PROCEDENCIA	:	COMISIÓN DE LA OFICINA REGIONAL DEL INDECOPI DE LAMBAYEQUE
DENUNCIANTE	:	PROCEDIMIENTO INICIADO DE OFICIO
DENUNCIADA	:	INMOBILIARIA CONDOMINIOS DE CHICLAYO S.A.C.[1]
MATERIAS	:	COMPETENCIA DESLEAL ACTOS DE ENGAÑO
ACTIVIDAD	:	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATA

SUMILLA: se CONFIRMA la Resolución 527-2025/INDECOPI-LAM del 1 de setiembre de 2025, que declaró fundada la imputación contra Inmobiliaria Condominios de Chiclayo S.A.C. por la 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.

Esta decisión se sustenta en que, mediante la publicidad difundida en su página web sobre el proyecto inmobiliario ubicado en la ciudad de Pimentel –en la que se incluía el término "Techo Propio"–, se inducía a los consumidores a creer que dicho proyecto formaba parte del mencionado programa. No obstante, no acreditó la veracidad de dicha afirmación.

Asimismo, se CONFIRMA la Resolución 527-2025/INDECOPI-LAM del 1 de setiembre de 2025, en los extremos que: (i) sancionó a Inmobiliaria Condominios de Chiclayo S.A.C. con una multa de siete punto trece (7.13) Unidades Impositivas Tributarias; y, (ii) le ordenó como medida correctiva el cese de la difusión del anuncio materia de imputación u otros de naturaleza similar, en tanto no cuente con la certificación y/o autorización correspondiente.

SANCIÓN: SIETE PUNTO TRECE (7.13) UNIDADES IMPOSITIVAS TRIBUTARIAS.

Lima, 25 de mayo de 2026

I. ANTECEDENTES

1. El 31 de enero de 2024, personal de la Secretaría Técnica de la Comisión de la Oficina Regional del Indecopi en Lambayeque (en adelante, la Secretaría Técnica de la Comisión) realizó una supervisión a través de la siguiente página web: https://lacastellana.com.pe/casas/ de Inmobiliaria Condominios de Chiclayo S.A.C. (en adelante, Inmobiliaria de Chiclayo), a fin de verificar su publicidad. Las capturas de pantalla recabadas en dicha diligencia fueron las siguientes:

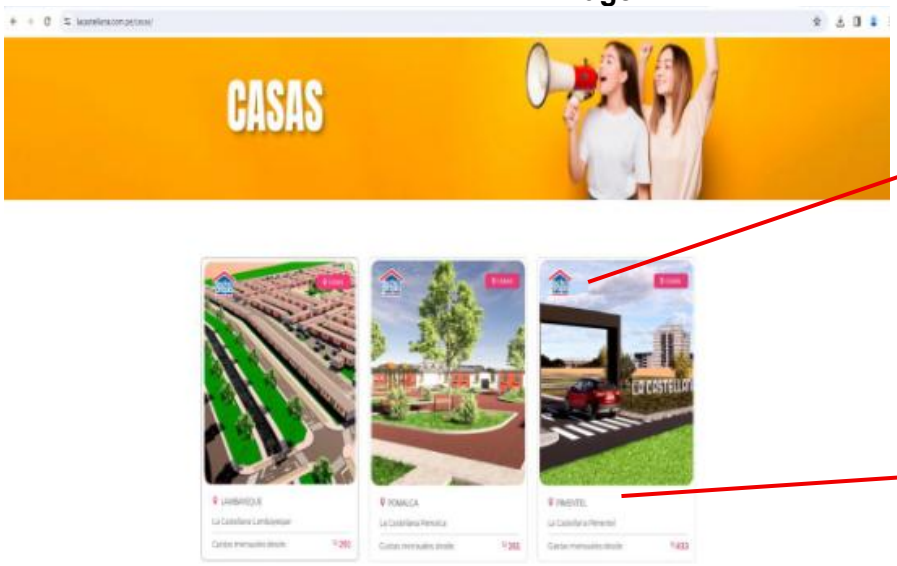
[1] Persona jurídica identificada con RUC 20603889704.

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
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe

Imagen 1



Imagen 2



2. El 31 de enero de 2024, por Carta 027-2024/INDECOPI-LAM, la Secretaría Técnica de la Comisión requirió a Inmobiliaria de Chiclayo que presente la documentación que acredite que cuenta con la aprobación para el beneficio del programa "Techo Propio"[2] respecto a sus proyectos inmobiliarios de casas en las ciudades de Lambayeque, Pimentel y Pomalca, que viene publicitando a través de su página web: https://lacastellana.com.pe/casas/.

