

RESUMEN ESTADÍSTICO

VALIDACIONES DE AUMENTOS EN LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN Y AHORROS PARA LOS CONSUMIDORES EN EL COSTO DE VIVIENDAS NUEVAS



UNIDAD DE ANÁLISIS DE AUMENTO DE COSTOS

(UAAC)

2016 al 2019

PERÍODO: Enero – Diciembre 2019

A. UNIDAD DE ANÁLISIS DE AUMENTOS DE COSTOS (UAAC)

- **Ahorros para el Consumidor en el Costo de Viviendas**

La UAAC ha recibido de enero a diciembre 2019, un total de ciento veintiséis (126) solicitudes de consumidores de verificación de aumento de costos en la construcción de viviendas nuevas, y catorce (14) solicitudes validaciones previas agentes económicos, presentadas voluntariamente.

VALIDACIÓN DE AUMENTOS EN LOS COSTOS DE VIVIENDAS NUEVAS

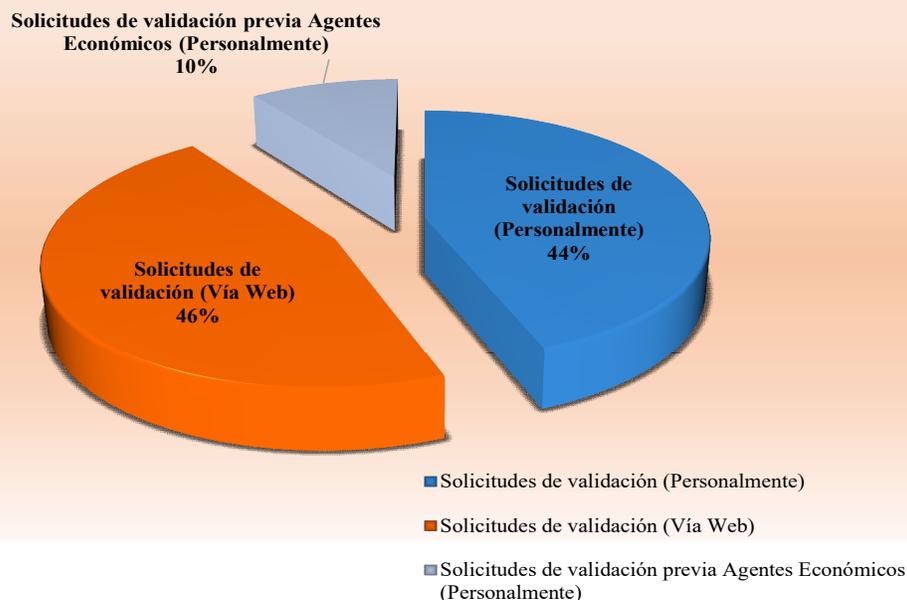
PERÍODO: ENERO - DICIEMBRE 2019

DETALLE	TOTAL' 19
Expedientes recibidos para verificación de aumentos en los costos de materiales de construcción de viviendas nuevas (Consumidores)	81
Expedientes recibidos para verificación por otros aumentos en los costos de viviendas nuevas de consumidores (Consumidores)	45
Expedientes por solicitudes de Validación Previa (Agentes Económicos)	14
	140

Fuente: Unidad de Análisis de Aumento de Costos

Un 44% de estas solicitudes de validaciones de aumento de costos fueron de consumidores que se acercaron personalmente a las oficinas de ACODECO y un 46% de los consumidores utilizaron nuestro servicio vía web, un 10% son validaciones previas presentadas voluntariamente por los agentes económicos. Cada vez son más consumidores los que se suman al uso de la plataforma incrementando así las solicitudes vía web, ahorrándose tiempo y costos en transporte.

**SOLICITUDES DE VALIDACIÓN PERSONALMENTE Y VÍA WEB
PERÍODO ENERO - DICIEMBRE 2019**



En el período de enero a diciembre del año 2019, el valor total notificado por las promotoras en lo que se refiere a aumentos de precios en construcciones de viviendas nuevas fue por un monto de B/. 797,357.79, de los cuales la ACODECO ha validado B/. 404,412.06 es decir, que en promedio un 58% de los costos de incrementos fueron validados, dando como resultado un ahorro para los consumidores de B/. 392,945.73

**VALIDACIÓN DE CÁLCULO DE INCREMENTO DE PRECIOS DE LAS
VIVIENDAS POR ALZA EN LOS COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN**

PERÍODO: ENERO - DICIEMBRE 2019

DETALLE	TOTAL
Incremento de costos comunicado por el promotor B/.	797,357.79
Incremento de costos validado por la DNLC B/.	404,412.06
Ahorro en Balboas (B/.)	392,945.73

