

Panamá, 11 de octubre de 2013
DNLC-OGC-104-13/aa

Señora
LUZ E. OLARTE DE BERGUIDO
Estructuras Alfa, S.A.
Proyecto P.H. Terrazas del Rey
E. S.D.

Estimada Licenciada OLARTE:

En atención a documentación presentada por usted a la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), para el análisis de los costos del Proyecto P.H. Terrazas del Rey, le comunicamos que la Dirección Nacional de Libre Competencia (DNLC) dio el curso correspondiente a su solicitud e inició el análisis del proyecto y verificó el ajuste en el precio de venta de cada unidad departamental que mencionan en la documentación presentada.

Basados en el método de comprobación documentada que enuncia la Resolución No. 042-12 y utilizando como base la información idónea que suministró la empresa, se realizaron los cálculos que comparan las cifras del presupuesto estimado y el presupuesto real por rubro del proyecto P.H. Terrazas del Rey, con el propósito de conocer los porcentajes de variación de los materiales de construcción, lo que arrojó que el proyecto, refleja un incremento justificado de la canasta básica de construcción por un monto total de B/. 471,662.73.

PH TERRAZAS DEL REY			
MATERIALES	ORIGINAL	REAL (FINAL)	DIFERENCIA
1 Concreto Mezcla Corriente (hasta 6,000 psi)	1,095,840.00	1,369,225.63	273,385.63
2 Acero (refuerzo, estructural)	685,166.75	701,259.85	16,093.10
3 Madera (estructura, albañilería y puertas)	241,789.10	242,963.77	1,174.67
4 Cemento	102,073.40	177,722.21	75,648.81
5 Bloques 4"	87,822.26	168,081.86	80,259.60
6 Pintura base	13,240.00	13,263.27	23.27
7 Arena	17,949.60	43,027.25	25,077.65
TOTAL	B/. 2,243,881.11	B/. 2,715,543.84	B/. 471,662.73

Fuente: Estructuras Alfa, S.A.

La ACODECO, basada en la veracidad de la información presentada por la empresa, valida el incremento en el precio de cada unidad departamental, a raíz del aumento en los materiales de construcción y su detalle lo podemos observar a continuación:

No.	Número de Apartamento	m2	Precio de Venta Inicial	Incremento por Unidad Departamental en Balboas	Incremento por Mt2	Incremento Porcentual	Precio de Venta con Incremento
1	4A	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
2	4B	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
3	4C	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
4	4D	97	130,000.00	3,606.72	37.18	2.77%	133,606.72
5	4E	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
6	4F	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
7	4G	97	105,000.00	3,606.72	37.18	3.43%	108,606.72
8	4H	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
9	4I	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
10	4J	97	130,000.00	3,606.72	37.18	2.77%	133,606.72
11	5A	80	100,000.00	2,974.62	37.18	2.97%	102,974.62
12	5B	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
13	5C	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
14	5D	97	100,000.00	3,606.72	37.18	3.61%	103,606.72
15	5E	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
16	5F	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
17	5G	97	132,000.00	3,606.72	37.18	2.73%	135,606.72
18	5H	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
19	5I	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
20	5J	97	120,000.00	3,606.72	37.18	3.01%	123,606.72
21	6A	80	100,000.00	2,974.62	37.18	2.97%	102,974.62
22	6B	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
23	6C	80	100,000.00	2,974.62	37.18	2.97%	102,974.62
24	6D	97	130,000.00	3,606.72	37.18	2.77%	133,606.72
25	6E	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
26	6F	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
27	6G	97	135,000.00	3,606.72	37.18	2.67%	138,606.72
28	6H	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
29	6I	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
30	6J	97	130,000.00	3,606.72	37.18	2.77%	133,606.72
31	7A	80	98,000.00	2,974.62	37.18	3.04%	100,974.62
32	7B	80	100,000.00	2,974.62	37.18	2.97%	102,974.62
33	7C	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
34	7D	97	130,000.00	3,606.72	37.18	2.77%	133,606.72
35	7E	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
36	7F	80	116,500.00	2,974.62	37.18	2.55%	119,474.62
37	7G	97	120,000.00	3,606.72	37.18	3.01%	123,606.72
38	7H	80	100,000.00	2,974.62	37.18	2.97%	102,974.62
39	*7I	-	-	-	-	-	-
40	7J	97	135,000.00	3,606.72	37.18	2.67%	138,606.72

