



**RESOLUCIÓN No. 042-12**  
(Panamá, *07 de Septiembre* del 2012)

**EL ADMINISTRADOR DE LA AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y,**

**CONSIDERANDO:**

Que la Ley 45 del 31 de octubre del 2007 (en adelante la Ley), mediante la cual se dictan normas sobre protección al consumidor y defensa de la competencia, establece en el artículo 79 la obligación para el proveedor de viviendas nuevas de expresar el total de sumas a pagar por parte del consumidor, así como los casos en que se podrán adoptar ajustes en el precio;

Que la Ley incorpora en el artículo 79 las disposiciones concernientes a las Construcciones Nuevas que establece que "los contratos deben expresar el total de las sumas a pagar, así como casos en que se podrán adoptar ajustes en el precio. **En caso de aumento en los costos de materiales de construcción, la Autoridad establecerá parámetros y los procedimientos técnicos para verificar dichos ajustes**" (énfasis suplido);

Que según lo dispone el artículo 43 del Decreto Ejecutivo No. 46 de 2009, mediante el cual se Reglamenta el Título II de la Ley, en los contratos podrán detallarse condiciones y fórmulas que puedan motivar la revisión o incremento del precio de venta, estableciendo valores referencia, fórmulas específicas a emplear y el tope del incremento;

Según lo establece la norma reglamentaria, la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (en adelante La Autoridad) establecerá los índices de variación de productos, actualizados periódicamente;

Para efecto de determinar y actualizar estos índices, La Autoridad conformará una comisión de trabajo, con la participación de los representantes del sector privado y de las asociaciones de consumidores;

Que en cumplimiento de las normas citadas, La Autoridad, con base en las consideraciones anteriores resuelve:

**ARTÍCULO PRIMERO:** Establecer los parámetros y procedimientos técnicos en que La Autoridad se basará para verificar los ajustes de precios debido al aumento de costos de los materiales, en los términos siguientes:

**A. PARÁMETROS Y PROCEDIMIENTOS**

**1. Generalidades y documentación requerida:**

- a. Los parámetros y lineamientos contenidos en esta Resolución, constituyen elementos de análisis para La Autoridad y los particulares, pero cada caso será estudiado y decidido a la luz de sus propios hechos. Asimismo, debe tenerse en cuenta lo expuesto en esta Resolución.
- b. En todo caso, el porcentaje de incremento propuesto por el agente económico al precio de venta de la vivienda, no debe sobrepasar el porcentaje establecido en el contrato de promesa de compraventa firmado por las partes.
- c. El ajuste de precio en concepto de aumento por costo de materiales de construcción sólo podrá realizarse una vez.
- d. Según sea el caso, La Autoridad podrá solicitar el presupuesto original de la obra, certificada por el banco que le otorgó el financiamiento o por quienes hayan aportado el capital y la estructura de costos actualizados de la misma.
- e. El agente económico debe presentar una certificación firmada por el ingeniero residente de la obra donde se sustente que la misma ha sido completada al menos en un 80%.
- f. Los aumentos de costos que afecten el precio de venta de la vivienda serán reconocidos según los métodos u opciones establecidos en la presente Resolución, a saber:

- i. Método de Índices, que utiliza índices de ponderaciones fijas (también conocidos como índice de Laspeyres).
- ii. Método de comprobación documentada



## **B. Método para el cálculo del porcentaje de aumento de costo de materiales de construcción.**

### **1. Método de Índices**

Una vez haya sido adoptado formalmente por La Autoridad, para establecer el incremento de costos en los materiales de construcción en una determinada obra, se utilizará un índice de precios de Laspeyres (ponderado), el cual es un indicador que toma en consideración el precio relativo del costo de cada material respecto del presupuesto de construcción, a partir de una canasta de materiales de construcción.

En la elaboración del índice de precios de materiales de construcción se toman en consideración los siguientes rubros:

- a. De mayor incidencia en la obra
- b. Los susceptibles de ser utilizados en otros tipos de obra
- c. Los genéricos y específicos
- d. Materiales importados o producidos en el ámbito nacional.