[2] El Programa "Techo Propio", administrado por el Fondo Mivivienda S.A. es una iniciativa del Estado peruano dirigida a familias de bajos ingresos que busca facilitar el acceso a una vivienda con servicios básicos, mediante la entrega del

3. El 2 de febrero de 2024 Inmobiliaria de Chiclayo presentó diversa información[3], por medio de la cual (i) acreditó que el Fondo Mivivienda S.A. (en adelante, FMV[4]) autorizó ofertar viviendas correspondientes a los proyectos inmobiliarios de casas de Inmobiliaria de Chiclayo en las localidades de Lambayeque y Pomalca, a los Grupos Familiares Elegibles del Programa "Techo Propio"; y, (ii) evidenció que la autorización para incluir en dicho programa al proyecto inmobiliario de la localidad de Pimentel (en adelante, el Proyecto Inmobiliario Pimentel) aún se encontraba en proceso.

4. Mediante Resolución 0114-2024/ST-INDECOPI-LAM del 11 de noviembre de 2024, la Secretaría Técnica de la Comisión imputó a Inmobiliaria de Chiclayo la presunta comisión de actos de engaño, supuesto establecido en el artículo 8.1 del Decreto Legislativo 1044, Ley de Represión de la Competencia Desleal[5] (en adelante, Ley de Represión de la Competencia Desleal); debido a que habría difundido publicidad –a través de su página web–, en la que se aprecia el término "Techo Propio", lo cual daría a entender que su Proyecto Inmobiliario Pimentel sería parte de dicho programa, cuando ello no sería cierto.

Bono Familiar Habitacional (BFH). Dicho bono es un subsidio económico directo, gratuito y no reembolsable otorgado una sola vez; y, permite a los beneficiarios comprar, construir o mejorar su vivienda, cubriendo parte importante de su costo, promoviendo el acceso a soluciones habitacionales acorde con sus posibilidades económicas. Ver en el siguiente enlace: https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=30 (verificado el 25 de mayo de 2026).

[3] Respecto del proyecto inmobiliario ubicado en la localidad de Pomalca, adjuntó los siguientes documentos: i) la Carta 00052-2022-FMV/DEPI, del 15 de julio de 2022, mediante la cual el Fondo Mivivienda S.A. (en adelante, FMV) acordó su participación en el fideicomiso para el proyecto "La Castellana Pomalca"; ii) la Carta 062-2022-FMV/DEPI-GG, del 27 de julio de 2022, mediante la cual se puso en conocimiento de Inmobiliaria de Chiclayo la inscripción de su proyecto de vivienda en la base de datos de Techo Propio (código 0122-2022-F); y iii) la partida registral del predio denominado "San Román", en el cual se desarrollará el referido proyecto inmobiliario.

Respecto del proyecto inmobiliario ubicado en la localidad de Lambayeque, adjuntó los siguientes documentos: i) la Carta 00004-2022-FMV/DEPI, del 2 de junio de 2022, mediante la cual el FMV acordó su participación en el fideicomiso para el proyecto "Urbanización La Castellana Lambayeque"; y ii) la partida registral del predio denominado "La Esperanza", en el cual se desarrollará el referido proyecto inmobiliario.

Respecto del proyecto inmobiliario ubicado en la localidad de Pimentel, adjuntó los siguientes documentos: i) la Carta 000603-2023-FMV/GPIS, del 29 de agosto de 2023, mediante la cual el FMV solicitó determinada información a Inmobiliaria de Chiclayo a fin de continuar con el proceso de evaluación del proyecto "La Castellana Pimentel" bajo el esquema de fideicomiso; y, ii) la partida registral del predio ubicado en el Valle de Chancay, sector Pampas de Pimentel, en el cual se desarrollará el referido proyecto inmobiliario.

[4] El Fondo Mivivienda S.A. es una persona jurídica de derecho privado, adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, cuyo objetivo principal es facilitar la adquisición de viviendas a la población en general, dando especial interés a los sectores de menores ingresos, otorgando productos y servicios financieros a las instituciones financieras calificadas (bancos y otros), para que éstas efectúen los préstamos hipotecarios que solicite el público. Ver el siguiente enlace: https://www.gob.pe/institucion/fondomivivienda/institucional (verificado el 25 de mayo de 2026).

[5] **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.
(…)

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
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe

5. El 2 de diciembre de 2024, Inmobiliaria de Chiclayo presentó sus descargos, mediante los cuales manifestó lo siguiente:

   (i) La publicidad cuestionada solo fue difundida por medio de su página web y por tiempo limitado.

   (ii) Los proyectos ubicados en las ciudades de Lambayeque y Pomalca cuentan con habilitación otorgada por el programa "Techo Propio". Por su parte, el proyecto de Pimentel cuenta con una solicitud presentada ante dicho programa, que se encuentra en evaluación.

   (iii) Por dicha razón, la información publicada en su página web sobre el Proyecto Inmobiliario Pimentel no consigna un código de habilitación del programa "Techo Propio", ya que todavía está pendiente la aprobación correspondiente.

