

Señora
EDIS KATHERINE CASTILLO
E.S.M.

Referencia: Expediente SV-308-16

Estimada señora Castillo:

La Dirección Nacional de Libre Competencia de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), recibió el 23 de diciembre de 2016 de su parte, solicitud de verificación de aumento del costo de los materiales de construcción correspondiente a la unidad habitacional 913 Torre 200 del proyecto P.H. Ibiza Ciudad de Panamá (Bay View) y se procedió a realizar los trámites para verificar si este incremento estaba sustentado.

La Dirección Nacional de Libre Competencia, de conformidad con la Resolución No. A-063-15 de 3 de julio de 2015 y mediante notas DNLC-DVF-004-17/aa-lc y DNLC-HCE-054-17/aa-jd-lc procedió a solicitar a la empresa Avance Urbano, S.A., la información necesaria para realizar el análisis del caso a través del 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, la fecha en que la obra alcanza un 80% de avance y el costo de los once (11) materiales de construcción establecidos en la Resolución antes mencionada. Las notas descritas con anterioridad, establecían un periodo de 15 y 5 días hábiles respectivamente, sin embargo, la empresa no completó la información solicitada en el tiempo correspondiente.

Por tal motivo, no se valida el incremento de 5% del precio de venta equivalente a B/4,700.00 notificado por la empresa mediante nota con fecha 18 de enero de 2016 (tal y como indica la foja #1 en declaración del consumidor), en concepto de aumento del costo de materiales de construcción, toda vez que dicha empresa no aportó las pruebas que acrediten este incremento, 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 impide la verificación del ajuste, por lo que dicho incremento no debe ser cobrado.

Igualmente, le comunicamos que procederemos a remitir copia de la actuación a la Dirección Nacional de Protección al Consumidor a efectos de que inicie, de ser el caso, el proceso administrativo sancionatorio que corresponda.

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

Atentamente,



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



cc: Carol Lezcano – Cubias & Fung
Representación de Avance Urbano S.A.