

Panamá, 16 de octubre de 2017
DNLC-HCE-322-17/aa-lc

Señor

██████████
E. S. M.

Referencia Expediente: SV-174-17

Estimado Señor ██████████:

La Dirección de Libre Competencia de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), recibió de su parte el 29 de septiembre de 2017, solicitud de verificación de aumento del costo de los materiales de construcción del proyecto P.H. LEFEVRE 75 unidad inmobiliaria S-5A.

Posteriormente la Autoridad envió a la empresa Compañía de Lefevre, S.A., nota número DNLC-HCE-279-17/aa-lc con fecha 2 de octubre de 2017 solicitando información necesaria para validar el proyecto y la empresa nos entrega información el 6 de octubre de 2017.

Al revisar la documentación aportada mediante la cual se le notificó por parte de la promotora un incremento en el precio de venta de la unidad inmobiliaria S-5A, el cual asciende a la suma de **B/. 5,877.50**, podemos observar que la promotora hace referencia a la Cláusula Séptima del Contrato de Promesa de Compraventa enfatizando en la notificación otros aumentos distintos a los de materiales de construcción.

No obstante lo anterior, a la Unidad de Análisis de Aumento de Costos (UAAC) de la Dirección Nacional de Libre Competencia de ACODECO, le es insuficiente la información para verificar el aumento de costos solicitado, toda vez que la cláusula sexta, sólo establece el monto máximo a incrementar, que para este caso estaba estipulado en un **5%**; más no establece los **“valores de referencia y fórmulas específicas a emplear”**, mismas que son necesarias de acuerdo al reglamento para que el consumidor o ACODECO pueda verificar si los cálculos correspondientes fueron realizados en debida forma.

Ante la ausencia de dichos valores y fórmulas de referencia, la ACODECO no puede verificar el aumento de costos aludido, específicamente porque la Cláusula Sexta mencionada, a nuestro criterio, incumple lo establecido en el Decreto Ejecutivo No. 46 de 23 de junio de 2009, en su artículo 43, parágrafo 4 y 6, que establecen lo siguiente:

“

(...)

Los contratos deberán expresar el monto total del precio de venta por pagar y su forma de pago. Los contratos podrán detallar condiciones y/o factores que puedan motivar la revisión e incremento del precio de venta, estableciendo valores de referencia, fórmulas específicas a emplear y el tope de tal incremento.”

(...)

El promitente vendedor debe comunicar al promitente comprador el ajuste del precio pactado con la debida justificación de los incrementos de precios, por cualquiera de las causas establecidas en el contrato. El incremento será proporcional al aumento de los costos efectivamente ocasionados.”

Con base en lo anterior la Dirección Nacional de Libre Competencia no procede a validar el incremento de precios solicitado al consumidor y que nos ha puesto en conocimiento mediante una solicitud de verificación, razón por la cual, a nuestro criterio, no debe procederse al pago solicitado.

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

Atentamente,



HARMODIO A. CEDEÑO ESPINOSA
Director Nacional de Libre Competencia



cc: COMPAÑÍA DE LEFEVRE, S.A.