El índice de Laspeyres aplicado para la determinación de los incrementos de costos de los materiales de construcción, se aplicará conforme a la siguiente fórmula:

$$L = \frac{\sum_{i=1}^n P_{n_i} Q_{0_i}}{\sum_{i=1}^n P_{0_i} Q_{0_i}} * 100$$

Donde:

$P_{0_i}$  = Precio Promedio del período base del rubro "i"

$P_{n_i}$  = Precio Promedio corriente del rubro "i"

$Q_{0_i}$  = Cantidad del período base utilizada del rubro "i"



## 2. Método de comprobación documentada:

- a. Este método será el único que se utilizará hasta tanto se hayan construido los índices descritos en el punto 1, de la presente resolución. Método de Índices. Una vez construidos los índices, será optativo del agente económico escoger el método por el que se validarán los incrementos en el costo de los materiales de construcción.
- b. Para sustentar el incremento de costos mediante el método documentado se tomará en consideración todos los costos presupuestados originalmente como los costos reales, los cuales deben estar debidamente sustentados mediante la presentación de por lo menos tres (3) copias de facturas trimestrales, órdenes de compra o cualquier otro documento que La Autoridad considere idóneo para reflejar el detalle de los materiales de construcción que componen la canasta básica conformada por los materiales que se detallan a continuación:
  1. Concreto mezcla corriente (hasta 6,000 PSI)
  2. Acero (refuerzo, estructural y cables)
  3. Madera (estructura, albañilería y puertas)
  4. Concreto de alta resistencia (más de 6,000 PSI)

5. Ventanería (aluminio)
6. Alambres y cables eléctricos (cobre)
7. Tuberías y piezas (PVC-CPVC)
8. Cemento
9. Bloques
10. Pintura
11. Arena

El agente económico deberá presentar una relación de los costos presupuestados versus costos reales, para determinar la variación correspondiente.

### Ejemplos para la aplicación del método documentado

#### 1. Proyecto A (10 unidades de vivienda)

- Costo Original del Proyecto B/. 1,000,000.00
- Precio de venta inicial por unidad de vivienda B/. 200,000.00
- Nuevo Costo del Proyecto B/. 1,100,000.00
- Diferencia B/. 100,000.00 (10% de incremento del costo original)
- Viviendas con la misma medida o de igual m<sup>2</sup>:  
-B/. 100,000.00 / (10) Número de unidades de vivienda =  
B / .10, 000.00
- Nuevo precio por unidad de vivienda B/.210,000.00 (un incremento de hasta 5%, siempre que no exceda lo establecido en el contrato de compraventa)
- Precio por vivienda B/. 210,000.00 X 10 = B/. 2,100,000.00



#### 2. Proyecto B (10 unidades de vivienda)

Viviendas con diferentes medidas en m<sup>2</sup> (Proyecto Total 1,750m<sup>2</sup>)

- 5 viviendas de 150m<sup>2</sup> Precio por vivienda a B/. 175,000.00
- 5 viviendas de 200m<sup>2</sup> Precio por Vivienda a B/. 225,000.00
- Incremento del costo original / Proyecto en m<sup>2</sup> = Incremento por m<sup>2</sup>  
B/. 100,000.00 / 1,750 m<sup>2</sup> = B/. 57.14
- 5 viviendas de 150m<sup>2</sup> X 57.14 = B/.8,571.43 + 175,000.00 = B/. 183,571.43 X 5 =  
B/. 917,857.14
- 5 viviendas de 200m<sup>2</sup> X 57.14 = B/.11,428.57 + 225,000.00 = B/. 236,428.57 X 5  
= B/. 1,182,142.86
- Sumatoria de precio de venta de todo el proyecto:  
B/. 917,857.14 + 1,182,142.86 = B/. 2,100,000.00

En este caso el incremento en el precio de venta calculado en base al espacio habitable de

cada vivienda, no debe exceder al 5% establecido en el contrato de compraventa (supuesto). En función de lo anterior, se avalaría el incremento total en el precio para las viviendas de 150 m<sup>2</sup> ya que se mantiene dentro del 5% establecido en el contrato (el incremento fue de 4.90%), pero se avalaría un incremento menor en el precio para el caso de las viviendas de 200m<sup>2</sup> ya que aquí el incremento sería de 5.08%, lo que está por encima de lo estipulado en el contrato de promesa de compraventa. En este caso, el máximo precio que pudiera cobrarse sería B/. 236,250.00 (B/. 225,000.00 x 1.05), esto es, B/. 178.00 menos de lo que se obtiene de los cálculos mostrados arriba.

**C. Otras Consideraciones:**

1. Cuando se utilice el método de comprobación documentada, y La Autoridad considere insuficiente la información suministrada por el agente económico, podrá desestimarse de plano el aumento de precio promovido por dicho agente económico.
2. Incremento en el costo de los materiales de construcción no es igual a incremento en el precio de venta.
3. En el caso de viviendas con distintas áreas de construcción, el incremento deberá ser proporcional al área de construcción de cada vivienda.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** APROBAR el procedimiento que dispondrá la Autoridad para resolver las consultas de verificación de aumento de costo de materiales, que sean solicitadas por un consumidor.

