

Panamá, 28 de noviembre de 2013
DNLC-OGC-138-13/ek

Señor
Ferdinand Vergara Cureña
E.S.M.

Estimado Señor Vergara:

La Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO) recibió en el Departamento de Investigaciones de la Competencia el día 19 de noviembre de 2013, su solicitud de verificación de incremento en el precio de la vivienda en base a incremento en los costos de materiales de construcción.

El Contrato de Promesa de Compraventa suscrito por ustedes con Panatlantic Mortgage Corp. establece la compra del apartamento No. 606 de el Proyecto P.H. Urbis Tower y en caso de darse cualquier aumento en el costo de construcción, el precio de venta, B/.106,430.00, se aumentará en igual proporción al aumento de dicho costo y no más del 8% del valor original, B/. 8,514.40..

Procedimos a solicitarle al agente económico toda la información requerida para poder realizar nuestro análisis financiero de acuerdo a normas establecidas. Panatlantic Mortgage Corp. presentó todos los datos e información requeridos por lo cual podemos resumir que el incremento en el costo de construcción del apartamento NO.606 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>
Concreto corriente	B/.513,129.51	B/.599,870.26	B/.86,740.75
Madera	114,840.00	213,904.00	99,064.00
Concreto alta resistencia	109,063.50	119,299.40	10,235.90
Ventanería	204,750.00	230,550.00	25,800.00
Cemento	105,319.28	114,049.69	8,730.41
Bloques	259,915.29	269,127.48	9,212.29
Pintura	71,309.48	88,929.56	17,620.08
Arena	<u>19,431.01</u>	<u>40,601.89</u>	<u>21,170.88</u>
TOTAL	B/.1,397,758.07	B/.1,676,332.28	B/.278,574.21

El cálculo correspondiente al incremento en costo de materiales de construcción de su apartamento es como sigue:

Metros del apartamento/metraje total (área habitable) = $73.40/7,208 = 1.02\%$
Incremento total x 1.02% = $B/.278,574.21 \times 0.0102 = B/.2,841.46$

Destacamos que el incremento en el precio de venta del bien sustentado por Panatlantic Mortgage Corp., B/.2,841.46, es un 2.67% del precio de venta pactado, B/.106,430.00, lo que está dentro de lo establecido en el contrato de promesa de compraventa, pero está por debajo de lo comunicado por el promotor que corresponde a un 5% del precio de venta, B/.5,321.50.

Estamos a sus órdenes para aclarar o ampliar lo expuesto.

Atentamente,


OSCAR GARCIA CARDOZE
Director Nacional de Libre Competencia

Cc: Panatlantic Mortgage Corp.



JWC
3/01/2014
10.55 a.m.