

Panamá, 24 de Febrero 2014

DNLC-OGC-021-14/lm

Señora
Indira Malena Castillo
E.S.M.

Estimada Señora Castillo:

La Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO) recibió en el Departamento de Investigación de la Competencia el día 30 de Diciembre 2013, su solicitud de verificación de costos de materiales de construcción.

El Contrato de Promesa de Compraventa suscrito por usted con Promotora ADCO Habitat, el 06 de Octubre de 2011, establece la compra del lote H-15 del Proyecto Brisas del Lago, por la suma de B/ 50,100.00 y en caso de darse cualquier aumento en el costo de materiales de construcción aprobados, se aumentará en igual proporción de dicho costo y no más del 20% del valor original.

Procedimos a solicitarle al agente económico toda la información requerida para poder realizar nuestro análisis financiero de acuerdo a las normas establecidas. Proyecto Residencial El Lago, Etapa Brisas del Lago presentó todos los datos e información requeridos, por lo cual podemos resumir que el incremento de materiales de construcción del lote H-15 Del Proyecto es como sigue:

Costos Promedio por Vivienda

Material	Presupuesto original	Presupuesto real	Diferencia
Concreto 3000	6,772.50	7,064.34	291.84
Bloques 4"	87.00	90.75	3.75
Acero ton.	2,655.98	2,770.43	114.45
Electricidad	719.76	750.78	31.02
Pintura	1,112.18	1,160.11	47.93
ventanas	1,232.56	1,285.67	53.11
cemento	129.00	134.56	5.56
Sub-total	12,708.98	13,256.64	547.66
infraestructura	6,042.75	6,192.64	149.89
Total	18,751.73	19,449.28	697.55

Hacemos de su conocimiento que luego de analizar y concluir que la distribución del aumento en el precio de la vivienda por incremento de los costos de materiales en igual proporción de dicho costo y sin considerar explícitamente la variable tiempo puede generar problemas financieros a quienes adquieren el bien inmueble en fecha cercana al hito del 80% de avance de la obra, hemos decidido

implementar un método de distribución de los aumentos en el precio del bien inmueble que la empresa pueda justificar por incrementos de costos de los materiales de construcción que logra que su asignación sea función del tiempo transcurrido entre la fecha de la firma del contrato de promesa de compraventa y fecha hito del 80% de avance de la obra, el área habitable del bien inmueble, y el cociente del aumento de costos de materiales justificado de tal suerte que quienes están más cerca a este hito reciban un incremento menor y quienes estén más distantes reciban un incremento mayor.

El cálculo del incremento de costo de materiales de construcción es como sigue:

Metros del apartamento/metraje total (área habitable) = $98.67/3,453.45 = 0.028571$
Incremento total x 0.028571 = B/. 25,531.55 x 0.028571 = B/. 729.47

El tiempo transcurrido desde el momento de la firma del contrato de compra y venta, 06 de octubre 2011 y el 11 de Julio 2013, (fecha de cumplimiento del 80% de avance de obra) es de 644 días, y del 6 de Junio 2010 (fecha del primer contrato de compra venta), al 11 de Junio 2013, es de 1,1131 días, tiempo transcurrido total de construcción ($644/1,131 = 0.569408$).

El cociente que resulta de la división entre el antecedente (el incremento sustentando B/. 25,531.55) y el consecuente (el monto que resulta de la sumatoria del prorrateo ponderado en el tiempo de cada unidad B/.12,522.24 es B/. 25,531.55/ B/.12,522.24 = 2.038782.

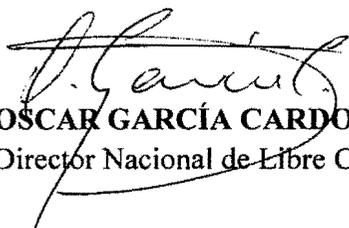
El factor tiempo de 0.569408 por el incremento de aumento de los materiales de B/. 729.47 correspondiente a la unidad analizada con base en los metros de área habitable, nos lleva a la suma de B/ 415.37.

El incremento que corresponde al bien inmueble que resulta del método implementado es de B/. $415.37 \times 2.038782 =$ B/. 846.84.

En términos porcentuales el aumento del precio del bien inmueble es 1.7% el cual es menor que el porcentaje tope establecido en el contrato de 20%. Como quiera que el incremento que le ha sido comunicado por la empresa promotora es menor al estimado líneas arriba, le informamos que el incremento que usted como cliente debe pagar es el que le fue comunicado formalmente por la empresa, esto es, B/.698.75.

Estamos a sus órdenes para aclarar o ampliar lo expuesto.

Atentamente,


OSCAR GARCÍA CARDOZE
Director Nacional de Libre Competencia



c.c. Promotora ADCO HABITAT