   (iv) Conforme con lo anterior, no ha realizado afirmaciones falsas ni engañosas respecto del proyecto Pimentel. Por el contrario, siempre ha dado a entender que dicho proyecto se encuentra en proceso de habilitación para el mencionado programa.

6. Mediante Resolución 527-2025/INDECOPI-LAM del 1 de setiembre de 2025, la Comisión de la Oficina Regional del Indecopi de Lambayeque (en adelante, la Comisión) declaró fundada la imputación contra Inmobiliaria de Chiclayo por la comisión de actos de engaño; sancionándola con una multa ascendente a siete punto trece (7.13) Unidades Impositivas Tributarias (en adelante, UIT); y, ordenando una medida correctiva[6]. La decisión de la primera instancia se sustentó en los siguientes fundamentos

   <u>Sobre la comisión del acto de engaño imputado</u>

   (i) A través de una evaluación superficial e integral del anuncio materia de imputación, se observa que transmite un mensaje objetivo a los consumidores, consistente en que el Proyecto Inmobiliario Pimentel sería parte del programa "Techo Propio".

   (ii) Sin embargo, Inmobiliaria de Chiclayo no acreditó que dicho proyecto cuente con la autorización del FMV para la venta de viviendas bajo el referido programa. Dado que no cumplió con el deber de sustanciación previa, se declaró fundada la imputación en su contra.

[6] En calidad de medida correctiva, la Comisión ordenó a Inmobiliaria de Chiclayo el cese de la difusión del anuncio materia de imputación u otros de naturaleza similar, en tanto no cuente con la certificación y/o autorización correspondiente.

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
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe

Sobre la graduación de la sanción

(iii) Conforme al Decreto Supremo 032-2021-PCM, Decreto Supremo que aprueba la graduación, metodología y factores para la determinación de las multas que impongan los órganos resolutivos del Indecopi respecto de las infracciones sancionables en el ámbito de su competencia (en adelante, el Decreto Supremo 032-2021-PCM), corresponde aplicar el "Método de valores preestablecidos"[7].

(iv) Considerando el nivel de afectación de la conducta, el tamaño de la empresa infractora y el período infractor[8], la Comisión determinó que la multa base (m) ascendía a siete punto trece (7.13) UIT[9]. Dado que no se identificó la existencia de circunstancias agravantes ni atenuantes y que el referido monto no excede el límite legal, se le impuso una multa final (M) de siete punto trece (7.13) UIT.

7. El 30 de setiembre de 2025, Inmobiliaria de Chiclayo apeló la Resolución 527-2025/INDECOPI-LAM, manifestando lo siguiente[10]:

(i) Se encuentra gestionando activamente la incorporación del Proyecto Inmobiliario Pimentel al programa "Techo Propio".

(ii) En abril de 2024 modificó la publicidad de su página web, suprimiendo –desde entonces– la referencia a dicho programa.

(iii) Sin perjuicio de ello, se debe tomar en cuenta que la inclusión de tal referencia obedeció a un error de comunicación susceptible de subsanación; siendo que, en ningún momento, tuvo la intención de inducir a error a los consumidores. También se debe considerar que no ocasionó algún perjuicio.

---

7 De acuerdo con el Decreto Supremo 032-2021-PCM, para graduar las sanciones aplicables a actos de competencia desleal en la publicidad se debe emplear el método de valores preestablecidos, siempre que se cumplan la totalidad de las siguientes tres características: i) la conducta tuvo una duración no mayor a dos (2) años; ii) no dañó ni puso en riesgo la vida y/o la salud de las personas; y, ii) tuvo un alcance geográfico menor al nivel nacional.

8 El detalle de los criterios considerados es el siguiente:

- El nivel de afectación es bajo, pues la infracción no está vinculada a la salud y para su configuración se utilizó un medio de difusión que presenta un alcance limitado (página web).
- La infractora es una pequeña empresa, con lo cual le corresponde un valor prestablecido de 5.73 UIT para el tipo de afectación causada.
- El periodo de afectación se calculó desde el 31 de enero de 2024 (fecha de realización de la verificación a la página web) hasta el 18 de noviembre de 2024 (fecha de notificación de la imputación de cargos), por lo que se le asignó un valor prestablecido de 1.4 UIT (aplicable cuando la infracción dura entre 9 y 12 meses).

9 Según el cálculo efectuado por la Comisión, es el resultado obtenido de multiplicar los valores 5.73 por 1.4.

10 En dicho escrito también adjuntó un correo electrónico del 24 de abril de 2024, remitido por la imputada al FMV, mediante el cual informó que retiró los logotipos de "Techo Propio" de su página web.

