

Panamá, 27 de diciembre de 2016
DNLC-DVF-685-16/mm-mc

Señora
RASHELL AYARZA GONDOLA
E. S. D.

Referencia: Expediente **SV-307-16**

Estimada Señora **AYARZA**:

La Dirección Nacional de Libre Competencia de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), recibió el 22 de diciembre de 2016 de su parte, solicitud de verificación de aumento del costo de los materiales de construcción de la unidad inmobiliaria **No.15**, del proyecto denominado **P.H. AMBAR TOWER** y se procedió a verificar si este incremento estaba sustentado.

Previo a su solicitud el agente económico **BETESH PROPERTIES, S.A.**, solicitó validación previa del proyecto a la Dirección Nacional de Libre Competencia, de conformidad con la Resolución No. A-063-2015 de 3 de julio de 2015, enviando datos financieros del proyecto para poder evaluar los incrementos en concepto de materiales de construcción:

- 1) El máximo incremento en costo de materiales de construcción establecido en el Contrato de Promesa de Compra venta firmado el **12 de octubre 2015** es del **5%** del precio de venta.
- 2) Para validar el incremento de los costos en los materiales de construcción ACODECO toma en cuenta los siguientes parámetros:
 - El incremento en costo de los 11 materiales de construcción establecidos en la resolución antes mencionada.
 - Fecha de firma de contrato de promesa de compraventa.
 - Hito del **80%** de avance del proyecto, **15 de enero de 2016**.

Después de hacer el análisis de la información brindada por la empresa y por el consumidor, y con base en los parámetros antes mencionados podemos indicarle que hemos podido validar el incremento de costos de materiales de construcción de su unidad inmobiliaria que asciende a **B/. 1,331.15** equivalente a un **1.7%** del precio de venta, **B/. 80,000.00**.

Sin otro particular por el momento, nos suscribimos de usted.

Atentamente,


DAYRA VIAL FONSECA
Directora Nacional de Libre Competencia



cc: **BETESH PROPERTIES, S.A.**

Panamá, 19 de diciembre de 2016
DNLC-DVF-682-16/aa-lc

Señor
CARLOS FERNÁNDEZ
E.S.M.

Referencia: Expediente SV-303-16

Estimado Señor Fernández:

La Dirección Nacional de Libre Competencia de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), recibió de su parte el 14 de diciembre de 2016 solicitud de verificación de aumento del costo de los materiales de construcción de la unidad inmobiliaria 9-H del proyecto P.H. Alegría y se procedió a verificar si este incremento estaba sustentado.

Basados en el método de comprobación documentada, señalado en la Resolución No. A-063 de 3 de julio de 2015 y utilizando como base la información que suministró la empresa, se realizaron los cálculos comparando las cifras del presupuesto estimado vs. presupuesto real por rubro del proyecto, con el propósito de conocer los porcentajes de variación de los costos de los materiales de construcción, lo que dio como resultado, un incremento justificado de la canasta básica de materiales de construcción utilizados en el proyecto P.H. Alegría.

No obstante, en atención a una queja presentada por un consumidor, posterior a la validación previa solicitada y entregada, la Autoridad revisa y se percata de errores involuntarios en el traspaso de la información, que dio lugar a que datos referentes a los metros cuadrados de algunas unidades inmobiliarias se alteraran, afectando los cálculos del método, producto de cambios en el total de metros cuadrados del proyecto.

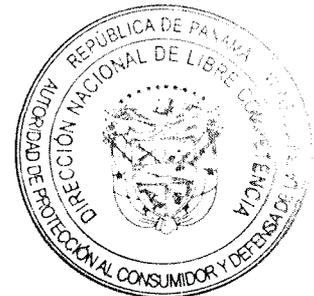
Se procedió a rectificar el metraje de las unidades inmobiliarias y con ello los porcentajes validados de cada una de las unidades inmobiliarias que forman parte del proyecto P.H. Alegría, y con base en los parámetros antes mencionados podemos indicarle que hemos podido validar el incremento de costos de materiales de construcción de su unidad inmobiliaria equivalente a un 4.6% del precio de venta, es decir, B/.5,553.94.

Sin otro particular por el momento, nos suscribimos de usted.

Atentamente,



DAYRA VIAL FONSECA
Directora Nacional de Libre Competencia



CC: DESARROLLO IGLESIA DE PIEDRA, S.A.

Panamá, 14 de diciembre de 2016
DNLC-DVF-677-16/mm-mc

Señores
Carlos Morrell y Rosadely Morrell
E.S.M.

