



Resolución No. A-063-15
(Panamá, 3 de Julio de 2015)

Mediante la cual se MODIFICA la Resolución No. 042-12 del 07 de septiembre del 2012

EL ADMINISTRADOR DE LA AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES



CONSIDERANDO:

Que la Ley 45 del 31 de octubre del 2007 (en adelante la Ley), mediante la cual se dictan normas sobre protección al consumidor y defensa de la competencia, establece en el artículo 79 la obligación para el proveedor de viviendas nuevas de expresar el total de sumas a pagar por parte del consumidor, así como los casos en que se podrán adoptar ajustes en el precio;

Que la Ley incorpora en el artículo 79 las disposiciones concernientes a las Construcciones Nuevas que establece que “los contratos deben expresar el total de las sumas a pagar, así como casos en que se podrán adoptar ajustes en el precio. **En caso de aumento en los costos de materiales de construcción, La Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (en adelante la Autoridad) establecerá parámetros y los procedimientos técnicos para verificar dichos ajustes.**”(Énfasis suplido)

Que según lo dispone el artículo 43 del Decreto Ejecutivo No. 46 del 2009 mediante el cual se Reglamenta el Título II de la Ley, en los contratos podrán detallarse condiciones y factores que puedan motivar la revisión o incremento del precio de venta, estableciendo valores de referencia, fórmulas específicas a emplear y el tope del incremento;

Que La Autoridad debe establecer el procedimiento más adecuado para que tanto consumidores como agentes económicos puedan obtener la respuesta a su solicitud de verificación de la forma más expedita posible.

Que los procedimientos internos deben ser ajustados a la luz de la distribución real de las tareas asignadas por las diferentes Direcciones y Departamentos de La Autoridad, de forma tal que se pueda coordinar de manera eficiente los tiempos de respuesta.

Que es función del Administrador ejecutar las políticas de la Entidad, delegar, vigilar, supervisar y dirigir la labores de los Directores Nacionales así como coordinar mecanismos para el mejor ejercicio de sus funciones.

Que en cumplimiento de las normas citadas, La Autoridad, con base en las consideraciones anteriores,:

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: MODIFICAR la Resolución No. 042-12 del 07 de septiembre del 2012, mediante la cual se establecen los parámetros y procedimientos técnicos en que La Autoridad se basará para verificar los ajustes de precios debido al aumento de costos de los materiales la cual quedará así:

A. PARÁMETROS Y PROCEDIMIENTOS

1. Generalidades y documentación requerida:

- 
- a. Los parámetros y lineamientos contenidos en esta Resolución, constituyen elementos de análisis para La Autoridad y los particulares, pero cada caso será estudiado y decidido a la luz de sus propios hechos. Asimismo, debe tenerse en cuenta lo expuesto en esta Resolución.
 - b. En todo caso, el porcentaje de incremento notificado por el agente económico al precio de la vivienda, no sobrepasará, en ningún caso, el porcentaje establecido en el contrato de promesa de compraventa firmado por las partes.
 - c. El ajuste de precio en concepto de aumento por costo de materiales de construcción sólo podrá realizarse una vez, y posterior a que el proyecto haya cumplido un 80% de avance la obra.
 - d. En su efecto, el agente económico debe presentar una certificación firmada por el ingeniero residente de la obra donde se sustente que la misma ha sido completada en un 80%.
 - e. Según sea el caso, La Autoridad podrá solicitar el presupuesto original de la obra, certificada por el banco que le otorgó el financiamiento o por quienes hayan aportado el capital y la estructura de costos actualizados de la misma.

En su defecto, podrá entregar copia de la carta de financiamiento interino otorgada por el banco que financia el proyecto.
 - f. Los aumentos de costos que afecten el precio de venta de la vivienda se reconocerán según los métodos u opciones establecidos en la presente Resolución, a saber:

- i. Método de comprobación documentada.
- ii. Método de índices, que utiliza índices de ponderaciones fijas trimestrales con precios al por mayor (mejor conocidos como índice de Laspeyres).

