

Panamá, 23 de octubre de 2014
DNLC-DV-161-14/ lm-hc

Licenciada
Yamilet Estrada Ceballos
Apoderado Legal
Barcelona Holdings Corp.
Residencial Los Álamos
E. S.D.

Estimada Licenciada **Estrada**:

En atención a documentación presentada por usted a la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), en representación de la sociedad promotora Barcelon Holdings Corp, para el análisis de incremento en los costos de materiales de construcción de 21 viviendas que constituyen la 2da. Fase de construcción del Proyecto residencial Los Álamos, ubicado en la provincia de Chiriquí-Los Algarrobos, le comunicamos que la Dirección Nacional de Libre Competencia (DNLC) dio el curso correspondiente a su solicitud presentada el día 18 de agosto de 2014 e inició el análisis del proyecto y verificó el ajuste en el precio de venta de cada vivienda, modelo Angela y Carmen, de acuerdo a la documentación e información proporcionada.

Basados en el método de comprobación documentada que enuncia la Resolución No. 042-12 y utilizando como base la información que suministró la empresa, se realizaron los cálculos que comparan las cifras del presupuesto estimado y el presupuesto real por rubro del proyecto Los Álamos con el propósito de conocer los porcentajes de variación de los materiales de construcción, lo que arrojó que el proyecto, refleja un incremento justificado de la canasta básica de construcción.

Toda vez, que para validar el incremento de los costos en los materiales de construcción ACODECO toma en cuenta los siguientes parámetros:

- El costo de los 11 Materiales de construcción establecidos en la resolución antes mencionada.
- Fecha de firma de cada contrato de promesa de compraventa y el precio que registra dicho contrato.
- Hito del 80% de avance del proyecto, que para este análisis, es de fecha 7 de agosto 2014.

De conformidad con el artículo 43 del Reglamento contenido en el Decreto Ejecutivo No.46 de 23 de junio de 2009, mismo que establece lo siguiente:

"Artículo 43.

(...)

*A falta de determinación de los índices aplicables, el promitente vendedor podrá establecer un incremento hasta el tope pactado, siempre que sea proporcional al incremento efectivamente registrado, **acompañándolo con las pruebas que acrediten el aumento**, y de acuerdo a los términos establecidos en la presente Reglamentación y pactados en el contrato de promesa de compraventa, sujeto a la verificación de la Autoridad en caso de reclamos." (Énfasis suplido)*

Basados en la veracidad de la información presentada por la empresa, ACODECO valida el incremento en el precio de cada vivienda, a raíz del aumento en los costos de materiales de construcción y su detalle lo podemos observar a continuación:

Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia				
Dirección Nacional de Libre Competencia				
BARCELONA HOLDINGS				
Propuesta de Método para Asignar el Incremento en el Costo de Materiales de Construcción a Cada Vivienda				
(Con redistribución de los costos totales validados)				
Unidad Habitacional	Fecha de Compra (firma del contrato)	Precio Original de Venta	Porcentaje de incremento validado	Incremento Validado por ACODECO (en B/.)
2	03-May-12	49,000.0	5.0%	2,450.00
3	12-Jul-13	48,020.0	5.0%	2,401.00
4	23-Oct-12	46,000.0	5.0%	2,300.00
5	02-Ago-13	49,000.0	5.0%	2,450.00
6	31-May-13	49,000.0	5.0%	2,450.00
7	13-Jul-13	49,000.0	5.0%	2,450.00
8	09-May-13	46,000.0	5.0%	2,300.00
9	24-Mar-14	52,000.0	0.0%	-
10	14-Oct-13	49,000.0	5.0%	2,450.00
10a	06-Sep-12	49,000.0	5.0%	2,450.00
11	21-Abr-14	55,500.0	0.0%	-
12	11-Jun-14	52,000.0	0.0%	-
13	18-Feb-13	49,000.0	5.0%	2,450.00
14	14-Jun-13	49,000.0	5.0%	2,450.00
15	27-Jun-13	49,000.0	5.0%	2,450.00
16	13-May-13	49,000.0	5.0%	2,450.00
17	24-Abr-14	55,500.0	0.0%	-
18	18-Mar-14	49,000.0	3.8%	1,840.68
19	07-Mar-13	49,000.0	5.0%	2,450.00
20	08-Sep-14	49,000.0	0.0%	-
21	12-Abr-13	46,000.0	5.0%	2,300.00

En virtud de lo anterior, notificamos formalmente a Barcelona Holding Corp. propietaria y promotora del Proyecto Los Álamos, que puede proceder con el incremento del precio de venta inicial de cada vivienda, a razón de transferir dicho incremento de los materiales de construcción a sus clientes.

Sin embargo, le comunicamos que si la información suministrada para este análisis de incremento es falsa e incorrecta se entenderá como no presentada para el análisis y no podrá proceder con el incremento en concepto de materiales de construcción antes indicado.

Para cualquier consulta puede llamar al Lic. Luis E. Martínez al teléfono 510-1363, correo electrónico lmartinez@acodeco.gob.pa y el Licdo. Harmodio Cedeño al teléfono 510-1365, correo electrónico hcedeno@acodeco.gob.pa

Sin otro particular por el momento, nos suscribimos de usted.

Atentamente,



DAYRA VIAL FONSECA
Directora Nacional de Libre Competencia, Encargada

