campañas publicitarias, éstas son analizadas en su conjunto, considerando las particularidades de los anuncios que las conforman.

10 Para evaluar si determinada información contenida en un anuncio infringe el principio de veracidad o no, consta de los siguientes pasos: (i) delimitación del mensaje, (ii) verificación de las pruebas anteriores a la difusión del mensaje; y, (iii) evaluación de la veracidad del mensaje.

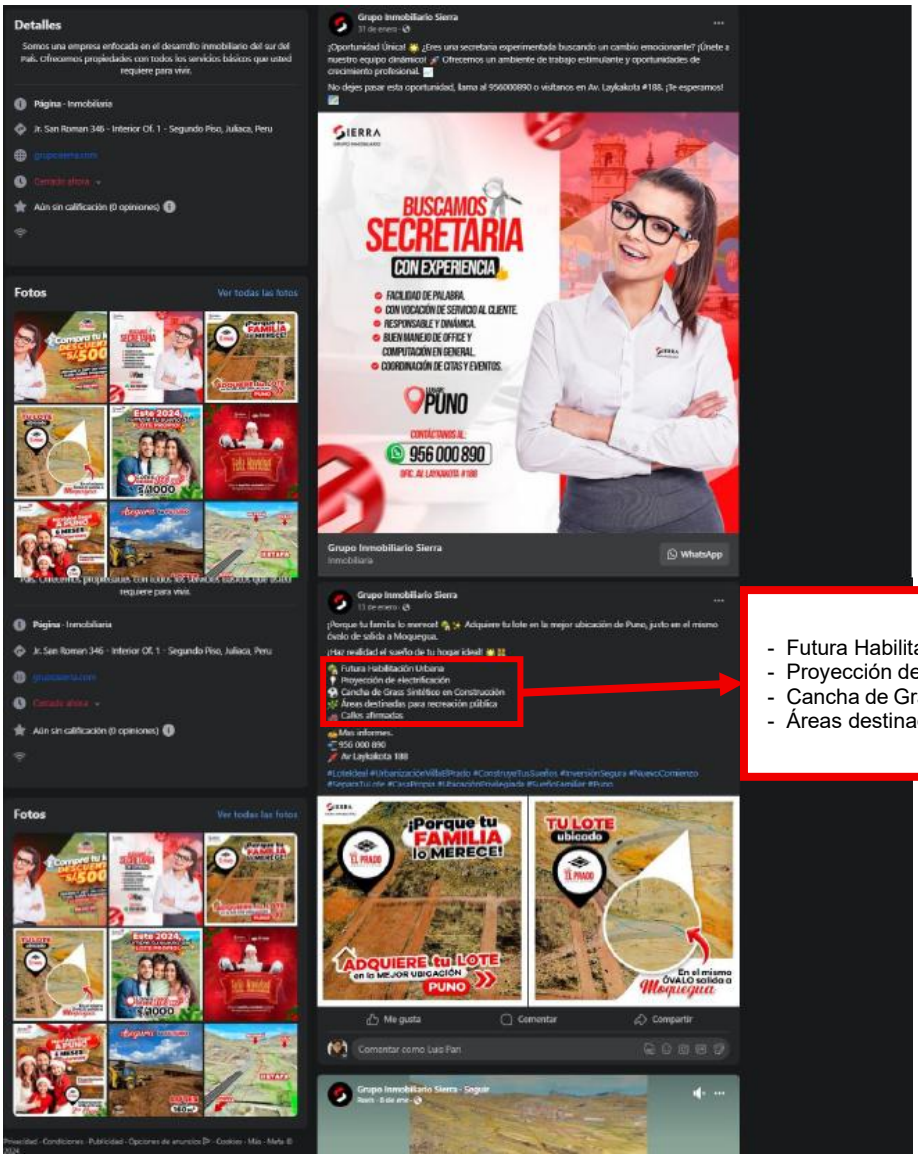
Publicidad difundida por Grupo Inmobiliario en Facebook[11]



- "Compra tu lote"
- "Descuento de S/. 500"
- "Ubicado a 250M del mismo óvalo Salida Moquegua"
- "con escritura pública"

CONTINUA EN LA SIGUIENTE PAGINA

[11] Publicidad difundida por Grupo inmobiliario el 13 de enero de 2024.



- Futura Habilitación Urbana
- Proyección de electrificación
- Cancha de Grass Sintético en Construcción
- Áreas destinadas para recreación pública

13. El presunto mensaje engañoso imputado consiste en que los terrenos anunciados no contarían con habilitación urbana, conforme sería contemplado en la Norma Técnica[12]. Como se advierte, el carácter engañoso de dicho mensaje radica en el empleo del término "lote" en la publicidad controvertida.