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
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe

II. CUESTIONES EN DISCUSIÓN

8. En atención a los antecedentes expuestos, la Sala Especializada en Defensa de la Competencia (en adelante, la Sala) debe determinar lo siguiente:

   (i) Si Inmobiliaria de Chiclayo ha incurrido en el acto de engaño imputado; y,

   (ii) de ser el caso, si corresponde confirmar la sanción y la medida correctiva impuestas.

III. ANÁLISIS DE LAS CUESTIONES EN DISCUSIÓN

III.1. Sobre los actos de engaño

III.1.1. Marco normativo

9. El numeral 8.1 del artículo 8 de la Ley de Represión de la Competencia Desleal[11] 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.

10. 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 ofertados.

11. Al respecto, el numeral 8.3 del artículo 8 de la ley antes mencionada 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 deberá contar con las pruebas que sustenten la veracidad de sus afirmaciones objetivas con anterioridad a la difusión del anuncio, conforme al deber de sustanciación previa, recogido en el numeral 8.4 del mismo artículo[12].

12. De otro lado, el artículo 21 de la Ley de Represión de la Competencia Desleal establece las pautas de enjuiciamiento e interpretación de las manifestaciones

---

11 Ver la nota al pie 5 de la presente resolución.

12 **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.

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
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe

publicitarias. Dicho artículo 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[13]. En suma, la autoridad delimitará el mensaje publicitario situándose en la posición de un consumidor, quien realiza una lectura sencilla y propia del entendimiento usual.

13. Sobre la base de las premisas expuestas y conforme ha señalado la Sala en anteriores pronunciamientos[14], la metodología para evaluar si determinada información contenida en un anuncio publicitario infringe el principio de veracidad o no consta de los siguientes pasos:

(i) Delimitación del mensaje: se debe establecer, a partir de una apreciación integral y superficial del anuncio publicitario controvertido, en qué consiste el contenido del mensaje que reciben los destinatarios.

(ii) Verificación de las pruebas anteriores a la difusión del mensaje y de su temporalidad: una vez delimitado dicho mensaje, la autoridad constatará si el imputado cuenta con medios de prueba constituidos con anterioridad al inicio de la difusión del anuncio bajo análisis, en aplicación del deber de sustanciación previa recogido en el numeral 8.4 del artículo 8 de la Ley de Represión de la Competencia Desleal.

(iii) Evaluación de la veracidad del mensaje: en el supuesto de que obren pruebas orientadas a acreditar lo anunciado y que sean anteriores a la difusión del mensaje, la autoridad determinará si –en efecto– tales medios probatorios demuestran la veracidad del mensaje transmitido.

III.1.2. Aplicación al presente caso

14. En la publicidad cuestionada, se observa la alusión a proyectos de casas –a través de los términos “CASAS” y las imágenes de viviendas–, consignando la palabra “Pimentel”, seguido del término “Techo Propio”. Lo anterior permite concluir que dicho anuncio es susceptible de transmitir el mensaje de que el

---

13 **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.

14 Al respecto, ver las Resoluciones 0641-2017/SDC-INDECOPI del 13 de noviembre de 2017 (correspondiente al procedimiento iniciado de oficio contra Panadería San Jorge S.A.), 0223-2018/SDC-INDECOPI del 11 de octubre de 2018 (correspondiente al procedimiento seguido por la Asociación Andina de Defensa de Consumidores y Usuarios – AADECC contra la Universidad Global del Cusco S.A.C.) y 0112-2025/SDC-INDECOPI del 23 de mayo de 2025 (correspondiente al procedimiento iniciado de oficio contra Servicios Médicos Asociados San Francisco de Asís E.I.R.L.).

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
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe

Proyecto Inmobiliario Pimental cuenta con la autorización para formar parte del programa "Techo Propio".

15. De conformidad con la Resolución Ministerial 054-2002-VIVIENDA, el programa "Techo Propio" tiene por objetivo promover, facilitar y establecer mecanismos adecuados y transparentes que permitan el acceso de los sectores populares a una vivienda digna, en concordancia con sus posibilidades económicas[15]. Asimismo, el Reglamento del Bono Familiar Habitacional, aprobado por Decreto Supremo 013-2007-VIVIENDA[16], señala que los participantes del referido programa pueden acceder al Bono Familiar Habitacional (en adelante BFH), el cual consiste en una ayuda económica directa otorgada por el Estado peruano, para que los beneficiarios puedan comprar, construir o mejorar su vivienda.

16. En tal sentido, la referencia al programa "Techo Propio" en la publicidad difundida por la imputada era apta para generar en los consumidores la expectativa de que el Proyecto Inmobiliario Pimentel calificaba para acceder a los beneficios del referido programa, incluido el BFH, destinado a financiar parte del valor de la vivienda.