No.	Número de Apartamento	m2	Precio de Venta Inicial	Incremento por Unidad Departamental en Balboas	Incremento por Mt2	Incremento Porcentual	Precio de Venta con Incremento
41	8A	80	98,000.00	2,974.62	37.18	3.04%	100,974.62
42	8B	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
43	8C	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
44	8D	97	130,000.00	3,606.72	37.18	2.77%	133,606.72
45	8E	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
46	8F	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
47	8G	97	137,000.00	3,606.72	37.18	2.63%	140,606.72
48	8H	80	98,000.00	2,974.62	37.18	3.04%	100,974.62
49	8I	80	117,000.00	2,974.62	37.18	2.54%	119,974.62
50	8J	97	120,000.00	3,606.72	37.18	3.01%	123,606.72
51	9A	80	98,000.00	2,974.62	37.18	3.04%	100,974.62
52	9B	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
53	9C	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
54	9D	97	120,000.00	3,606.72	37.18	3.01%	123,606.72
55	9E	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
56	9F	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
57	9G	97	120,000.00	3,606.72	37.18	3.01%	123,606.72
58	9H	80	100,000.00	2,974.62	37.18	2.97%	102,974.62
59	9I	80	100,000.00	2,974.62	37.18	2.97%	102,974.62
60	9J	97	120,000.00	3,606.72	37.18	3.01%	123,606.72
61	10A	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
62	10B	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
63	10C	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
64	10D	97	120,000.00	3,606.72	37.18	3.01%	123,606.72
65	10E	80	110,000.00	2,974.62	37.18	2.70%	112,974.62
66	10F	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
67	10G	97	120,000.00	3,606.72	37.18	3.01%	123,606.72
68	10H	80	98,000.00	2,974.62	37.18	3.04%	100,974.62
69	10I	80	98,000.00	2,974.62	37.18	3.04%	100,974.62
70	10J	97	130,000.00	3,606.72	37.18	2.77%	133,606.72
71	11A	80	98,000.00	2,974.62	37.18	3.04%	100,974.62
72	11B	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
73	11C	80	100,000.00	2,974.62	37.18	2.97%	102,974.62
74	11D	97	120,000.00	3,606.72	37.18	3.01%	123,606.72
75	11E	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
76	11F	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
77	11G	97	120,000.00	3,606.72	37.18	3.01%	123,606.72
78	11H	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
79	11I	80	100,000.00	2,974.62	37.18	2.97%	102,974.62
80	11J	97	125,000.00	3,606.72	37.18	2.89%	128,606.72
81	12A	80	98,000.00	2,974.62	37.18	3.04%	100,974.62
82	12B	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
83	12C	80	98,000.00	2,974.62	37.18	3.04%	100,974.62
84	12D	97	130,000.00	3,606.72	37.18	2.77%	133,606.72
85	12E	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62

No.	Número de Apartamento	m2	Precio de Venta Inicial	Incremento por Unidad Departamental en Balboas	Incremento por Mt2	Incremento Porcentual	Precio de Venta con Incremento
86	12F	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
87	12G	97	120,000.00	3,606.72	37.18	3.01%	123,606.72
88	12H	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
89	12I	80	98,000.00	2,974.62	37.18	3.04%	100,974.62
90	12J	97	120,000.00	3,606.72	37.18	3.01%	123,606.72
91	13A	80	98,000.00	2,974.62	37.18	3.04%	100,974.62
92	13B	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
93	13C	80	100,000.00	2,974.62	37.18	2.97%	102,974.62
94	13D	97	120,000.00	3,606.72	37.18	3.01%	123,606.72
95	13E	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
96	13F	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
97	13G	97	125,000.00	3,606.72	37.18	2.89%	128,606.72
98	13H	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
99	13I	80	116,500.00	2,974.62	37.18	2.55%	119,474.62
100	13J	97	130,000.00	3,606.72	37.18	2.77%	133,606.72
101	14A	80	100,000.00	2,974.62	37.18	2.97%	102,974.62
102	14B	80	100,000.00	2,974.62	37.18	2.97%	102,974.62
103	14C	80	100,000.00	2,974.62	37.18	2.97%	102,974.62
104	14D	97	120,000.00	3,606.72	37.18	3.01%	123,606.72
105	14E	80	116,000.00	2,974.62	37.18	2.56%	118,974.62
106	14F	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
107	14G	97	110,000.00	3,606.72	37.18	3.28%	113,606.72
108	14H	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
109	14I	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
110	14J	97	122,000.00	3,606.72	37.18	2.96%	125,606.72
111	15A	80	100,000.00	2,974.62	37.18	2.97%	102,974.62
112	15B	80	116,500.00	2,974.62	37.18	2.55%	119,474.62
113	15C	80	100,000.00	2,974.62	37.18	2.97%	102,974.62
114	15D	97	120,000.00	3,606.72	37.18	3.01%	123,606.72
115	15E	80	110,000.00	2,974.62	37.18	2.70%	112,974.62
116	15F	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
117	15G	97	130,000.00	3,606.72	37.18	2.77%	133,606.72
118	15H	80	98,000.00	2,974.62	37.18	3.04%	100,974.62
119	15I	80	98,000.00	2,974.62	37.18	3.04%	100,974.62
120	15J	97	120,000.00	3,606.72	37.18	3.01%	123,606.72