Referencia: Expediente SV-302-16

Estimados Señores **MORRELL**:

La Dirección Nacional de Libre Competencia de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), recibió el 12 de diciembre de 2016 de su parte, solicitud de verificación de aumento del costo de los materiales de construcción de la unidad inmobiliaria **No.12-B.**, del proyecto denominado **PH TERRAZAS DEL REY 300** y se procedió a verificar si este incremento estaba sustentado.

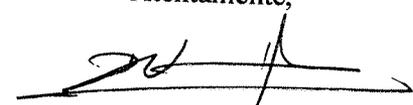
Previo a su solicitud la Dirección Nacional de Libre Competencia, de conformidad con la Resolución No. A-063-2015 de 3 de julio de 2015 el agente económico **ESTRUCTURAS ALFA, S.A.**, solicitó validación previa del proyecto a la ACODECO, enviando datos financieros del proyecto para poder evaluar los incrementos en concepto de materiales de construcción:

- 1) El máximo incremento en costo de materiales de construcción establecido en el Contrato de Promesa de Compra venta firmado el **7 de noviembre 2013** es del **5%** del precio de venta.
- 2) Para validar el incremento de los costos en los materiales de construcción ACODECO toma en cuenta los siguientes parámetros:
 - El incremento en costo de los 11 materiales de construcción establecidos en la resolución antes mencionada.
 - Fecha de firma de contrato de promesa de compraventa.
 - Hito del 80% de avance del proyecto, **31 de enero de 2015**.

Después de hacer el análisis de la información brindada por la empresa y por el consumidor, y con base en los parámetros antes mencionados podemos indicarle que hemos podido validar el incremento de costos de materiales de construcción de su unidad inmobiliaria que asciende a **B/. 6,000.00** equivalente a un **5%** del precio de venta, **B/. 120,000.00**.

Sin otro particular por el momento, nos suscribimos de usted.

Atentamente,



DAYRA VIAL FONSECA
Directora Nacional de Libre Competencia

19/12/2016
cc: **ESTRUCTURAS ALFA, S.A.**



Panamá, 12 de diciembre de 2016
DNLC-DVF-674-16/aa-lc

Señora
JENNIFER BORRERO GUEVARA
E.S.M.

Referencia: Expediente SV-276-16

Estimada señora Borrero:

La Dirección Nacional de Libre Competencia de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), recibió vía electrónica el 31 de octubre de 2016 de su parte, solicitud de verificación de aumento del costo de los materiales de construcción correspondiente a la unidad habitacional 1404 Torre 200 del proyecto P.H. Ibiza Ciudad de Panamá (Bay View) y se procedió a realizar los trámites para verificar si este incremento estaba sustentado.

La Dirección Nacional de Libre Competencia, de conformidad con la Resolución No. A-063-15 de 3 de julio de 2015 y mediante nota DNLC-DVF-634-16/aa-lc procedió a solicitar a la empresa Avance Urbano, S.A., la información necesaria para realizar el análisis del caso a través del método de distribución de los incrementos de costos de materiales de construcción adoptado por ACODECO, que valora el tiempo transcurrido entre la fecha de firma del contrato de promesa de compraventa del caso, la fecha en que la obra alcanza un 80% de avance y el costo de los once (11) materiales de construcción establecidos en la Resolución antes mencionada. La nota descrita con anterioridad, establecía un período de 15 días hábiles, sin embargo, vencido el término la empresa suministró información extemporánea.

Por tal motivo, no se valida el incremento de 5% del precio de venta equivalente a B/.4,700.00 notificado por la empresa mediante nota con fecha 18 de enero de 2016, en concepto de aumento del costo de materiales de construcción, toda vez que dicha empresa no aportó las pruebas que acrediten este incremento, según lo establecido en el artículo 43 del Reglamento contenido en el Decreto Ejecutivo No. 46 de 23 de junio de 2009, mismo que establece lo siguiente:

Artículo 43.
(...)

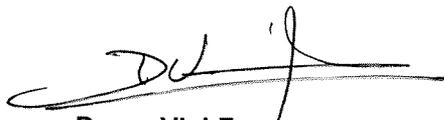
A falta de determinación de los índices aplicables, el promitente vendedor podrá establecer un incremento hasta el tope pactado, siempre que sea proporcional al incremento efectivamente registrado, **acompañándolo con las pruebas que acrediten el aumento**, y de acuerdo a los términos establecidos en la presente Reglamentación y pactados en el contrato de promesa de compraventa, sujeto a la verificación de la Autoridad en caso de reclamos." (Énfasis suplido).

La falta de información impide la verificación del ajuste, por lo que dicho incremento no debe ser cobrado.

Igualmente, le comunicamos que procederemos a remitir copia de la actuación a la Dirección Nacional de Protección al Consumidor a efectos de que inicie, de ser el caso, el proceso administrativo sancionatorio que corresponda.

