

Panamá, 6 de julio de 2018
DNLC-HCE-173-18/aa-mc

Señores

[REDACTED]
[REDACTED]
E. S. M.

Referencia: Expediente **SV-052-18**

Estimados señores:

La Dirección Nacional de Libre Competencia de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO) recibió de ustedes el 5 de junio de 2018, solicitud de verificación de aumento de costos de la unidad inmobiliaria **No. 3-E**, del proyecto **P.H. ALTA TERRA – TORRE 500** y se procedió a realizar los trámites para verificar si este incremento estaba sustentado.

A raíz de esto, la Dirección Nacional de Libre Competencia, de conformidad con la Ley 45 de 2007, Resoluciones No. A-063-15 de 3 de julio de 2015 y No. A-096-17 de 12 de diciembre de 2017 y mediante notas DNLC-HCE-135-18/aa-mc del 7 de junio de 2018 y DNLC-HCE-153-18/cr-mc del 22 de junio de 2018, se procedió a solicitar a la empresa **PROMOTORA BUENAVISTA, S.A.**, información necesaria para el método de distribución de los incrementos de costos 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, el costo de la mano de obra, y el costo de los once (11) materiales de construcción establecidos en las Resoluciones antes mencionadas, sin embargo, vencidos los términos la empresa suministró información insuficiente para el análisis del cálculo del porcentaje para el aumento en el precio de las unidades inmobiliarias del proyecto.

Por tal motivo, no se valida el incremento **10%** del precio de venta equivalente a **B/.11,595.40**, tal como lo indica la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa, notificado por la empresa mediante nota, con fecha 2 de mayo de 2018, en concepto de aumentos de costos en construcciones residenciales nuevas que se disponen en los contratos, 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 impide la verificación del ajuste, por lo que dicho incremento no deberá 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



cc: **PROMOTORA BUENAVISTA, S.A.**