No.	Número de Apartamento	m2	Precio de Venta Inicial	Incremento por Unidad Departamental en Balboas	Incremento por Mt2	Incremento Porcentual	Precio de Venta con Incremento
121	16A	80	98,000.00	2,974.62	37.18	3.04%	100,974.62
122	16B	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
123	16C	80	100,000.00	2,974.62	37.18	2.97%	102,974.62
124	16D	97	122,000.00	3,606.72	37.18	2.96%	125,606.72
125	16E	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
126	16F	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
127	16G	97	125,000.00	3,606.72	37.18	2.89%	128,606.72
128	16H	80	109,000.00	2,974.62	37.18	2.73%	111,974.62
129	16I	80	98,000.00	2,974.62	37.18	3.04%	100,974.62
130	16J	97	135,000.00	3,606.72	37.18	2.67%	138,606.72
131	17A	80	98,000.00	2,974.62	37.18	3.04%	100,974.62
132	17B	80	100,000.00	2,974.62	37.18	2.97%	102,974.62
133	17C	80	100,000.00	2,974.62	37.18	2.97%	102,974.62
134	17D	97	122,000.00	3,606.72	37.18	2.96%	125,606.72
135	17E	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
136	17F	80	100,000.00	2,974.62	37.18	2.97%	102,974.62
137	17G	97	122,000.00	3,606.72	37.18	2.96%	125,606.72
138	17H	80	100,000.00	2,974.62	37.18	2.97%	102,974.62
139	17I	80	98,000.00	2,974.62	37.18	3.04%	100,974.62
140	17J	97	122,000.00	3,606.72	37.18	2.96%	125,606.72
141	18A	80	100,000.00	2,974.62	37.18	2.97%	102,974.62
142	18B	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
143	18C	80	100,000.00	2,974.62	37.18	2.97%	102,974.62
144	18D	97	110,000.00	3,606.72	37.18	3.28%	113,606.72
145	18E	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
146	18F	80	105,000.00	2,974.62	37.18	2.83%	107,974.62
147	18G	97	120,000.00	3,606.72	37.18	3.01%	123,606.72
148	18H	80	100,000.00	2,974.62	37.18	2.97%	102,974.62
149	18I	80	90,000.00	2,974.62	37.18	3.31%	92,974.62
150	18J	97	120,000.00	3,606.72	37.18	3.01%	123,606.72
		12,685.00		471,662.73			

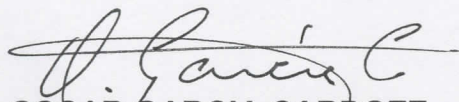
Nota: Los apartamentos que detalla el cuadro poseen fechas de contrato previas al avance del 80% de la obra total del proyecto.

*La unidad departamental 7I es excluida en caso que su contrato de compra venta se firme posterior al avance del 80%.

En virtud de lo anterior, notificamos formalmente a ESTRUCTURAS ALFA, S.A. propietaria, constructora y promotora del Proyecto P.H. Terrazas del Rey que puede proceder con el incremento que nos dio a conocer por medio de nota fechada el 30 de octubre de 2012, equivalente a un 2% del precio de venta inicial de cada unidad departamental, a razón de transferir dicho incremento de los materiales de construcción a sus clientes.

Sin otro particular, estamos a su disposición para cualquier consulta.

Atentamente,



OSCAR GARCIA CARDOZE
Director Nacional de Libre Competencia