17. Sin embargo, Inmobiliaria de Chiclayo no acreditó la veracidad de dicho mensaje. Por el contrario, en sus descargos[17] señaló que únicamente sus proyectos inmobiliarios ubicados en las ciudades de Lambayeque y Pomalca cuentan con habilitación otorgada por el programa "Techo Propio", a diferencia del proyecto de Pimentel, cuya solicitud de aprobación aún se encuentra en evaluación[18].

---

15 **RESOLUCION MINISTERIAL 054-2002-VIVIENDA. CREAN EL PROYECTO "TECHO PROPIO"**
Artículo 1.- Creación del Proyecto "Techo Propio
Declárese de utilidad pública, la creación y desarrollo del Proyecto "Techo Propio", el cual estará bajo el ámbito del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y tendrá los siguientes objetivos:
a) Promover, facilitar y/o establecer los mecanismos adecuados y transparentes que permitan el acceso de los sectores populares a una vivienda digna, en concordancia con sus posibilidades económicas;
(…)

16 **REGLAMENTO DEL BONO FAMILIAR HABITACIONAL, APROBADO POR DECRETO SUPREMO 013-2007-VIVIENDA**
Artículo 1.- Ámbito de aplicación
El presente Reglamento establece las normas de carácter general a las que deben ceñirse los participantes en el Programa Techo Propio para el acceso al Bono Familiar Habitacional en sus diversas modalidades de aplicación por parte del Grupo Familiar en el ámbito nacional.

Artículo 3.- Definición
El BFH es una ayuda económica directa, otorgada por el Estado por única vez al GFB, como complemento de su ahorro, según lo que se establezca en el Reglamento Operativo respectivo, para facilitarles el acceso a una de las modalidades del Programa Techo Propio.
Dicho ahorro deberá ser acreditado al momento de solicitar la asignación del BFH, el mismo que incluye todos los impuestos de Ley creados y por crearse.

17 Escrito presentado el 2 de diciembre de 2024.

18 Asimismo, corresponde precisar que el hecho de que la imputada se encuentre gestionando la incorporación del Proyecto Inmobiliario Pimentel al programa "Techo Propio", no confirma la veracidad del mensaje imputado. Por el contrario, tal alegación más bien confirma que dicho proyecto no forma parte referido programa.

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
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe

18. En su apelación, la imputada se limitó a sostener que: a) su actuación obedeció a un error de comunicación susceptible de subsanación y, en ningún momento, tuvo la intención de inducir a error a los consumidores ni ocasionó perjuicio alguno; y, b) en abril de 2024 modificó la publicidad difundida a través de su página web, suprimiendo desde entonces la referencia cuestionada.

19. Respecto del argumento a), el artículo 7.1 de la Ley de Represión de la Competencia Desleal[19] establece que la existencia de un acto de competencia desleal no requiere acreditar conciencia o voluntad sobre su realización.

20. De igual manera, el artículo 7.2 de dicha ley prevé que, para determinar si se ha cometido un acto de competencia desleal, no es necesario acreditar que se haya generado un daño efectivo a otro concurrente, los consumidores o el orden público económico; bastando constatar que la generación de dicho daño sea potencial. En la misma línea, el artículo 8.1 de la Ley de Represión de la Competencia Desleal[20] prevé que los actos de engaño pueden tener un efecto real o potencial en el mercado.

21. En particular, la difusión del mensaje identificado en el numeral 14 es susceptible de generar un daño potencial en el mercado, en tanto puede inducir a los consumidores a creer que el Proyecto Inmobiliario Pimentel corresponde al programa “Techo Propio”, generando una percepción errónea sobre la posibilidad de acceder a los beneficios correspondientes a dicho programas (indicados en los numerales 15 y 16). Tal circunstancia evidentemente puede influir indebidamente en las decisiones de los consumidores, lo que puede generar que la imputada capte clientela en desmedro de sus competidores[21].

---

19 **DECRETO LEGISLATIVO 1044. LEY DE REPRESIÓN DE LA COMPETENCIA DESLEAL**
Artículo 7.- Condición de ilicitud
7.1.- La determinación de la existencia de un acto de competencia desleal no requiere acreditar conciencia o voluntad sobre su realización.
7.2.- Tampoco será necesario acreditar que dicho acto genere un daño efectivo en perjuicio de otro concurrente, los consumidores o el orden público económico, bastando constatar que la generación de dicho daño sea potencial.

