

Panamá, 2 de Enero de 2014  
DNLC-OGC-002 -14/lm

Señora  
Elsa Azucena Vinda Gómez  
E.S.M.

Estimada Señora Vinda:

La Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO) recibió en el Departamento de Investigación de la Competencia el día 25 de Noviembre de 2013, su solicitud de verificación de incremento en el precio de la vivienda en función de incrementos en los costos de materiales de construcción.

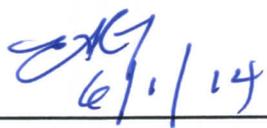
El contrato de promesa de compraventa suscrito por usted con Promotora Sunshine, S.A. el 20 de Abril de 2011, establece la compra del apartamento No. 12-E del Edificio Sunshine by the Park, y en caso de darse cualquier aumento en el costo de construcción, el precio de venta, B/.109,299.52 se aumentaría en igual proporción al aumento de dicho costo y no más del 5 % del valor original.

Procedimos a solicitarle al agente económico toda la información requerida para poder realizar nuestro análisis financiero de acuerdo a normas establecidas. Promotora Sunshine, S.A. presentó todos los datos e información requeridos, por lo cual podemos resumir que el incremento en el costo de materiales de construcción del apartamento No. 12-E es como sigue:

El ajuste de costo de materiales sustentado por el agente económico es como sigue:

<u>Material</u>	<u>Presupuesto Original</u>	<u>Presupuesto Real</u>	<u>Diferencia</u>
Estructura	B/.5,668,157.04	B/.6,320,747.30	B/.652,590.26
Albañilería	1,499,269.20	1,771,309.16	272,039.96
Plomería	985,465.21	1,131,978.46	146,513.25
Electricidad	1,084,299.35	1,260,533.69	176,234.34
Pintura	<u>245,235.82</u>	<u>301,378.49</u>	<u>56,142.67</u>
TOTAL	B/.9,482,426.62	B/.10,785,947.10	B/.1,303,520.48
Materiales = 65%	B/.6,163,577.30	B/.7,010,865.61	B/.847,288.31

Mediante Nota No. DNLC-OGC-141-13/lm del 03 de Diciembre 2013, se determinó, inicialmente que el incremento en el precio de venta del apartamento No.12-E que debía prevalecer era de B/ 4,914.27 equivalente al 4.44 % notificado por la empresa.

  
6/1/14



Sin embargo, por este medio, hacemos ahora de su conocimiento que hemos procedido a evaluar nuevamente los datos proporcionados por Promotora Sunshine, S.A. e incorporado el elemento tiempo para aplicar un nuevo método de cálculo contemplando factores como la fecha de la firma del contrato de promesa de compraventa, la fecha inicial de preventa y fecha hito del 80% de avance de la obra, y como resultado tenemos que el cálculo del incremento de costo de materiales de construcción al contemplar el factor tiempo ha variado, como a continuación se describe:

Metros del apartamento/metraje total (área habitable) =  $81.80/14,027 = 0.0058$   
Incremento total x 0.0058 = B/. 847,288.31 x 0.0058 = B/. 4,914.06

El tiempo transcurrido entre la fecha de compra de su apartamento e hito del 80% de avance es de (940 días)/ los días transcurridos desde la fecha inicial de pre-venta el 16 de abril de 2010 y fecha hito del 80% de avance el 15 de noviembre de 2013 es =  $940/1,309 = 0.7181$ .

El nuevo prorrateo ponderado en el tiempo del incremento en el costo (por M<sup>2</sup>) es =  $B/.4,941.06 \times 0.7181 = B/.3,548.20 = 3.2\%$  de incremento en el precio de venta, B/.98,355.00.

Destacamos que el incremento sustentado por Promotora Sunshine, S.A. y que debe prevalecer es de 3.2% que equivale a B/.3,548.20, monto que es inferior al incremento de B/.4,918.00 que es el 4.5%, notificado por dicho agente económico.

Por lo anterior, le informamos que a partir de la emisión de este documento la Nota DNLC-OGC-141-13/Im del día 03 de Diciembre 2013, quedará sin efecto.

Estamos a sus órdenes para aclarar o ampliar lo expuesto.

Atentamente,



**CLARISA RAQUEL ARAUZ QUINTERO**  
Directora Nacional de Libre Competencia, encargada

cc: Promotora Sunshine, S.A.