Fuente: Unidad de Análisis de Aumentos de Costos

Las solicitudes de consumidores presentadas por la Resolución No. A-063-15 del 3 de julio de 2015 por aumentos de costos de materiales de construcción fueron validados un total de setenta y uno (71). En cuanto a las solicitudes presentadas por consumidores por la Resolución No. A-096-17 del 12 de diciembre de 2017 por mano de obra y otros aumentos fueron en total treinta y cinco (35) de los cuales se validaron veintinueve (29) y no se validaron seis (6), los mismos fueron rechazados por distintos motivos, siendo el principal que las promotoras no cumplen con la normativa y no justifican o sustentan debidamente los aumentos; solicitudes que se realizaron fuera de término y desistidas diecinueve (19), totalizando las solicitudes de validaciones de aumentos en los costos de la construcción en viviendas nuevas presentadas en este período.

VALIDACIÓN DE CÁLCULO DE AUMENTOS DE PRECIOS EN LOS COSTOS DE VIVIENDAS NUEVAS

EXPEDIENTES VALIDADOS Y NO VALIDADOS

PERÍODO: ENERO - DICIEMBRE 2019

DETALLE	TOTAL' 19
Expedientes por solicitudes de validaciones previas	14
Expedientes por aumentos en los costos de materiales de construcción de viviendas nuevas (validados)	71
Expedientes por aumentos en los costos de materiales de construcción de viviendas nuevas (no validados)	1
Expedientes recibidos por otros aumentos en los costos de viviendas nuevas (validados)	29
Expedientes recibidos por otros aumentos en los costos de viviendas nuevas (no validados)	6
Expedientes fuera de termino y desistidos	19
Expedientes en trámite	0
	140

Fuente: Unidad de Análisis de Aumento de Costos

PERÍODO: Enero – Diciembre 2018

AHORROS PARA EL CONSUMIDOR EN EL COSTO DE VIVIENDAS NUEVAS

ENERO – DICIEMBRE 2018

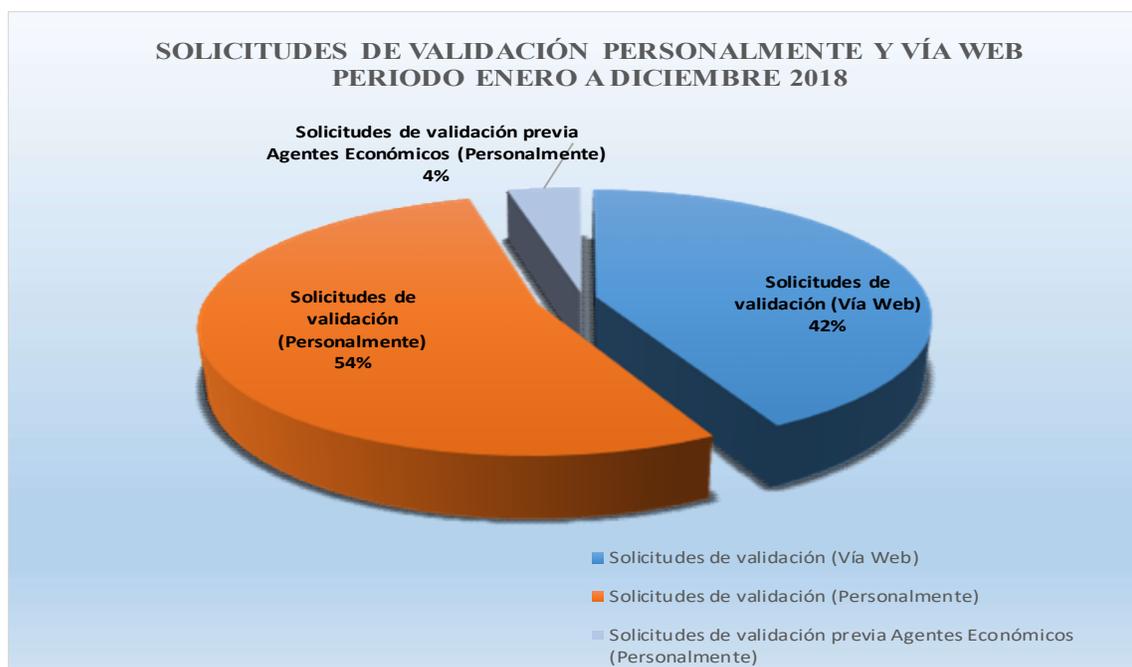
La UAAC ha recibido de enero a diciembre 2018 un total de ciento cuarenta y cuatro (144) solicitudes de validación, un 54% de estas solicitudes fueron de consumidores que se acercaron personalmente a las oficinas de ACODECO a solicitar validación de aumento de costos y un 42% de los consumidores utilizaron nuestro servicio vía web, ahorrándose tiempo y costos de transporte. Por otro lado, seis (6) solicitudes de validaciones previas fueron realizadas voluntariamente por parte de agentes económicos.

