

Panamá, 30 de octubre de 2015
DNLC-DVF-386-15/aa-jh

Señor
Xinkui Zhong
E.S.M.

Referencia: Expediente SV-148-15

Estimado señor Zhong:

La Dirección Nacional de Libre Competencia de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), recibió el 3 de septiembre de 2015 de su parte, solicitud de verificación de aumento del costo de los materiales correspondientes a la unidad inmobiliaria 15-C del proyecto P.H. El Mare T-600, con un precio de venta inicial de B/.217,343.00 y se procedió a realizar los trámites para verificar si este incremento estaba sustentado.

Previo a su solicitud, 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-275-15/aa-mr de 17 de agosto de 2015 y DNLC-DVF-366-15/aa-mr de 14 de octubre de 2015, procedió a solicitar a la empresa Condominio Elmare, 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.

La Autoridad, luego de analizar toda la información del proyecto P.H. El Mare T-600, establece que la misma es insuficiente para aplicar el método de comprobación documentada.

Por tal motivo, no se valida el incremento por B/.10,867.15 notificado por la empresa mediante nota el 27 de abril de 2015, en concepto de aumento del costo de materiales de construcción, toda vez que dicha empresa no aportó 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.

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: Condominio ElMare, S.A.