B. MÉTODOS PARA EL CÁLCULO DEL PORCENTAJE DE AUMENTO DE COSTO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN



1. Método de comprobación documentada:

- a. Este método será el único que utilizará hasta tanto se hayan construido los índices descritos en el acápite f. ii del párrafo anterior. *Método de Índices.*
- Una vez construido el método de índice, este será optativo del agente económico, en el caso de validaciones previas que se hayan solicitado. En efecto, si el índice no está actualizado, el agente económico deberá acogerse al análisis documental de la Autoridad.
- En los casos de consultas de verificación presentadas por los consumidores, la Autoridad escogerá el método por el que se validarán los incrementos en el costo de los materiales de construcción.
- b. Para sustentar el incremento de costos mediante el método documentado se tomará en consideración todos los costos presupuestados originalmente como los costos reales, los cuales deben estar debidamente sustentados mediante la presentación de por lo menos tres (3) copias de facturas trimestrales, órdenes de compra o cualquier otro documento que la Autoridad considere idóneo para reflejar el detalle de los materiales de construcción que componen la canasta básica conformada por los materiales que se detallan a continuación:

No.	MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD ESTIMADA PROYECTO AREA HABITABLE y AREA COMÚN
1	Concreto Mezcla Corriente (hasta 6,000 PSI)	m3	
2	Acero (refuerzo, estructural y cables)	kg	
3	Madera (estructura, albañilería y puertas)	pie	
4	Concreto de Alta Resistencia (más de 6,000 PSI)	m3	
5	Ventanería (aluminio)	pie	
6	Alambres y Cables Eléctricos (cobre)	pie	
7	Tuberías y Piezas (PVC-CPVC)	pie	
8	Cemento	Unidad (sacos 94 libras)	
9	Bloques	unidad	
10	Pintura	galón	
11	Arena	yarda3	

El agente económico deberá presentar una relación de los costos presupuestados versus costos reales, para determinar la variación correspondienteutilizando la siguiente forma.

No.	MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD ESTIMADA PROYECTO AREA HABITABLE y AREA COMUN (A)	COSTO UNITARIO ESTIMADO POR UNIDAD DE MEDIDA (B)	PRESUPUESTO ESTIMADO (A*B)	COSTO UNITARIO REAL POR UNIDAD DE MEDIDA (C)	PRESUPUESTO ESTIMADO (A*C)
1	Concreto Mezcla Corriente (hasta 6,000 PSI)	m3					
2	Acero (refuerzo, estructural y cables)	kg					
3	Madera (estructura, albañilería y puertas)	pie					
4	Concreto de Alta Resistencia (más de 6,000 PSI)	m3					
5	Ventanería (aluminio)	pie					
6	Alambres y Cables Eléctricos (cobre)	pie					
7	Tuberías y Piezas (PVC-CPVC)	pie					
8	Cemento	Unidad (sacos 94 libras)					
9	Bloques	unidad					
10	Pintura	galón					
11	Arena	yarda3					



Aplicación del método documentado

Para validar el incremento de los costos en los materiales de construcción correspondiente a todas las unidades de vivienda (casas o apartamentos) de un proyecto, ACODECO toma en cuenta lo siguiente:

- Detalle del presupuesto de los 11 materiales de construcción estimados y reales (al 80%).
- Fecha de firma de contrato de promesa o contrato de compraventa, precio de venta y el porcentaje de incremento estipulados en todos los contratos.
- Hito del 80% de avance del proyecto antes mencionado.
- Metros cuadrados de área habitable total por unidad habitacional.
- Precio Original de venta de cada unidad habitacional

INCREMENTO PROPUESTO POR UNIDAD DE VIVIENDA

No.	Número de Vivienda	m2 de área habitable	Fecha de Compra (Firma de Contrato Inicial)	Precio de Venta Inicial	% de Incremento establecido en el Contrato	% de Incremento notificado por el agente económico
1	PB - 1	82	10/17/2011	50,000.00	2.5%	1.8%
2	PB - 2	100	10/28/2011	62,000.00	2.5%	1.8%
3	1 - A	82	11/09/2011	53,000.00	2.5%	1.8%
4	2 - A	100	12/12/2011	65,000.00	2.5%	1.8%

Nota: Los datos que se colocaron son a manera de ilustración.