Sin otro particular por el momento, nos suscribimos de usted.

Atentamente,



Dayra Vial Fonseca
Directora Nacional de Libre Competencia



cc: AVANCE URBANO, S.A.

Panamá, 9 de diciembre de 2016
DNLC-DVF-672-16/aa-lc

Señor
RODERICK PEDRESCHI
E.S.M.

Referencia: Expediente SV-298-16

Estimado Señor Pedreschi:

La Dirección Nacional de Libre Competencia de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), recibió de su parte el 30 de noviembre de 2016 solicitud de verificación de aumento del costo de los materiales de construcción de la unidad inmobiliaria 7-B del proyecto P.H. Verona Tower denominado ahora P.H. Alegría y se procedió a verificar si este incremento estaba sustentado.

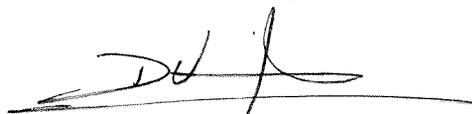
Previo a su solicitud, la Dirección Nacional de Libre Competencia, de conformidad con la Resolución No. A-063-2015, ya había verificado la información financiera de todo el proyecto, por petición de validación previa de la empresa Desarrollo Iglesia de Piedra, S.A., siendo estos los resultados:

- 1) El máximo incremento en costo de materiales de construcción establecido en la cláusula séptima del Contrato de Promesa de Compra venta firmado el 30 de agosto de 2014 es del 7.5% del precio de venta.
- 2) La empresa Promotora notificó mediante nota del 21 de noviembre de 2016, un incremento del precio de venta, equivalente a B/.9,000.00.
- 3) Para validar el incremento de los costos en los materiales de construcción ACODECO toma en cuenta los siguientes parámetros:
 - El incremento en costo de los 11 materiales de construcción establecidos en la resolución antes mencionada.
 - Fecha de firma de contrato de promesa de compraventa.
 - Hito del 80% de avance del proyecto, 10 de agosto de 2016.

Revisamos los resultados del análisis de la información brindada por la empresa y el consumidor, y con base en los parámetros antes mencionados podemos indicarle que hemos podido validar el incremento de costos de materiales de construcción de su unidad inmobiliaria notificado por el agente económico equivalente a un 7.5% del precio de venta, es decir, B/.9,000.00.

Sin otro particular por el momento, nos suscribimos de usted.

Atentamente,



DAYRA VIAL/FONSECA
Directora Nacional de Libre Competencia



CC: DESARROLLO IGLESIA DE PIEDRA, S.A.

Panamá, 7 de diciembre de 2016
DNLC-DVF -666 -16/mm-lc

Señora
LUZ RAMOS CARBAJAL
Propietaria Unidad Inmobiliaria 9-D, Torre A
E.S.M.

Referencia: Expediente **SV-287-16**.

Estimada Señora **RAMOS C.:**

La Dirección Nacional de Libre Competencia de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), recibió el 14 de noviembre de 2016 de su parte, solicitud de verificación de aumento del costo de los materiales de construcción de la unidad inmobiliaria **No. 9-D, Torre A** del proyecto denominado **P.H SKY PARK** y se procedió a verificar si este incremento estaba sustentado.

Previo a su solicitud la Dirección Nacional de Libre Competencia, de conformidad con la Resolución No. A-063-2015 de 3 de julio de 2015 solicitó mediante nota al agente económico **BRISAS DE SAN FRANCISCO, S.A.**, datos financieros del proyecto para poder evaluar los incrementos en concepto de materiales de construcción:

- 1) El máximo incremento en costo de materiales de construcción establecido en el Contrato de Promesa de Compra venta firmado el **4 de agosto de 2014** es del **8%** del precio de venta.
- 2) Para validar el incremento de los costos en los materiales de construcción ACODECO toma en cuenta los siguientes parámetros:
 - El incremento en costo de los 11 materiales de construcción establecidos en la resolución antes mencionada.
 - Fecha de firma de contrato de promesa de compraventa.
 - Hito del 80% de avance del proyecto, **7 de mayo de 2016**.

Revisamos los resultados del análisis de la información brindada por la empresa y el consumidor, y con base en los parámetros antes mencionados podemos indicarle que hemos podido validar el incremento de costos de materiales de construcción de su unidad inmobiliaria notificado por el agente económico mediante estado de cuenta al 8 de noviembre de 2016, equivalente a un **5.0%** del precio de venta, es decir, **B/6,000.00**.

Sin otro particular por el momento, nos suscribimos de usted.

Atentamente,



DAYRA VIAL FONSECA

Directora Nacional de Libre Competencia



cc: **BRISAS DE SAN FRANCISCO, S.A.**