14. La publicidad contiene una serie de afirmaciones orientadas a resaltar la oferta de **lotes** en la ciudad de Puno por parte de Grupo Inmobiliario y están

[12] **NORMA TÉCNICA G.040 DEL REGLAMENTO DE EDIFICACIONES, APROBADO POR DECRETO SUPREMO 011-2006-VIVIENDA**
(…)
Lote: Predio delimitado por una poligonal, **resultante de un proceso de habilitación urbana** o subdivisión de lote. (Énfasis añadido)

acompañadas de imágenes que representan áreas de terreno delimitadas, las cuales se encuentran rodeadas de calles que habrían sido afirmadas.

15. Una apreciación integral y superficial del anuncio permite identificar que el mensaje transmitido a los destinatarios de la publicidad es que Grupo Inmobiliario oferta lotes, consistentes en terrenos delimitados por vías afirmadas y que, en el futuro, contarán con habilitación urbana, servicios de distribución eléctrica y diversas áreas de recreación.

16. En efecto, la publicidad bajo examen incluye las expresiones “Futura Habilitación Urbana”, “Proyección de electrificación” y “Cancha de Grass Sintético en Construcción”, las cuales permiten que el público consumidor comprenda que los terrenos ofertados no cuentan, en ese momento, con habilitación urbana, electrificación y tampoco con áreas de recreación. Por el contrario, el anuncio en cuestión informa de manera destacada que tales cualidades y/o beneficios predicables respecto de los inmuebles ofertados serán incorporados con posterioridad.

17. En el mismo sentido, una consulta efectuada en diversas fuentes lexicográficas[13] sobre el significado del término “lote” permitió advertir que dicho vocablo es definido como una porción de un terreno que ha sido dividido, una parcela o área de terreno destinado a la edificación.

18. El tratamiento de la acepción amplia de la definición de la palabra “lote” puede ser apreciado en las normas aplicables que integran la regulación del sector vivienda y construcción. Es decir, no restringen el uso del término "lote” a una unidad que sea el resultado de un proceso de habilitación urbana[14].

---

[13] De acuerdo con las definiciones recogidas en las siguientes fuentes de acceso público (fecha de consultas: XX de mayo de 2026):

- **Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española** (https://dle.rae.es/lote)
  Lote: Parcela procedente de la división de un terreno destinado a la edificación.
- **Diccionario de Americanismos de la Asociación de Academias de la Lengua Española** (https://www.asale.org/damer/lote)
  Lote: Parcela que se destina para edificar.
  Parcela, porción pequeña de un terreno que ha sido dividido.
  Terreno sin cultivar
- **Diccionario de Red Larousse** (https://red-larousse.com.mx/Dictionary)
  Lote: Cada una de las parcelas en que se divide un terreno destinado a la edificación.
- **Cambridge Dictionary** (https://dictionary.cambridge.org/dictionary/spanish-english/lote)
  Lote: Parcela de terreno destinada a edificar en ella.

[14] **LEY 28687. LEY DE DESARROLLO Y COMPLEMENTARIA DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL, ACCESO AL SUELO Y DOTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS**
Artículo 5.- Definiciones
A efectos de lo dispuesto en la presente Ley, entiéndese por:
(…)

19. Por lo expuesto, no constan elementos que revelen que el público, de una apreciación amplia y espontánea, entienda que la publicidad promociona la venta de lotes, entendidos como predios resultantes de un proceso de habilitación urbana, conforme a los términos de la imputación efectuada por la Secretaría Técnica de la Comisión.

20. En la medida que no se ha acreditado que la publicidad controvertida haya transmitido el mensaje imputado, corresponde revocar la Resolución 006-2025/CCD-INDECOPI-PUN que halló responsable a Grupo Inmobiliario por el presunto acto de engaño imputado. En consecuencia, se declara infundada la imputación y se deja sin efecto la sanción y medida correctiva impuestas a Grupo Inmobiliario.

IV. RESOLUCIÓN DE LA SALA

PRIMERO: revocar la Resolución 006-2025/CCD-INDECOPI-PUN del 21 de agosto de 2025, que declaró fundada la imputación contra Grupo Inmobiliario Sierra S.A.C. por la presunta comisión de actos de competencia desleal en la modalidad de engaño, supuesto previsto en el artículo 8 del Decreto Legislativo 1044, Ley de Represión de la Competencia Desleal; y, en consecuencia, se declara infundada dicha imputación.

SEGUNDO: dejar sin efecto los demás extremos de la Resolución 006-2025/CCD-INDECOPI-PUN del 21 de agosto de 2025, referidos a la sanción impuesta a Grupo Inmobiliario Sierra S.A.C.; y, la medida correctiva ordenada a dicha empresa.

Con la intervención de los señores vocales Andrés Francisco Calderón López, José Abraham Tavera Colugna, Carlos Hugo Mendiburu Díaz, Ana Rosa Cristina Martinelli Montoya y Julio Carlos Lozano Hernández.