El procedimiento aplicable será el siguiente:

1. El consumidor que solicite que La Autoridad verifique el aumento de precio de la vivienda propuesto por el agente económico o que ya haya pagado, producto del aumento en el costo de los materiales de construcción, deberá presentar ante La Autoridad, una solicitud de verificación de aumento de costos de los materiales de construcción.
2. Esta solicitud de verificación deberá estar acompañada por: una copia de su cédula, copia del contrato de promesa de compraventa y sus respectivas adendas, si las tuviere, y copia de la nota o correo electrónico mediante la cual el agente económico informa el respectivo aumento de precio.
3. El Administrador remitirá la consulta a la Dirección Nacional de Libre Competencia, quien a través del Departamento de Análisis y Estudios de Mercado, realizarán un informe técnico.
4. Sujeto a que hayan sido adoptados por La Autoridad, en el caso de aumentos sustentados mediante el Método de Índices, el Departamento de Análisis y Estudios de Mercado verificará que la misma se haya aplicado adecuadamente.



5. En el caso de aumentos sustentados mediante la aplicación del Método de Comprobación Documentada, el Departamento de Análisis y Estudios de Mercado solicitará al proveedor y al consumidor toda la información que requiera para comprobar el aumento en el precio de los materiales de construcción, conforme a los parámetros establecidos en la presente Resolución. Este requerimiento debe realizarse en un término no mayor de diez (10) días hábiles posteriores al recibo de la solicitud de verificación.
6. En el método de comprobación documentada, el agente económico y el consumidor tendrán un término común de 15 días hábiles para entregar la información que le sea solicitada. Este plazo podrá ser prorrogado por La Autoridad a solicitud de alguna de las partes por un término no mayor de 5 días hábiles.
7. De no entregarse la información requerida al consumidor en el plazo indicado, se entenderá el desistimiento de la consulta procediéndose al archivo de la misma por dicha causa. De igual manera si la información requerida al agente económico no es entregada a la Autoridad en el plazo indicado, se entenderá que el aumento de costo de materiales no ha sido debidamente sustentado.
8. Después de entregarse toda la información requerida de conformidad con los parámetros solicitados, La Autoridad tendrá un plazo improrrogable de treinta (30) días calendarios para resolver la solicitud de verificación de ajuste de precios sometida a su conocimiento. En caso de no hacerlo en durante este periodo de tiempo acordado, se tendrá como resolución de la Autoridad la solicitud de incremento.
9. Si La Autoridad no aprueba el aumento propuesto por el agente económico, en caso de que éste insista en el cobro de los costos adicionales de materiales o no proceda a la devolución de la sumas pagadas en este concepto, el consumidor podrá solicitar ante La Autoridad que inicie el proceso de Conciliación y la posterior asistencia de los Defensores de Oficio para que presenten las acciones legales correspondientes, sin perjuicio de la sanción administrativa que puede imponer La Autoridad por el incumplimiento de la Ley y sus Reglamentos.
10. Al margen de lo anterior, cualquier agente económico que considere necesario o prudente hacer una consulta de verificación de aumento de costo de materiales previa a la imposición de un aumento de precio de las viviendas a sus promitentes compradores, puede solicitar la verificación previa de La Autoridad. La solicitud que hace el agente económico de manera voluntaria puede ser desistida en cualquier momento, y la falta de entrega de información no causará los efectos de infracción a la Ley. Para estos casos, aplicará el mismo procedimiento y plazos aplicables a si hubiera sido presentada una solicitud de verificación de un consumidor.
11. En los casos donde un consumidor presente queja por incremento en el precio de venta de una vivienda por aumento de costo de materiales de construcción, en el que el promotor o agente económico tenga la validación previa de La Autoridad, no constituirá



impedimento para que se analice el caso de manera individual.

**ARTÍCULO TERCERO:** Se crea una Comisión para la elaboración y actualización del índice de incremento de costo de materiales de construcción. Esta comisión estará conformada por dos representantes de la ACODECO, un representante de la Cámara Panameña de la Construcción designado por el Presidente de este gremio, un representante de CONVIVIENDA designado por el Presidente de este gremio y un representante de una Asociación de Consumidores, designado por ACODECO.

Los miembros de la Comisión podrán ser sustituidos temporalmente por la parte que los designó. Igualmente cada miembro de la comisión contará con su respectivo suplente, designado de la misma forma como se designa los miembros principales.

La Comisión establecerá su reglamento de funcionamiento.

**ARTÍCULO CUARTO:** Esta Resolución empezará a regir a partir de su publicación en la Gaceta Oficial.

**FUNDAMENTO DE DERECHO:**

Ley 45 del 31 de octubre del 2007, Decreto Ejecutivo No. 46 de 23 de junio de 2009.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
**PEDRO M. MEILÁN N.**  
 ADMINISTRADOR GENERAL

  
**MARÍA ADÁN MUÑOZ**  
 SECRETARIA GENERAL



Este documento es un copio de su original

  
 AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y  
 DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
 SECRETARIA GENERAL

Panamá trece (13) de septiembre de 2012