

Panamá, 23 de octubre de 2014
DNLC-DVF-162-14/aa-jch

Señora
Diana María Arroyave Suárez
E.S.M.

Referencia: Expediente SV-044-14

Estimada Señora Arroyave:

La Dirección Nacional de Libre Competencia de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), recibió el 30 de julio de 2014 de su parte, solicitud de verificación de aumento del costo de los materiales de construcción del apartamento No. 38-B del proyecto habitacional denominado Serenity Tower y se procedió a verificar si este incremento estaba sustentado.

A raíz de esto, la Dirección Nacional de Libre Competencia, de conformidad con la Resolución No. 042-12 de 7 de septiembre de 2014 procedió a enviar Nota No. DNLC-DVF-095-14/aa-jch-14 de 13 de agosto de 2014 al agente económico Four Serenity Group, Inc., requiriendo información necesaria para el método de distribución de los incrementos de costos de materiales de construcción adoptado por ACODECO, que valora el tiempo transcurrido entre la fecha de firma del contrato de promesa de compraventa del caso y la fecha en que la obra alcanza un 80% de avance. Dicha nota establecía un período de 15 días hábiles para la entrega de la información, no obstante el agente económico solicitó a la Autoridad un periodo de prórroga lo cual se le fue concedido en 5 días hábiles adicionales.

Una vez recibida la información aportada por el agente económico, se procedió a analizar y evaluar los datos del proyecto, obteniendo los siguientes resultados:

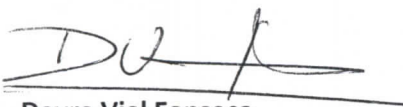
- 1) De acuerdo a los contratos y notas de cesión que constan en el expediente, el apartamento 38-B del Edificio Serenity Tower sufrió cesiones sin mostrar alteración en su precio de venta inicial (B/.214,000.00), la primera cesión del señor Gilberto Elías Oquendo Morales a favor de la señora Irene del Socorro Suárez Muñeton Arroyave y luego ésta cede a su hija Diana María Arroyave Suárez todos los derechos y obligaciones sobre la compra del apartamento antes descrito.
Posteriormente, se suscribe contrato de promesa de compraventa el día 27 de enero de 2011, entre Diana María Arroyave Suárez y el agente económico Four Serenity Group, Inc. para la compra del apartamento, que además de conservarse el precio de venta inicial mantuvo la cláusula de incremento en concepto de materiales de construcción en un 5%.

- 2) De acuerdo a los elementos antes mencionados, el máximo de incremento en costo de materiales de construcción que se considerará para efectos del análisis es el establecido en el Contrato de Promesa de Compraventa inicial que fue firmado el 9 de febrero de 2007 con un incremento de 5% del precio original de venta, B/.214,000.00 (información que no varió en el contrato de promesa de compraventa suscrito el día 27 de enero de 2011).El aumento notificado por Four Serenity Group, Inc. a la consumidora resultante de la cesión mediante Adenda al contrato de promesa de compraventa con fecha de 7 de abril de 2011 es de B/.10,700.00, 5% del precio original de venta, B/.214,000.00.
- 3) 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 contrato de promesa de compraventa inicial del 9 de febrero de 2007 (toda vez que, el contrato no sufrió cambios en cuanto al precio y porcentaje de incremento) y el precio que registra dicho contrato.
 - Hito del 80% de avance del proyecto 18 de septiembre de 2010.

Después de hacer el análisis de la información brindada por la empresa y por la consumidora, y con base en los parámetros antes mencionados podemos indicarle que hemos podido validar el incremento de costos de materiales de construcción notificado por la empresa Four Serenity Group, Inc. el cual asciende a B/. 10,700.00 equivalente a un 5% del precio original de venta, B/.214,000.00.

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

Atentamente,



Dayra Vial Fonseca
Directora Nacional de Libre Competencia, Encargada.

cc: Four Serenity Group, Inc.