Indecopi Firma Digital
INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Firmado digitalmente por CALDERON LOPEZ Andres Francisco FAU 20133840533 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 27.05.2026 18:01:56 +02:00

ANDRÉS FRANCISCO CALDERÓN LOPEZ
Presidente

---

2. CENTROS URBANOS INFORMALES: Al conjunto de manzana determinadas y vías trazadas, que no constituyen una habilitación urbana, que cuentan con construcciones parcialmente consolidadas y cuyos lotes de vivienda han sido individual y directamente adquiridos por cada uno de los integrantes del centro urbano informal.
(Subrayado añadido)
DECRETO SUPREMO 022-2016-VIVIENDA. DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Artículo 114.- Ejecución del Reajuste de suelos
(…)
114.2 Sobre el lote acumulado, la sociedad se encarga de lo siguiente:
(…)
1. Solicitar a la Municipalidad Distrital, la licencia de habilitación urbana con construcción simultánea de viviendas.
(Subrayado añadido)

El voto en discordia del señor vocal José Abraham Tavera Colugna es el siguiente:

El vocal que suscribe el presente voto discrepa de la decisión de revocar la Resolución 006-2025/CCD-INDECOPI-PUN del 21 de agosto de 2025 que declaró fundada la imputación contra Grupo Inmobiliario por la realización de actos de engaño, supuesto establecido en el artículo 8 del Decreto Legislativo 1044, Ley de Represión de la Competencia Desleal. Consecuentemente, considera que se debe declarar fundada dicha imputación.

Lo anterior con base en las siguientes consideraciones:

1. El vocal que suscribe el presente voto considera necesario precisar que, conforme a la Exposición de Motivos de la Ley de Represión de la Competencia Desleal, la exigencia de que los agentes cumplan con el deber de veracidad —evitando incurrir en actos que sean susceptibles de inducir a error a los consumidores— reviste de importancia para el sistema de economía social de mercado. Eso pues, un incumplimiento a tal deber puede afectar la transparencia del mercado y las legítimas expectativas de los consumidores.

2. Asimismo, conforme se indicó en el voto en mayoría, el artículo 21 de la referida Ley establece las pautas de interpretación de la publicidad, precisando que su análisis se debe efectuar de manera integral y superficial; es decir, captando el mensaje en su conjunto y sin efectuar una evaluación detenida de la publicidad. Antes bien, la aprehensión del mensaje tiene lugar bajo una lectura sencilla y propia de un entendimiento usual.

3. Sobre la base de las premisas expuestas, de una revisión integral y superficial de la publicidad imputada, considero que el mensaje objetivo transmitido a los consumidores es que Grupo Inmobiliario oferta lotes que se encuentran individualizados para la edificación de viviendas. Por tanto, un consumidor razonablemente entenderá que tales bienes ya cuentan con habilitación urbana, al ser la tenencia de esta habilitación una característica implícita para que puedan ofertarse como lotes.

4. Debo indicar que la publicidad emplea la expresión “ubicado a 250^{M} del mismo óvalo Salida a Moquegua”, lo que refuerza la idea de que los lotes ya contaban con la habilitación urbana correspondiente. Sin embargo, al momento en el que se inició la difusión de la publicidad, tal aspecto no era cierto.

5. Asimismo, la expresión “futura habilitación” introduce un componente de incertidumbre que típicamente no corresponde con las transacciones de mercado, especialmente en bienes inmuebles.

6. Durante el procedimiento Grupo Inmobiliario no ha presentado algún medio de prueba —constituido con anterioridad al inicio de la difusión de la publicidad bajo examen— que acredite que los bienes inmuebles (lotes) que oferta cuentan con habilitación urbana.

7. La imputada alegó que los terrenos que oferta podían ser considerados lotes por contar con vías de acceso. Al respecto, el solo hecho de que Grupo Inmobiliario haya afirmado las vías que rodean sus terrenos ofertados no la exime de la obligación de haber obtenido la licencia de habilitación urbana de forma previa a la difusión de la publicidad controvertida (acerca de la venta de terrenos bajo la denominación de "lotes"), a fin de no inducir a error al público consumidor sobre las características de los bienes que oferta[15].

8. Por los motivos expuestos, a diferencia del voto en mayoría, considero que corresponde confirmar la Resolución 006-2025/CCD-INDECOPI-PUN que declaró fundada la imputación contra Grupo Inmobiliario por difundir publicidad en *Facebook* que daba a entender que los bienes inmuebles (lotes) que ofertaba contaban con habilitación urbana, pese a no contar con los medios de prueba que acrediten su veracidad.

Indecopi Firma Digital
INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Firmado digitalmente por TAVERA COLUGNA Jose Abraham FAU 20133840533 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 27.05.2026 13:29:16 -05:00

JOSÉ ABRAHAM TAVERA COLUGNA
Vicepresidente

[15] Además, debe tenerse en cuenta que, de conformidad con el numeral 9 del artículo 4 del Decreto Supremo 006-2017-VIVIENDA, Texto Único Ordenado de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, los proyectos de habilitación urbana son aprobados por la municipalidad competente una vez que la solicitud presentada supere el respectivo procedimiento