SOLICITUDES DE VALIDACIONES RECIBIDAS POR INCREMENTO DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS POR ALZA EN LOS COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

PERIODO: ENERO - DICIEMBRE 2018

DETALLE	TOTAL
Número de casos recibidos por Consumidores	138
Número de solicitudes por Agente Económico	6
	144

Fuente: ACODECO



En el período de enero a diciembre 2018, el valor total notificado por las promotoras en lo que se refiere a aumentos de precios en construcciones de viviendas nuevas fue por un monto de B/.1,074,335.85, de los cuales la ACODECO ha validado B/.242,092.44 es decir, que en promedio un 29% de los costos de incrementos fueron validados, dando como resultado un ahorro para los consumidores de B/.832,243.41.

**VALIDACIÓN DE CÁLCULO DE INCREMENTO DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS
POR ALZA EN LOS COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN
PERIODO: ENERO - DICIEMBRE 2018**

DETALLE	TOTAL
Promedio de costos validados	29%
Incremento de costos comunicado por el promotor B/.	1,074,335.85
Incremento de costos validado por la DNLC B/.	242,092.44
Ahorro en Balboas (B/.)	832,243.41

Fuente: ACODECO

**EXPEDIENTES RECIBIDOS POR VALIDACIÓN DE CÁLCULO DE AUMENTOS DE
PRECIOS EN LOS COSTOS DE VIVIENDA**

PERIODO: ENERO - DICIEMBRE 2018

DETALLE	TOTAL
Incremento de costos por Materiales de Construcción	69
Incremento de costos comunicado por Otros Aumentos	69
Solicitudes de validación previa Agentes Económicos (Personalmente)	6
	144

Fuente: ACODECO

Por otro lado, las solicitudes de consumidores presentadas por la Resolución No. A-063-15 del 3 de julio de 2015 por aumentos de costos de materiales de construcción fueron en total 69 de los cuales 50 se validaron y 9 no se validaron. En cuanto a las solicitudes presentadas por consumidores por la Resolución No. A-096-17 del 12 de diciembre de 2017 por mano de obra y otros aumentos fueron en total 69 de los cuales 19 se validaron y 33 no se validaron, los mismos fueron rechazados por distintos motivos, siendo el principal que las promotoras no cumplen con la normativa y no justifican o sustentan debidamente los aumentos; 11 solicitudes se realizaron fuera de término y 12 fueron desistidas, así como existen 3 casos en trámite, totalizando las solicitudes de validaciones de aumentos en los costos de la construcción en viviendas nuevas presentadas en este período.

EXPEDIENTES TRÁMITADOS POR AUMENTOS DE PRECIOS EN LOS COSTOS DE VIVIENDA

PERIODO: ENERO - DICIEMBRE 2018

DETALLE	TOTAL
Incremento de costos por Materiales de Construcción (Validados)	50
Incremento de costos por Materiales de Construcción (No validados)	9
Incremento de costos comunicado por Otros Aumentos (Validados)	19
Incremento de costos comunicado por Otros Aumentos (No validados)	33
Solicitudes de Validaciones Previas por Agentes Económicos	6
Expedientes fuera de termino	11
Expedientes de solicitudes desistidas	12
En trámite	4
	144