Luego para cada unidad inmobiliaria del proyecto se calcula lo siguiente:

- Prorrates simple del incremento en el costo (por M2)
- Tiempo transcurrido entre Fecha de Compra e Hito del 80% de avance (# de días)
- Prorrates ponderado en el tiempo del incremento en el costo (por M2)
- Prorrates ponderado (por tiempo y M2) + Total de Costos

El incremento en el precio de venta calculado no debe exceder al estipulado en el contrato de compraventa.



2. Método de Índices

Una vez haya sido adoptado formalmente por La Autoridad, para establecer el incremento de costos en los materiales de construcción en una determinada obra, se utilizará un índice de precios de Laspeyres (ponderado), el cual es un indicador que toma en consideración el precio relativo del costo de cada material respecto del presupuesto de construcción, a partir de una canasta de materiales de construcción.

En la elaboración del índice de precios de materiales de construcción se toma en consideración los siguientes rubros:

- a. De mayor incidencia en la obra
- b. Los susceptibles de ser utilizados en otros tipos de obra
- c. Los genéricos y específicos
- d. Materiales importados o producidos en el ámbito nacional.

El índice Laspeyres aplicado para la determinación de los incrementos de costos de los materiales de construcción, se aplicará conforme a la siguiente fórmula:

$$L = \frac{\sum_{i=1}^n P_{ni}Q_{0i}}{\sum_{i=1}^n P_{0i}Q_{0i}}$$

Donde:

$P0i$ = Precio Promedio del período base del rubro "i"

Pni = Precio Promedio corriente del rubro "i"

$Q0i$ = Cantidad del período base utilizada del rubro "i"



C. Otras Consideraciones:

1. Cuando se utilice el método de comprobación documentada, y la Autoridad considere insuficiente la información suministrada por el agente económico, podrá desestimarse de plano el aumento de costos promovido por dicho agente económico.
2. Se precisa que incremento en el costo de los materiales de construcción no es igual a incremento en el precio de venta.
3. En el caso de viviendas con distintas áreas de construcción, el incremento deberá ser proporcional al área de construcción de cada vivienda
4. Si en un contrato de compra/venta de una unidad de vivienda, su fecha es posterior a aquella en la que se certifique que el proyecto tuvo un avance de construcción de un 80%, se entenderá que el precio reflejado en ese contrato es definitivo, por lo que en estos casos no procede ningún ajuste al mismo alegando incremento en el costo de los materiales de construcción.

ARTÍCULO SEGUNDO: APROBAR los requisitos y el procedimiento que dispondrá La Autoridad para resolver las consultas de verificación de aumento de costo de materiales, que sean solicitadas por un consumidor o agente económico.

El procedimiento aplicable para el consumidor será el siguiente:

1. El consumidor que solicite que La Autoridad verifique el aumento de precio de la vivienda propuesto por el agente económico o que ya haya pagado, producto del aumento en el costo de los materiales de construcción, deberá presentar ante la Dirección Nacional de Libre Competencia de La Autoridad, una solicitud de verificación de aumento de costos de los materiales de construcción.
2. Esta solicitud de verificación deberá estar acompañada por: una copia de su cédula, copia del contrato de promesa de compraventa y sus respectivas adendas, si las tuviere, y copia de la nota, correo electrónico o cualquier otra comunicación mediante la cual el agente económico informa el respectivo aumento de precio.

El procedimiento aplicable para el agente económico será el siguiente:

1. El agente económico que considere necesario o prudente hacer una consulta de verificación de aumento de costo de materiales previa a la imposición de un aumento de precio de las viviendas a sus promitentes compradores, puede solicitar la validación previa ante la Dirección Nacional de Libre Competencia de La Autoridad.

2. La solicitud del agente económico deberá estar acompañada de: certificación firmada por el ingeniero residente de la obra donde se sustente que la misma ha sido completada en un 80%, presupuesto original de la obra, certificada por el banco que le otorgó el financiamiento o por quienes han aportado el capital y la estructura de costos actualizados de la misma, presupuesto real que contemple la estructura de costos actualizados, tres copias de facturas trimestrales, órdenes de compra y cualquier otro documento que La Autoridad considere idóneo para reflejar el detalle de los materiales de construcción que componen la canasta básica.

