

Panamá, 20 de diciembre de 2013
DNLC-OGC-151 -13/ek

Señor
Ramiro Espinosa Alarcón
E.S.M.

Estimado Señor Espinosa:

La Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO) recibió en el Departamento de Investigación de la Competencia el día 12 de diciembre 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 10 de septiembre de 2013, establece la compra del apartamento No.12-D de el Edificio Sunshine by the Park, y en caso de darse cualquier aumento en el costo de construcción, el precio de venta, B/.93,948.98, se aumentará en igual proporción al aumento de dicho costo y no más del 5% del valor original, B/.4,697.45.

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-D 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

Tomy Rojas

*2:21pm
26/12/13*

El cálculo correspondiente al incremento en costo de materiales de construcción de su apartamento, excluyendo el 35% de costos de mano de obra es como sigue:

Metros del apartamento/metraje total (área habitable) = $73/14,027 = 0.52\%$
Incremento total x 0.52% = $B/.847,288.31 \times 0.0052 = B/.4,405.90$

Tiempo transcurrido entre fecha de compra e hito del 80% de avance (No. de días) / días transcurridos desde fecha inicial de pre-venta, 16 de abril de 2010 y fecha hito del 80% de avance, 15 de noviembre de 2013) = $66/1,309 = 0.05042$

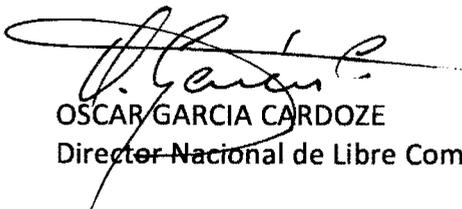
Metros del apartamento/metraje total (área habitable) = $73/14,027 = 0.52\%$
Incremento total x 0.52% = $B/.847,288.31 \times 0.0052 = B/.4,405.90$

Prorratio ponderado en el tiempo del incremento en el costo (por M²), $B/.4,409.50 \times 0.05042 = B/.222.33 = 0.2\%$ de incremento en el precio de venta, $B/.93,948.98$.

Destacamos que el incremento sustentado por Promotora Sunshine, S.A., es de $B/.222.33$, 0.2%, inferior al incremento de $B/.4,463.00$, 4.8%, notificado por el agente económico.

Estamos a sus órdenes para aclarar o ampliar lo expuesto.

Atentamente,



OSCAR GARCIA CARDOZE
Director Nacional de Libre Competencia

cc: Promotora Sunshine, S.A.

