

Panamá, 29 de abril de 2015
DNLC-HC-116-15/aa-jch

Señor
Luis Alfredo Acosta
E.S.M.

Referencia: Expediente SV-001-15

Estimado Señor Acosta:

La Dirección Nacional de Libre Competencia de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), recibió el 13 de enero de 2015 de su parte, solicitud de verificación de aumento del costo de los materiales de la casa modelo A con el No. 62, lote 46 del proyecto P.H. C-PARADISE con un precio de venta de B/.109,000.00 y se procedió a realizar los trámites para verificar si este incremento estaba sustentado.

Le comunicamos que ACODECO contaba con información que la empresa había suministrado a través de nota fechada de 19 de diciembre de 2014, de conformidad con la Resolución No. 042-12 de 7 de septiembre de 2012, 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 el costo de los once (11) materiales de construcción establecidos en la Resolución antes mencionada, sin embargo la misma no era suficiente para el análisis de verificación de incremento en los materiales de construcción del Proyecto P.H. C-PARADISE.

Posteriormente, mediante las notas DNLC-DVF-013-15/lm-jch, y DNLC-HC-086-15/jch se solicitó información adicional relacionada al 80% de avance de la obra, certificación de los metros totales del proyecto, información sobre disminución y aumento de metros cuadrados, entre otros, que fueron aportados por la empresa en el tiempo oportuno.

Mediante Nota DNLC-DVF-074-15/jch, se solicitó a la empresa información relacionada a la disminución, aumento de metraje previamente establecido en el contrato de promesa de compraventa y si la información aportada a la ACODECO reflejaba el incremento en costos de materiales de construcción sobre la base del metraje y porcentaje establecido en el contrato de promesa de compraventa. Dicha nota establecía un periodo de 5 días hábiles, sin embargo, la empresa no aportó la información.

Finalmente, mediante nota DNLC-DVF-105-15/aa-jch se procedió a solicitar a la empresa información para ampliar, corroborar y aclarar discrepancias sobre la documentación aportada a la fecha, necesaria para la verificación del incremento de

materiales de construcción del P.H. C-Paradise. Dicha nota establecía un periodo de 3 día hábiles, sin embargo, vencido el término la empresa no suministró lo requerido.

Por tal motivo, no se valida el incremento de 5% sobre el precio de venta, tal como lo indica la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa en concepto de costo de materiales de construcción, toda vez que dicha notificación de incremento no fue acompañada de las pruebas que la sustentan según lo establecido en 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)

La falta de información para aclarar las discrepancias sobre la documentación aportada impide la verificación final del ajuste, por lo que dicho incremento no deberá ser cobrado.

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

Atentamente,



HARMODIO A. CEDEÑO ESPINOSA
Director Nacional de Libre Competencia, Encargado



cc: C. PARADISE, S.A.