

Señor
EDUARDO LAMPHREY
E.S.M.

Referencia: Expediente SV-009-17

Estimado Señor **LAMPHREY**:

La Dirección Nacional de Libre Competencia de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), recibió el 11 de enero de 2017 de su parte, solicitud de verificación de aumento del costo de los materiales de la unidad inmobiliaria No. 51 Modelo RIVIERA, del PROYECTO P.H. RESIDENCIAL LAS LAJAS (FASE II), con un precio de venta de B/. 118,300.00 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. A-063-2015 de 3 de julio de 2015 y mediante nota DNLC-HCE-020-17/aa-mc, procedió a solicitar a la empresa COMATECA PANAMÁ, 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 suministró información extemporánea.

Por tal motivo, no se valida el incremento, notificado por el agente económico mediante nota fechada el 15 de diciembre de 2016, equivalente al 5% del precio de venta que establece el contrato de compra venta de la unidad inmobiliaria, según lo establecido en el artículo segundo de la resolución No. A-063-2015 de 3 de julio de 2015, que establece lo siguiente:

"Artículo Segundo:
(...)

Procedimiento aplicable para resolver las consultas de verificación solicitada por el consumidor o agente económico:

3. En el método de comprobación documentada, el agente económico y el consumidor tendrán un término común de quince (15) días hábiles para entregar la información que le sea solicitada. Este plazo podrá ser prorrogado por la Dirección Nacional de Libre Competencia a solicitud de alguna de las partes por un término no mayor de cinco (5) días hábiles.

4. (...) 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.”

(Énfasis suplido)

Por las razones antes expuestas dicho incremento no deberá ser cobrado al consumidor.

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

Atentamente,



HARMODIO A. CEDEÑO ESPINOSA
Director Nacional de Libre Competencia, Encargado



cc: COMATECA PANAMÁ, S. A.

Panamá, 22 de marzo de 2017
DNLC-HCE-076-17/aa-lc

Señora
TANIA MARTÍNEZ CABALLERO
E. S. M.

Referencia: Expediente SV-045-17

Estimada Señora:

La Dirección Nacional de Libre Competencia de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), recibió de su parte el 21 de marzo de 2017 solicitud de verificación de aumento del costo de los materiales de construcción de la unidad inmobiliaria 11-A 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 6 de septiembre de 2014 es del 7.5% del precio de venta.
- 2) La empresa Promotora notificó mediante nota del 13 de octubre de 2016, un incremento del precio de venta, equivalente a B/.8,565.83.
- 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/.8,565.83.

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

Atentamente,



HARMODIO A. CEDEÑO ESPINOSA
Director Nacional de Libre Competencia, Encargado

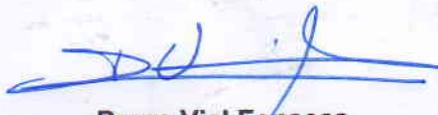


CC: DESARROLLO IGLESIA DE PIEDRA, S.A.

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.

Señora
EDIS KATHERINE CASTILLO
E.S.M.

Referencia: Expediente SV-308-16

Estimada señora Castillo:

La Dirección Nacional de Libre Competencia de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), recibió el 23 de diciembre de 2016 de su parte, solicitud de verificación de aumento del costo de los materiales de construcción correspondiente a la unidad habitacional 913 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 notas DNLC-DVF-004-17/aa-lc y DNLC-HCE-054-17/aa-jd-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. Las notas descritas con anterioridad, establecían un periodo de 15 y 5 días hábiles respectivamente, sin embargo, la empresa no completó la información solicitada en el tiempo correspondiente.

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 (tal y como indica la foja #1 en declaración del consumidor), 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,



HARMODIO A. CEDEÑO ESPINOSA
Director Nacional de Libre Competencia, Encargado



cc: Carol Lezcano – Cubias & Fung
Representación de Avance Urbano S.A.

Señor
EDUARDO LAMPHREY
E.S.M.

Referencia: Expediente SV-009-17

Estimado Señor **LAMPHREY**:

La Dirección Nacional de Libre Competencia de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), recibió el 11 de enero de 2017 de su parte, solicitud de verificación de aumento del costo de los materiales de la unidad inmobiliaria No. 51 Modelo RIVIERA, del PROYECTO P.H. RESIDENCIAL LAS LAJAS (FASE II), con un precio de venta de B/. 118,300.00 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. A-063-2015 de 3 de julio de 2015 y mediante nota DNLC-HCE-020-17/aa-mc, procedió a solicitar a la empresa COMATECA PANAMÁ, 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 suministró información extemporánea.

Por tal motivo, no se valida el incremento, notificado por el agente económico mediante nota fechada el 15 de diciembre de 2016, equivalente al 5% del precio de venta que establece el contrato de compra venta de la unidad inmobiliaria, según lo establecido en el artículo segundo de la resolución No. A-063-2015 de 3 de julio de 2015, que establece lo siguiente:

"Artículo Segundo:
(...)

Procedimiento aplicable para resolver las consultas de verificación solicitada por el consumidor o agente económico:

3. En el método de comprobación documentada, el agente económico y el consumidor tendrán un término común de quince (15) días hábiles para entregar la información que le sea solicitada. Este plazo podrá ser prorrogado por la Dirección Nacional de Libre Competencia a solicitud de alguna de las partes por un término no mayor de cinco (5) días hábiles.

4. (...) 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.”

(Énfasis suplido)

Por las razones antes expuestas dicho incremento no deberá ser cobrado al consumidor.

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

Atentamente,



HARMODIO A. CEDEÑO ESPINOSA
Director Nacional de Libre Competencia, Encargado



cc: COMATECA PANAMÁ, S. A.

Señora
EDIS KATHERINE CASTILLO
E.S.M.

Referencia: Expediente SV-308-16

Estimada señora Castillo:

La Dirección Nacional de Libre Competencia de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), recibió el 23 de diciembre de 2016 de su parte, solicitud de verificación de aumento del costo de los materiales de construcción correspondiente a la unidad habitacional 913 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 notas DNLC-DVF-004-17/aa-lc y DNLC-HCE-054-17/aa-jd-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. Las notas descritas con anterioridad, establecían un periodo de 15 y 5 días hábiles respectivamente, sin embargo, la empresa no completó la información solicitada en el tiempo correspondiente.

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 (tal y como indica la foja #1 en declaración del consumidor), 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,



HARMODIO A. CEDEÑO ESPINOSA
Director Nacional de Libre Competencia, Encargado



cc: Carol Lezcano – Cubias & Fung
Representación de Avance Urbano S.A.

Panamá, 22 de marzo de 2017
DNLC-HCE-076-17/aa-lc

Señora
TANIA MARTÍNEZ CABALLERO
E. S. M.

Referencia: Expediente SV-045-17

Estimada Señora:

La Dirección Nacional de Libre Competencia de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), recibió de su parte el 21 de marzo de 2017 solicitud de verificación de aumento del costo de los materiales de construcción de la unidad inmobiliaria 11-A 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 6 de septiembre de 2014 es del 7.5% del precio de venta.
- 2) La empresa Promotora notificó mediante nota del 13 de octubre de 2016, un incremento del precio de venta, equivalente a B/.8,565.83.
- 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/.8,565.83.

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

Atentamente,



HARMODIO A. CEDEÑO ESPINOSA
Director Nacional de Libre Competencia, Encargado



CC: DESARROLLO IGLESIA DE PIEDRA, S.A.