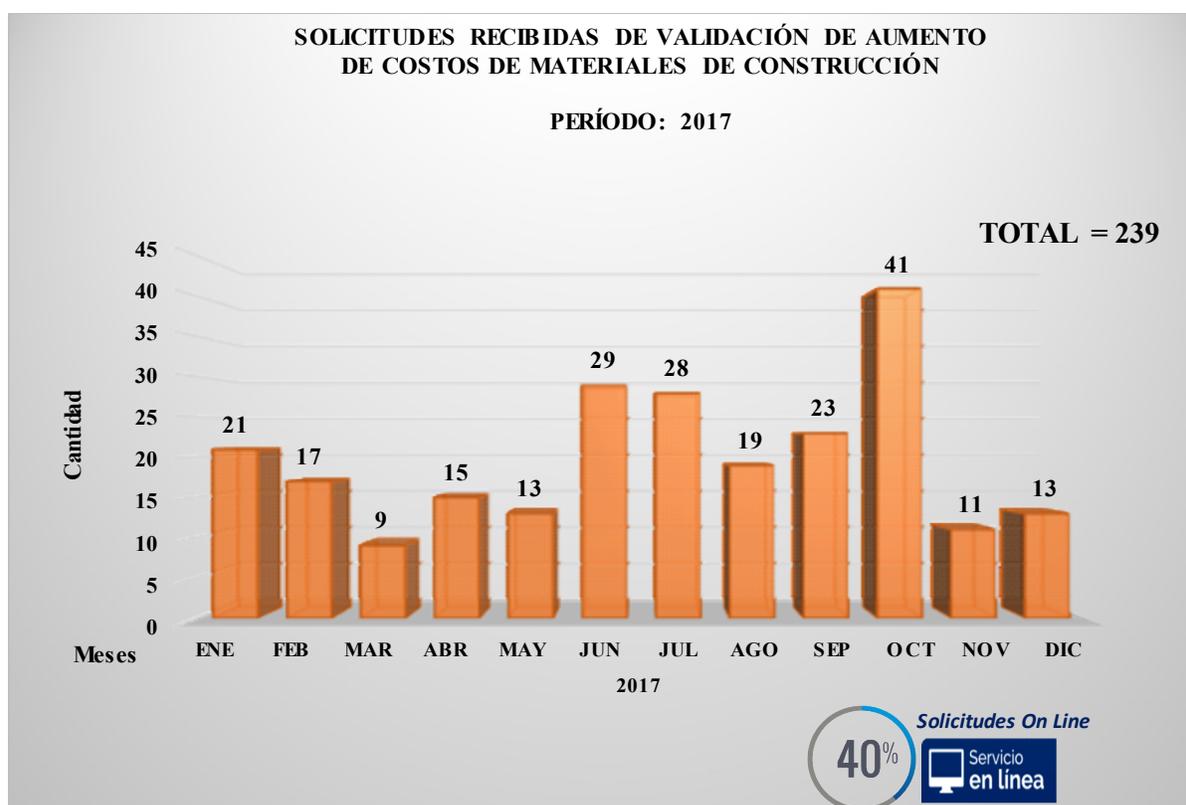
Fuente: ACODECO

PERÍODO: Enero – Diciembre 2017

AHORROS PARA EL CONSUMIDOR EN EL COSTO DE VIVIENDAS NUEVAS

ENERO – DICIEMBRE 2017

La ACODECO de enero a diciembre 2017 ha recibido doscientas treinta y nueve (239) solicitudes de validaciones de aumentos de costos de materiales de construcción de los cuales, doscientos treinta (230) han sido solicitudes de verificación por parte de los consumidores y nueve (9) solicitudes de validaciones previas por parte de los agentes económicos. Un 60% de estas solicitudes fueron de consumidores que se acercaron personalmente a las oficinas de ACODECO a solicitar validación de aumento de materiales de construcción y un 40% de los consumidores utilizaron nuestro servicio vía web, ahorrándose tiempo y costos de transporte.



Fuente: ACODECO

En el 2017 los consumidores recibieron notificaciones de aumentos de precios de materiales de construcción de parte de las promotoras por un monto total de B/. 1,217,886.17 de los cuales la ACODECO ha validado un monto de B/. 451,727.74 es decir que un 42% de los incrementos de costos fueron validados, dando como resultado un ahorro para los consumidores de B/. 766,158.43.

**VALIDACIÓN DE CÁLCULO DE INCREMENTO DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS POR ALZA EN
EL COSTO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN POR TRIMESTRE**

AÑO: 2017

Detalle por Trimestres	Incremento de costos comunicado por el Agente Económico B/.	Incremento de costos validado por la DNLC B/.	Porcentaje de Costos Validados	Ahorro en Balboas
I Trimestre	84,641.62	45,507.46	55%	39,134.16
II Trimestre	269,993.42	122,442.98	45%	147,550.44
III Trimestre	450,192.03	90,644.24	19%	359,547.79
IV Trimestre	413,059.10	193,133.06	57%	219,926.04
TOTAL ®	1,217,886.17	451,727.74	42%	766,158.43

® Datos revisados

Nota: Esta información considera en el primer trimestre los expedientes que estuvieron en trámite en el 2016 y culminaron su proceso en enero, febrero y marzo del 2017.

Fuente: ACODECO

ACODECO AHORA VALIDA OTROS AUMENTOS

La ACODECO desarrolló la Resolución No. A-096-17 mediante la cual se establece el procedimiento para verificar los ajustes en el precio de venta de construcciones residenciales nuevas por incrementos distintos al aumento en los costos de materiales de construcción.