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



1. En el caso de aumentos sustentados mediante la aplicación del Método de Comprobación Documentada, la Dirección Nacional de Libre Competencia solicitará al proveedor (promotor) y/o al consumidor toda la información que requiera para comprobar el aumento en el precio de los materiales de construcción, conforme a los parámetros establecidos en la presente Resolución. Este requerimiento debe realizarse en un término no mayor de diez (10) días hábiles posteriores al recibo por parte de la Dirección Nacional de Libre Competencia de la solicitud de verificación.
2. Sujeto a que hayan sido adoptados por La Autoridad, en el caso de aumentos sustentados mediante el Método de Índices, la Dirección Nacional de Libre Competencia, a través del Departamento de Análisis y Estudios de Mercado, verificará que la misma haya sido aplicado adecuadamente.
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. De no entregarse la información requerida al consumidor, en el plazo indicado, se entenderá el desistimiento de la consulta procediéndose al archivo de la misma por dicha causa. 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.
5. La solicitud que hace el agente económico de manera voluntaria puede ser desistida en cualquier momento, y la falta de entrega de información no causará los efectos de infracción a la Ley. Para este tipo de consultas, aplicarán los mismos plazos como si hubiera sido presentada una solicitud de verificación por parte de un consumidor.

6. Después de entregarse toda la información requerida de conformidad con los parámetros solicitados, la Dirección Nacional de Libre Competencia tendrá un plazo improrrogable de treinta (30) días calendarios para emitir una nota de respuesta. En caso de no contestar la solicitud de verificación durante el periodo de tiempo establecido se tendrá como aprobada la solicitud de incremento.
7. Si el Director Nacional de Libre Competencia no valida el aumento propuesto por el agente económico, en caso de que éste insista en el cobro de los costos adicionales de materiales o no proceda a la devolución de la sumas pagadas en este concepto, el consumidor podrá solicitar a La Autoridad, que inicie el proceso Administrativo o Judicial que corresponda a efectos de evitar el cobro indebido o procurar la devolución de lo pagado de más, todo lo anterior, sin perjuicio de la sanción administrativa que puede imponer La Autoridad por el incumplimiento de la Ley y sus Reglamentos.
8. En los casos donde un consumidor presente solicitud de verificación por incremento en el precio de venta de una vivienda por aumento de costo de materiales, en el que el promotor o agente económico tenga la validación previa de la Dirección Nacional de Libre Competencia, no constituirá impedimento para que se reciba la solicitud y se analice el caso de manera individual.
9. La solicitud de verificación de aumento en los costos de materiales de construcción regulados en la presente Resolución, deberá ser presentada por el consumidor ante la Autoridad, en un término no mayor un año después de la recepción, por el consumidor, de la carta de requerimiento de pago por parte del agente económico.

ARTÍCULO TERCERO: Se crea una Comisión para la elaboración y actualización del índice de incremento de costo de materiales de construcción. Esta comisión estará conformada por dos representantes de La Autoridad, uno de los cuales ejercerá el cargo de Presidente y otro de Secretario Técnico de la Comisión, quien entre otras facultades será el responsable de convocar a las reuniones del Comité; un representante de la Cámara Panameña de la Construcción designado por el Presidente de este gremio, un representante de CONVIVIENDA designado por el Presidente de este gremio y un representante de una Asociación de Consumidores, designado por La Autoridad.

Los miembros de la comisión podrán ser sustituidos temporalmente por la parte que los designó. Igualmente cada miembro de la comisión contará con su respectivo suplente, designado de la misma forma como se designa los miembros principales.

La Comisión establecerá su reglamento de funcionamiento.

ARTÍCULO CUARTO: Esta Resolución empezará a regir a partir de su publicación en la Gaceta Oficial.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Ley 45 del 31 de octubre del 2007, Decreto Ejecutivo No. 46 de 23 de junio de 2009.

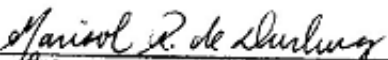
COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,


OSCAR GARCÍA CARDOZO
ADMINISTRADOR GENERAL




MARISOL R. DE DURLING
SECRETARIA GENERAL

Este documento es fiel copia de su original


MARISOL R. DE DURLING
AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y
DEFENSA DE LA COMPETENCIA
SECRETARIA GENERAL

Panamá lue 3 de julio de 2015