

Panamá, 10 de junio de 2015
DNLC-DVF-165-15/ek-lc

Señor
WILLIAM ROSADO RAMOS
E.S.M.

Referencia: Expediente SV-055-15

Estimado Señor Rosado:

La Dirección Nacional de Libre Competencia de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), recibió el 14 de mayo de 2015 de su parte, solicitud de verificación de aumento del costo de los materiales de la unidad departamental No. 601-B del proyecto residencial P.H. Residencial Ocean View con un precio de venta de B/.87,500.00 y se procedió a realizar los trámites para verificar si este incremento estaba sustentado.

A raíz de esto, la Dirección Nacional de Libre Competencia, de conformidad con la Resolución No. 042-12 de 7 de septiembre de 2012 y mediante nota No. DNLC-DVF-126-15/aa-lc del 18 de mayo de 2015 procedió a solicitar a la empresa Casas de Playa, S.A., información necesaria para el 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. Dicha nota establecía un período de 15 días hábiles para recibir la información, sin embargo, vencido el término la empresa no suministró lo requerido;

Por tal motivo, no se valida el incremento notificado por la empresa, de 5% del precio de venta en concepto de costo de materiales de construcción, toda vez que dicha notificación de incremento no fue acompañada de las pruebas que la sustentan 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 deberá ser cobrado.

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

Atentamente,



DAYRA VIAL FONSECA.
Directora Nacional de Libre Competencia



cc: ROBERTO ROLLON GARCÍA – CASAS DE PLAYA S.A.

Panamá, 8 de junio de 2015
DNLC-DVF-162-15/ek-lc

Señora
LYDIA ISABEL ORTEGA ALLEN
E.S.M.

Referencia: Expediente SV-021-15

Estimado Señora Ortega:

La Dirección Nacional de Libre Competencia de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), recibió el 2 de marzo de 2015 de su parte, solicitud de verificación de aumento del costo de los materiales del apartamento #20-C del proyecto P.H. Premium Tower con un precio de venta de B/.268,500.00 y se procedió a realizar los trámites para verificar si este incremento estaba sustentado.

A raíz de esto, la Dirección Nacional de Libre Competencia, de conformidad con la Resolución No. 042-12 de 7 de septiembre de 2012 y mediante nota No. DNLC-DVF-062-15/aa-lc del 10 de marzo de 2015 procedió a solicitar a la empresa INMOBILIARIA PREMIUM TOWER, S.A., información necesaria para el 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. Dicha nota establecía un período de 15 días hábiles para que la empresa suministrara la información, sin embargo la empresa no entregó los datos solicitados.

Por tal motivo, no se valida el incremento de 5% sobre el precio de venta, tal como lo indica la cláusula quinta del contrato de compra venta en concepto de costo de materiales de construcción, toda vez que dicha notificación de incremento no fue acompañada de las pruebas que la sustentan 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:

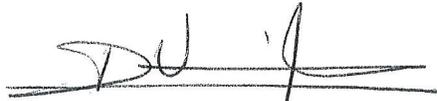
"Artículo 43.
(...)

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. Podemos informar que mediante nota fechada 6 de abril de 2015, Inmobiliaria Premium Tower, S.A. notificó que utilizando el método de Laspeyres, el índice de incremento de costos de materiales de construcción es de 10.01%, lo cual no es comprobable, ni aceptado por el momento por la ACODECO.

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

Atentamente,



DAYRA VIAL FONSECA
Directora Nacional de Libre Competencia



cc: INMOBILIARIA PREMIUM TOWER, S.A.

Panamá, 9 de junio de 2015
DNLC-DVF-161-15/ek-lc

Señor
JUAN CARLOS LANDA BORGES
E.S.M.

RECIBIDO POR: M. Alexander
FECHA: 10-06-15
HORA: 11-10 am
FIRMA: [Signature]

Referencia: Expediente SV-013-15

Estimado Señor Landa:

La Dirección Nacional de Libre Competencia de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), recibió el 23 de febrero de 2015 de su parte, solicitud de verificación de aumento del costo de los materiales del apartamento #20-A del proyecto P.H. Premium Tower con un precio de venta de B/.267,000.00 y se procedió a realizar los trámites para verificar si este incremento estaba sustentado.

A raíz de esto, la Dirección Nacional de Libre Competencia, de conformidad con la Resolución No. 042-12 de 7 de septiembre de 2012 y mediante nota No. DNLC-DVF-049-15/aa-lc del 27 de febrero de 2015, procedió a solicitar a la empresa INMOBILIARIA PREMIUM TOWER, S.A., información necesaria para el 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. Dicha nota establecía un período de 15 días hábiles para que la empresa suministrara la información, sin embargo la empresa no entregó los datos solicitados.

Por tal motivo, no se valida el incremento de 5% sobre el precio de venta, tal como lo indica la cláusula quinta del contrato de compra venta en concepto de costo de materiales de construcción, toda vez que dicha notificación de incremento no fue acompañada de las pruebas que la sustentan 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:

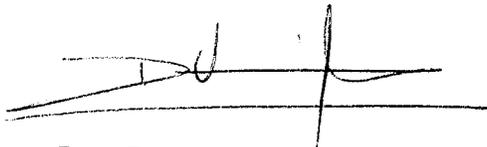
"Artículo 43.
(...)

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.

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

Atentamente,



DAYRA VIAL FONSECA
Directora Nacional de Libre Competencia



cc: INMOBILIARIA PREMIUM TOWER, S.A.