Lo anterior, se debió a la identificación de posible indefensión para los consumidores en los aumentos de precios en unidades inmobiliarias, debido a que no obedecían únicamente a costos por materiales de construcción, sino en mano de obra y otros costos que se establecen en dichos contratos.

Por su parte, la Unidad de Análisis de Aumento de Costos (U.A.A.C.) de la Dirección Nacional de Libre Competencia de la ACODECO verificará no solo los ajustes en el precio de venta de construcciones residenciales nuevas por aumentos por materiales de construcción, sino también por otros costos notificados por las inmobiliarias a los consumidores.

PERÍODO: Enero - Diciembre 2016

AHORROS PARA EL CONSUMIDOR EN EL COSTO DE VIVIENDAS NUEVAS

ENERO – DICIEMBRE 2016

La ACODECO de enero a diciembre 2016 recibió treientos veinte (320) expedientes de solicitudes de validación de los cuales, treientos (300) han sido solicitudes de validación por parte de los consumidores y veinte (20) solicitudes de validaciones previas por parte de los agentes económicos.

Se validó un monto equivalente de B/. 638,443.11 es decir, un 32% de la totalidad notificada por el agente económico (ahorro a los consumidores de B/. 1,408,105.48).

Este incremento significativo en cuanto a reclamos por parte de consumidores de viviendas nuevas en Panamá, llevó a la Dirección Nacional de Libre Competencia de la ACODECO, a crear la Unidad de Análisis de Aumento de Costos (U.A.A.C.), a partir del 4 de enero de 2016 y está compuesta por un equipo de abogados y analistas económicos que tienen la finalidad de verificar y analizar cada proyecto, a través de los parámetros y procedimientos establecidos en la resolución No. A-063 de 2015 del 3 de julio de 2015, mediante el cálculo del porcentaje de aumento de costos de los materiales de construcción de la unidad inmobiliaria solicitada por el consumidor.

A partir del 7 de julio del 2016 a través de los parámetros y procedimientos establecidos en la Resolución No. A-063 de 2015 del 3 de julio de 2015, las solicitudes de verificación de aumentos en los costos de materiales de construcción regulados en la presente resolución, deberá ser presentada por el consumidor ante la Autoridad, en un término no mayor de un año después de la recepción, por el consumidor de la carta de requerimiento de pago por parte del agente económico.

Es importante mencionar que hasta el año 2015 el consumidor solo podía solicitar la verificación que le confirme el monto a pagar por su unidad inmobiliaria al momento que el Agente Económico ejecute la cláusula de incremento de materiales de construcción, de manera presencial en las regionales o en las oficinas centrales de la ACODECO, no obstante, a inicios del 2016 se implementó una nueva alternativa de aplicación para los consumidores.

Se trata del Formulario en línea de Solicitud de Validación de Aumento en los Costos de Materiales de Construcción que puede encontrar en la página web de la ACODECO www.acodeco.gob.pa buscando el ícono bajo el nombre PROYECTOS INMOBILIARIOS. Dicho ícono no solo presenta el formulario en línea, sino que también verás los nombres de los proyectos no validados; proyectos validados tanto a solicitud del consumidor, como del agente económico; notas de respuestas a las solicitudes y la Resolución antes mencionada.

Una vez te aparezca en pantalla el formulario en línea, se le solicitará colocar nombre completo, cédula de identidad personal, domicilio o dirección, teléfono, correo electrónico y motivos del reclamo. En adición le pide adjuntar de manera legible los siguientes documentos: copia de la cédula de identidad personal del consumidor, copia del contrato de compra venta inicial y adendas, copia de nota de incremento por parte del agente económico.



incremento materiales de construcción uaac solicitud



UNIDAD DE ANÁLISIS DE AUMENTO DE COSTOS UAAC



¿COMO LLENAR UNA SOLICITUD DE VALIDACIÓN
DE AUMENTO EN LOS COSTOS DE MATERIALES
DE CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA NUEVA?

EN SOLO "4 PASOS"

UNIDAD DE ANÁLISIS DE AUMENTODE COSTOS
UAAC

Como llenar una solicitud de validación (costos de materiales)

Al aplicar, un abogado de la Unidad se hará cargo de la solicitud y le informará dentro del horario laboral (lunes a viernes de 8:00 a.m. a 4:00 p.m.) vía electrónica, si es necesario que envíen información adicional. Una vez recibido se le comunicará al consumidor su número de expediente asignado, así como también los resultados de la verificación al término del proceso.