20 **DECRETO LEGISLATIVO 1044. LEY DE REPRESIÓN DE LA COMPETENCIA DESLEAL**
8.1.- Consisten en la realización de actos que tengan como efecto, real o potencial, inducir a error a otros agentes en el mercado (…)

21 Sobre este punto, cabe recordar que la Exposición de Motivos indica lo siguiente acerca de los actos de engaño:

> *Los actos de engaño son una manifestación típica de la competencia desleal. Se producen cuando un agente económico trasmite a los consumidores un mensaje erróneo respecto de su actividad empresarial, lo que puede generar que un consumidor prefiera la oferta de dicho agente económico en desmedro de otros. Esta conducta se considera desleal porque tiene un doble efecto negativo: (i) en el consumidor, quien, a raíz del acto de engaño, podría adoptar una decisión de consumo que no resulta adecuada a sus intereses; y, (ii) en los competidores, quienes podrían perder la preferencia de los consumidores que desvían su elección a favor del agente que realizó la conducta de engaño. A su vez, el engaño tiene el efecto de generar desconfianza en los consumidores respecto de los bienes y servicios que ofrecen los proveedores. Esta discordancia entre las afirmaciones de los agentes económicos y la realidad afecta la transparencia en el mercado.*

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
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe

22. Por otro lado, respecto del argumento b), la Sala ha indicado en anteriores oportunidades[22] que la configuración de la subsanación voluntaria como eximente de responsabilidad[23] en los casos de actos de engaño implica la realización de acciones conducentes al (i) cese de la conducta infractora; y, (ii) la reversión de sus efectos en el mercado[24]. Es decir, se debe tomar en consideración la eficacia de las medidas adoptadas por el transgresor en relación con la reversión de los efectos dañinos que la conducta infractora ocasionó en el mercado[25].

23. Lo anterior resulta sustancial para la configuración de la subsanación voluntaria, la cual radica en la posibilidad de que la infracción sea enmendada (por ejemplo, mediante la cesación en su ejecución) y que los efectos negativos generados puedan ser suprimidos. Ello obedece a que la finalidad de dicha disposición es que se exonere de responsabilidad a un administrado que ha cometido un acto antijurídico, en la medida que su accionar posterior (pero previo al inicio del procedimiento) logre no solo interrumpir la conducta infractora, sino subsanarla, esto es, revertir sus efectos en el mercado (en el caso de actos de competencia desleal).

---

22 Criterio señalado en la Resolución 084-2023/SDC-INDECOPI del 12 de julio de 2023 (en el procedimiento de denuncia iniciado de oficio contra Alicorp S.A.A.), en la Resolución 0176-2025/SDC-INDECOPI del 13 de agosto de 2025 (en el procedimiento de denuncia iniciado de oficio contra S.C. Johnson & Son Del Perú S.A.) y más recientemente en la Resolución 037-2026/SDC-INDECOPI del 20 de febrero de 2026 (en el procedimiento de denuncia iniciado por Green Dreams Inmobiliaria y Constructora S.A.C. y Malon S.A.C. contra Urbanaz Green S.A.C. y Urbanaz Desarrollos Inmobiliarios S.A.C.).

23 **DECRETO SUPREMO 006-2026-JUS. TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL**
Artículo 236-A.- Eximentes y atenuantes de responsabilidad por infracciones
1.- Constituyen condiciones eximentes de la responsabilidad por infracciones las siguientes:
(…)
f) La subsanación voluntaria por parte del posible sancionado del acto u omisión imputado como constitutivo de infracción administrativa, con anterioridad a la notificación de la imputación de cargos a que se refiere el inciso 3) del artículo 235.
(…)

24 La Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Jurídico del Ministerio de Justicia el 8 de mayo de 2017, a través de la Consulta Jurídica 010-2017/JUS/DGDOJ, señaló:

> *El artículo 236-A de la Ley N° 27444, modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1272, establece las causales eximentes y atenuantes de la responsabilidad administrativa:*
> *(…)*
> *Finalmente, el literal f) es un supuesto de distinta naturaleza a los anteriores. (…) Este supuesto, no solo consiste en cesar la conducta infractora, sino que cuando corresponda la subsanación implica la reparación de las consecuencias o efectos dañinos al bien jurídico protegido derivados de la conducta.*

25 NEYRA CRUZADO, César Abraham. Las condiciones eximentes de responsabilidad administrativa en el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General y su incidencia en la legislación ambiental. En: "Derecho PUCP. Revista de la Facultad de Derecho". N° 80, Junio-Noviembre 2018. Lima. P. 343.

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
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe

24. En el presente caso, Inmobiliaria de Chiclayo adjuntó un correo electrónico del 24 de abril de 2024 –fecha anterior a la notificación de imputación de cargos[26]–, mediante el cual informó al FMV que había borrado los logos del programa "Techo propio" de su página web, y adjuntó fotografías al respecto. No obstante, aunque ello evidencia el cese de uso del término "Techo Propio" en la publicidad, no acredita la adopción de alguna acción destinada a revertir la distorsión generada en el mercado por la propalación de publicidad engañosa.

25. En efecto, el retiro del referido término de la publicidad, por sí solo, no es suficiente para considerar que se ha subsanado la infracción detectada. Lo anterior, debido a que, mientras la referida publicidad estuvo expuesta en el mercado, tuvo la capacidad de influir en las decisiones de consumo de los destinatarios del mensaje, afectando el leal funcionamiento del mercado[27]. Por lo tanto, desvirtuar dicho argumento ha quedado desvirtuado.

