

Señora
Carolina Arizola Lorenzo
E.S.M.

Estimada Señora Arizola:

La Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO) recibió en el Departamento de Investigaciones de la Competencia el día 7 de noviembre de 2013, su solicitud de verificación de incremento en el precio de la vivienda en función de incremento en los costos de materiales de construcción.

El Contrato de Promesa de Compraventa suscrito por usted con Promotora Sunshine, S.A. el 7 de septiembre de 2013, establece la compra de la unidad inmobiliaria No. 15-G del Edificio Sunshine by the Park, y en caso de darse cualquier aumento en el costo de construcción, el precio de venta, B/.80,000.00, se aumentará en igual proporción al aumento de dicho costo y no más del 5% del valor original, B/.4,000.00.

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 de la unidad inmobiliaria No. 15-G 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-139-13/ek del 27 de noviembre de 2013, se determinó que el incremento en el precio de venta del apartamento No. 15-G que debía prevalecer era de B/. 3,643.34 equivalente al 4.55% sustentado por la empresa.

Hacemos de su conocimiento que hemos procedido a evaluar nuevamente los datos proporcionados por Promotora Sunshine, S.A. he 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 el cálculo del incremento de costo de materiales de construcción como sigue:

Metros del apartamento / metraje total (área habitable) = $60.45/14,027 = 0.004309$
Incremento total x 0.004309 = B/. 847,288.31 x 0.004309 = B/. 3,651.43

El tiempo transcurrido entre la fecha de compra de su apartamento e hito del 80% de avance es de (69 días) / los días transcurridos desde la fecha inicial de pre-venta 16 de abril de 2010 y fecha hito del 80% de avance el 15 de noviembre de 2013 es = $69/1,309 = 0.052712$.

El nuevo prorrateo ponderado en el tiempo del incremento en el costo (por M2) es = $B/.3,651.43 \times 0.052712 = B/.192.47 = 0.2\%$ de incremento en el precio de venta, B/.80,000.00.

Destacamos que el incremento sustentado por Promotora Sunshine, S.A. B/.192.47, y que debe prevalecer es de 0.2% que equivale a B/. 192.47, monto que es inferior al incremento de B/.3,643.34, 4.55%, notificado por el agente económico.

Por lo anterior, le informamos que a partir de la emisión de este documento la Nota No. DNLC-OGC-139-13/ek de día 27 de noviembre de 2013, quedará sin efecto.

Estamos a sus órdenes para aclarar o ampliar lo expuesto.

Atentamente,



OSCAR GARCIA CARDOZE
Director Nacional de Libre Competencia

cc: Promotora Sunshine, S.A.

