

**DIRECCIÓN NACIONAL DE LIBRE COMPETENCIA
UNIDAD DE ANÁLISIS DE AUMENTO DE COSTOS
INFORME ANUAL
2020**

A. CÁLCULO DE INCREMENTOS DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS NUEVAS, POR ALZA EN LOS COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

La Unidad de Análisis de Aumento de Costos (UAAC) de la Dirección Nacional de Libre Competencia de la ACODECO, recibió de enero a diciembre 2020, un total de treinta y tres (33) solicitudes de verificación de aumento de ajustes de precios en viviendas nuevas. Por parte de agentes económicos se recibieron tres (3) solicitudes de validaciones previas durante todo el año. Lo que representa una disminución del 70%, en comparación al año anterior 2019.

Sin lugar a dudas, el cierre del sector de la construcción por la crisis sanitaria del Covid-19 trajo como consecuencia esta importante disminución en las solicitudes de validaciones de costos de viviendas nuevas en la ACODECO, sin embargo, las consultas generadas por parte de consumidores y agentes económicos no cesaron, y fueron atendidas en todo momento por el personal técnico de la UAAC.

Debido a la reapertura gradual del sector de la construcción en el período de Covid-19, se les exhortó a los agentes económicos, para que antes de notificar a los consumidores de posibles incrementos en mano de obra, materiales de construcción u otros costos, realicen en la ACODECO una validación previa, siempre y cuando los contratos incluyan dicha cláusula de incremento en el precio de venta de la unidad inmobiliaria.

B. CÁLCULO DE INCREMENTOS DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS NUEVAS

Los consumidores recibieron en el año 2020 notificaciones de aumento de precios en los costos de construcción por parte de las promotoras por un total de B/.139,510.88, de los cuales la ACODECO ha validado un monto equivalente a B/. 95,416.16 es decir, que un 70% de los incrementos de costos fueron validados, dando como resultado un ahorro para los consumidores de B/.44,094.72.

**CÁLCULO DE INCREMENTOS DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS POR ALZA
EN LOS COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN**

PERÍODO: ENERO - DICIEMBRE 2020

DETALLE	TOTAL
Número de casos recibidos por los consumidores	33
Incremento de costos comunicado por el promotor B/.	139,510.88
Incremento de costos validado por la DNLC B/.	95,416.16
Ahorro en Balboas (B/.)	44,094.72

FUENTE: UNIDAD DE ANÁLISIS Y AUMENTO DE COSTOS

C. RESOLUCIÓN NO. 028-2020 DEL 25 DE JUNIO DE 2020

Se crea la Resolución No. 028-20 del 25 de junio de 2020, como texto único que unifica los parámetros y procedimientos técnicos establecidos en la Resolución No. A-063-15 de 3 de julio de 2015 y la Resolución No. A-096-17 de 12 de diciembre de 2017, para verificar los ajustes en el precio de venta de construcciones residenciales nuevas y se adopta el uso de medios electrónicos para este procedimiento administrativo, que en temas de construcción aplica ACODECO.

“Que en virtud del Principio de Progresividad que enmarca la Ley 144 de 15 de abril de 2020, con el cual se busca migrar a un Panamá Digital se irán ajustando a las adecuaciones tecnológicas que se adopten para la ejecución de los trámites gubernamentales en general y bajo las circunstancias especiales que se encuentra el país en estos momentos, producto de la crisis provocada por el COVID-19, se requiere que la institución para su funcionamiento de manera regular permita la continuidad de los procedimientos administrativos establecidos en la Ley 45, a través de los medios electrónicos, a su vez la celeridad en la tramitación del mismos, toda vez que la medida establece un mayor nivel de seguridad en la interacción, dada las precauciones que exigen minimizar el contacto persona-persona tendiente a disminuir las probabilidades de contagio, protegiendo a Consumidores y Agentes Económicos”.

D. TALLER SOBRE LOS PASOS A SEGUIR PARA PRESENTAR UNA “VALIDACIÓN PREVIA”

Con el propósito de poner en marcha el programa de orientación al sector empresarial inmobiliario, se realizó el 17 de diciembre de 2019, el “Taller sobre los pasos a seguir para presentar una validación previa” el mismo, tuvo lugar en el salón de reuniones de ACODECO, en donde se abordaron temas referentes a los términos establecidos en la Resolución No. A-063-15 de 3 de julio de 2015 y Resolución No. A-096-17 del 12 de diciembre de 2017, requisitos para la presentación de una validación previa, procedimientos aplicables para resolver las consultas de verificación solicitadas por el agente económico, antes de notificarles el porcentaje de aumento a los consumidores. De igual forma se hizo referencia a la página web www.acodeco.gob.pa en donde el agente económico puede a través de esta herramienta orientarse sobre los requisitos para presentar una validación previa, términos en la validación de nuevos proyectos y como presentar las facturas y órdenes de compra.

E. MESA DE TRABAJO CON CAPAC Y CONVIVIENDA

El 20 de febrero de 2020, se realizó una mesa de trabajo en donde presentaron el tema de aumento de costos en la construcción y se proponen hacer revisión a la canasta básica de materiales de construcción a raíz de los constantes cambios en los sistemas constructivos y cambios a la Resolución A-063-15, la cual es del año 2015, por tanto hay que revisar los nuevos materiales que pudieran formar parte de la canasta básica y si se debe retirar algún rubro de la canasta básica de 11 materiales de la Resolución. En esta reunión se hizo mención a la Resolución No. A-096-17 del 12 de diciembre de 2017 "Mediante la cual se establece el procedimiento para verificar los ajustes en el precio de venta de construcciones residenciales nuevas por incrementos distintos al aumento en los costos de materiales de construcción y mano de obra".