26. Por lo expuesto, se debe confirmar la Resolución 527-2025/INDECOPI-LAM, en el extremo que halló responsable a Inmobiliaria de Chiclayo por la comisión de actos de competencia desleal en la modalidad de engaño.

III.2. <u>Sobre la graduación de la sanción</u>

27. La apelante no formuló argumentos dirigidos a cuestionar la aplicación de la "metodología de valores preestablecidos" ni los criterios empleados por la Comisión para la graduación de la multa impuesta.

28. Sin perjuicio de lo anterior, este colegiado considera pertinente indicar que, si bien es correcta la aplicación del mencionado método, así como la determinación del valor correspondiente al tamaño de la empresa infractora, no está de acuerdo con la determinación de los valores respecto del nivel de afectación del acto de engaño detectado y el periodo infractor.

29. En efecto, siguiendo el mismo criterio aplicado en casos anteriores[28], el nivel de afectación debe ser considerado como medio. Lo anterior, ya que la conducta no se encontraba vinculada a servicios que pudieran comprometer la salud o la seguridad de los consumidores; y, se materializó a través de un medio de difusión de alcance intermedio, al tratarse de una difusión de publicidad en página web.

---

26 La resolución de imputación de cargos fue notificada el 18 de noviembre de 2024.

27 A modo de ejemplo, la imputada pudo efectuar una rectificación publicitaria a través de un medio de igual o similar alcance que la publicidad difundida en su página web, con la finalidad de garantizar, en mayor medida, que el público que accedió, en un primer momento, a dicho anuncio pudiera conocer las características reales del proyecto inmobiliario ofrecido.

28 Al respecto, ver las Resoluciones 049-2024/SDC-INDECOPI (correspondiente al procedimiento iniciado de oficio contra Cirugía Plástica, Medicina Estética S.R.L. y [redacted] 195-2024/SDC-INDECOPI (correspondiente al procedimiento iniciado de oficio contra Clínica Preventiva S.A.C.), 196-2024/SDC-INDECOPI

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
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe

30. De otro lado, contrariamente a lo indicado por la primera instancia[29], este colegiado ha verificado que el período infractor solo tuvo una duración de dos (2) meses y veinte cuatro (24) días. Lo anterior, considerando que el 31 de enero de 2024 se efectuó la verificación de la publicidad infractora y el 24 de abril de 2024, la imputada remitió un correo electrónico al FMV informando acerca del retiro de la referencia "Techo Propio" de su página web. En ese sentido, conforme al cuadro 23 del Decreto Supremo 032-2021-PCM, al factor de duración correspondía un valor de 1, aplicable para infracciones de hasta cuatro (4) meses.

31. En consecuencia, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Supremo 032-2021-PCM, el valor aplicable, según el tamaño del infractor (pequeña empresa[30]), el nivel de afectación y la duración de la conducta, asciende a once punto quince (11.15) UIT[31].

32. Sin embargo, en cumplimiento del principio de prohibición de reforma en peor –reconocido en el artículo 49 de la Ley de Represión de la Competencia Desleal[32], en concordancia con el artículo 237 del TUO de la LPAG[33]– no es posible imponer una multa mayor a la impuesta por la Comisión, es decir 7.13 UIT. Por lo tanto, corresponde confirmar la referida multa.

(correspondiente al procedimiento iniciado de oficio contra [redacted] y 0059-2026/SDC-INDECOPI (correspondiente al procedimiento iniciado de oficio contra Vital Dent Clínica Dental E.I.R.L.).

29 Como se indicó, la Comisión consideró que el período infractor se extendió por nueve (9) meses y dieciocho (18) días, ya que tomó como fin la fecha de notificación de la resolución de imputación de cargos (18 de noviembre de 2024).

30 Si bien la Comisión determinó el tamaño de la infractora según la información disponible en el Padrón de contribuyentes de la SUNAT en el año 2023, esta -de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LRCD- debió considerar el tamaño que la infractora tenía en el ejercicio inmediato anterior al de la expedición de su resolución, es decir, el año 2024. No obstante, Inmobiliaria de Chiclayo, en función a su facturación del año 2024, también -en cuanto al tamaño- calificó como pequeña empresa.

31 De conformidad con el Cuadro 21 del Decreto Supremo 032-2021-PCM, cuando el infractor es una pequeña empresa y el nivel de afectación es medio, corresponde aplicar un valor de 11.15. Asimismo, dado que el valor correspondiente al factor de duración de la infracción en este caso es 1, el resultado de la multiplicación de los factores en este caso es de 11.15 UIT.

32 **DECRETO LEGISLATIVO 1044. LEY DE REPRESIÓN DE LA COMPETENCIA DESLEAL**
Artículo 49.- Resolución del Tribunal.-
La resolución del Tribunal no podrá suponer la imposición de sanciones más graves para el infractor sancionado, cuando éste recurra o impugne la resolución de la Comisión.

33 **DECRETO SUPREMO 006-2026-JUS. TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL**
Artículo 237.- Resolución
(…)
237.3 Cuando el infractor sancionado recurra o impugne la resolución adoptada, la resolución de los recursos que interponga no podrá determinar la imposición de sanciones más graves para el sancionado.

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
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe

III.3. Sobre la medida correctiva

33. En la Resolución 527-2025/INDECOPI-LAM, la Comisión dispuso (i) ordenar a Inmobiliaria de Chiclayo la medida correctiva consistente en el cese definitivo e inmediato de la difusión de la publicidad infractora; y, (ii) ordenar el cumplimiento de dicha medida correctiva, en el plazo no mayor de tres (3) días hábiles, contados desde que la resolución de primera instancia quede consentida o, de ser el caso, sea confirmada por la Sala.

34. Dado que se ha determinado que Inmobiliaria de Chiclayo incurrió en el acto de engaño imputado, y considerando que no ha formulado argumentos dirigidos a cuestionar los extremos de la resolución apelada indicados en el párrafo previo; corresponde confirmar la Resolución 527-2025/INDECOPI-LAM en los extremos referidos[34].

IV. RESOLUCIÓN DE LA SALA

PRIMERO: confirmar la Resolución 527-2025/INDECOPI-LAM del 1 de setiembre de 2025, en el extremo que declaró fundada la imputación en contra de Inmobiliaria Condominios de Chiclayo S.A.C. por la 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.

SEGUNDO: confirmar la Resolución 527-2025/INDECOPI-LAM del 1 de setiembre de 2025, en el extremo que sancionó a Inmobiliaria Condominios de Chiclayo S.A.C. con una multa de siete punto trece (7.13) Unidades Impositivas Tributarias.

TERCERO: confirmar la Resolución 527-2025/INDECOPI-LAM del 1 de setiembre de 2025, en el extremo que ordenó como medida correctiva a Inmobiliaria Condominios de Chiclayo S.A.C. el cese de la difusión de la publicidad infractora, en tanto no sea cierto.

CUARTO: confirmar la Resolución 527-2025/INDECOPI-LAM del 1 de setiembre de 2025, en el extremo que ordenó a Inmobiliaria Condominios de Chiclayo S.A.C. que cumpla con lo dispuesto en un plazo no mayor de tres (3) días hábiles, contados desde que la resolución sea confirmada por la Sala Especializada en Defensa de la Competencia, bajo apercibimiento de imponer una nueva multa y ordenar su cobranza coactiva, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 57.1 del artículo

[34] En este punto, resulta pertinente mencionar que una medida correctiva es un instrumento de corrección de aquellas conductas que afectan o pueden afectar el normal desenvolvimiento del proceso competitivo. En ese contexto, una orden de cese supone una prohibición de la continuación del acto infractor analizado, así como un mandato de no realización futura de dicha conducta o sus equivalentes. Por tanto, pese al retiro de la referencia "Techo Propio", corresponde mantener la medida correctiva, a fin de evitar que en el futuro se difunda publicidad que dé a entender que la imputada ofrece proyectos inmobiliarios que corresponden al programa "Techo Propio", cuando ello no sea cierto.

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
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe

57 del Decreto Legislativo 1044, Ley de Represión de la Competencia Desleal[35].

QUINTO: requerir a Inmobiliaria Condominios de Chiclayo S.A.C. el cumplimiento espontáneo de la multa impuesta en la presente resolución, bajo apercibimiento de iniciar el medio coercitivo específicamente aplicable, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4 del artículo 194 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo 006-2026-JUS[36], precisándose, además, que los actuados serán remitidos a la Unidad de Ejecución Coactiva para los fines de ley.

Con la intervención de los señores 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: 26.05.2026 07:13:06 -05:00

ANDRÉS FRANCISCO CALDERÓN LÓPEZ
Presidente

35 **DECRETO LEGISLATIVO 1044. LEY DE REPRESIÓN DE LA COMPETENCIA DESLEAL**
Artículo 57.- Multas coercitivas por incumplimiento de medidas correctivas y mandatos.
57.1.- Si el obligado a cumplir una medida correctiva o un mandato ordenado por la Comisión no lo hiciera, se le impone una multa coercitiva no menor de una (1) ni mayor de diez (10) UIT. La multa coercitiva impuesta deber ser pagada dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, vencidos los cuales se ordenará su cobranza coactiva.
(…)

36 **DECRETO SUPREMO 006-2026-JUS, TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL**
Artículo 194.- 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
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe