



**RESOLUCIÓN No. A-096 -17**  
**(Panamá, 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.**

**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 de 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 establecerá parámetros y los procedimientos técnicos para verificar dichos ajuste" (Énfasis suplido);

Que el precitado artículo prevé la posibilidad de aumentos en el precio final de un inmueble, por ajustes al precio que se establecerán en los contratos, o por aumento en los costos de materiales de construcción;

Que mediante Sentencia de la Sala Contencioso Administrativo de la Corte Suprema de Justicia, a fecha 23 de marzo de 2017, se declaró que **NO ES ILEGAL** la Resolución N°A-063-15 de 3 de julio de 2015, dictada por la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (en adelante La Autoridad), mediante la cual se modifica la Resolución N° 042-12 de 7 de septiembre de 2012, por medio de la cual se establecen los parámetros y procedimientos técnicos en que la Autoridad se basará para verificar los ajustes de precios en las unidades inmobiliarias, dentro de demanda contencioso administrativa de nulidad presentada, y se interpreta y explica que la Autoridad es la competente para verificar, dictar y aplicar las dos situaciones que contempla el artículo 79 de la Ley, en virtud de las cuales se puede dar un aumento en el precio final de venta de un inmueble, siendo el primero de ellos, los motivos dispuestos en el contrato de promesa de

compraventa y/o compraventa, y segundo, el aumento en los costos de materiales de construcción;

Que el Decreto Ejecutivo No. 46 de 23 de junio de 2009, por el cual se reglamenta el Título II de Protección al Consumidor de la Ley 45, en su artículo 43 de construcciones nuevas establece, entre otras cosas que, **“los contratos podrán detallar condiciones y/o factores que puedan motivar la revisión e incremento del precio de venta, estableciendo los valores de referencia, fórmulas específicas a emplear y el tope de tal incremento”** de igual manera, el precitado artículo contempla que **“el promitente vendedor debe comunicar al promitente comprador el ajuste de 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.”**

Que se ha identificado una posible indefensión para los consumidores, toda vez que ahora los aumentos de precios en unidades inmobiliarias no obedecen únicamente a aumentos de costos por materiales de construcción, sino a otros aumentos establecidos en los contratos, como, por ejemplo, los aumentos por mano de obra y demás que se establezcan en dichos contratos;

Que en vista del creciente número de proyectos de construcciones nuevas y de los nuevos aumentos por ajustes de precio en unidades inmobiliarias, ha sido obligatorio desarrollar un procedimiento para verificar otros ajustes de precio distintos al de materiales de construcción;

Que en vista de que los contratos sobre construcciones nuevas establecen en sus cláusulas aumentos de precio distintos al de materiales de construcción, se hace necesario establecer los parámetros y procedimientos con los que La Autoridad verificará y comprobará dichos aumentos;

Que, en cumplimiento de las normas citadas, la Autoridad, **con base en las** consideraciones anteriores,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Establecer el procedimiento que aplicará La Autoridad para verificar otros ajustes de precios en construcciones residenciales nuevas que se dispongan en los contratos, distintos al aumento por incremento de materiales de construcción, conforme a lo siguiente:



A. Procedimiento de consulta del consumidor, sobre ajuste de precio en construcciones nuevas. El consumidor que solicite a La Autoridad que verifique el ajuste de precio deberá presentar físicamente o por medios electrónicos:

1. Solicitud ante la Dirección Nacional de Libre Competencia de La Autoridad.
2. Copia de la cédula del consumidor
3. Copia del contrato de promesa de compraventa/o compraventa y sus respectivas adendas, si las tuviere
4. Comunicación mediante la cual el agente económico informa el ajuste al precio.

Recibida la solicitud por parte del consumidor, la Autoridad solicitará al agente económico los documentos descritos en el punto "B. *Procedimiento de consulta del agente económico, sobre ajuste de precio en construcciones nuevas.*" numerales del 2 al 8, de esta resolución.

B. Procedimiento de consulta del agente económico, sobre ajuste de precio en construcciones nuevas. El agente económico que solicite la validación del ajuste de precio, previo a la comunicación a los consumidores, debe presentar:

1. Solicitud de validación ante la Dirección Nacional de Libre Competencia de la Autoridad
2. Certificación firmada por el ingeniero residente de la obra donde se sustente que la misma ha sido completada en un 80%
3. Presupuesto original de la obra
4. Certificación por el banco que le otorgó el financiamiento o por quienes han aportado el capital, y la estructura de costos actualizados de la obra
5. Presupuesto real que contemple la estructura de costos actualizados
6. Todos los contratos y adendas de las unidades habitacionales
7. Valor de referencia (precio), fórmulas específicas a emplear y el tope de tal incremento que lleven a la Autoridad a poder comprobar y validar dicho ajuste de precio, que demuestre la evolución de costos y que no represente un sesgo en contra de los consumidores. Estos valores, fórmula y tope de incremento deben estar contemplados en el contrato original.
8. Documentos que sustenten el método, forma o documentación de comprobación de tales aumentos, que sea verificable por la Autoridad y cualquier otro documento que la Autoridad considere idóneo para poder validar el ajuste de precio por otros aumentos.



### C. Procedimiento de evaluación

1. El procedimiento contenido en esta Resolución constituye la forma de verificación para La Autoridad, de ajustes en el precio de los contratos sobre construcciones nuevas. Cada solicitud será estudiada y decidida en base a sus propios hechos.
2. El ajuste de precio, con independencia de su justificación, ya sea de conformidad con la Resolución N°42-12 de 7 de septiembre del 2012, modificada por la Resolución N°A-063-15 de 3 de julio de 2015 o por lo dispuesto en la presente Resolución sólo podrá realizarse por una sola vez, a través de una sola comunicación y notificación al consumidor y con posterioridad a que el proyecto hubiere cumplido un 80% de avance de la obra.

**Parágrafo:** En caso de que la solicitud de validación incluya tanto materiales de construcción como otros ajustes en el precio de las viviendas, la Autoridad evaluará en su conjunto la solicitud y emitirá una sola respuesta donde se valide o no estos aumentos.

3. El ajuste propuesto al precio no sobrepasará en ningún caso, el porcentaje establecido en el contrato suscrito por las partes.
4. Cuando La Autoridad considere insuficiente la información suministrada por el agente económico, desestimará de plano la validación del ajuste de precio promovido por el agente económico.
5. No procede ajuste alguno en el precio de venta, si la fecha del contrato de compraventa es posterior a la certificación donde conste que el proyecto tiene un avance de construcción de un 80%.
6. La Autoridad no validará otros ajustes en el precio de venta si los elementos a sustentar para un aumento de costos, forman parte del diseño o concepto original del Proyecto y son elementos necesarios para realizarlo, por lo que debieron ser contemplados en la etapa inicial. No serán verificados ni validados como otros ajustes los estudios técnicos requeridos, como lo son: Levantamiento Topográfico y Agrimensura, Estudio de Impacto Ambiental, Estudio de Suelo o Taludes, Certificaciones de la infraestructura existente, Certificaciones de Suelo, estudio de tráfico dónde aplique, entre otros estudios específicos que



podiera tener el Proyecto, así como ajustes de precios derivados de los planos de construcción, que incluyen los diseños de todas las especialidades, como son: infraestructura, arquitectura, estructura, electricidad, plomería, sistemas contra incendio, sistemas especiales, entre otros, así como los Estudios de Factibilidad desarrollados por el Promotor o agente económico que involucra evaluar los costos de construcción, mediante presupuestos de todas las etapas/ fases o rubros necesarios, estudios iniciales, diseño y desarrollo de planos constructivos, costos de acabados a ofrecer, costos de ventas, mercadeo y promoción.

**Parágrafo:** Todas estas situaciones o condiciones antes mencionadas que se consideran o contemplan al inicio de la construcción o edificación y posibles riesgos no serán verificables por La Autoridad, y por consiguiente no serán trasladadas al consumidor como un aumento de precio en la etapa final del proyecto, toda vez que, en el precio original de venta del proyecto, ya el costo inicial debe incluir todo lo que abarca, el estimado de ganancia del promotor, así como los costos de sus áreas comunes y todo lo que es necesario para el desarrollo del mismo.

7. La Autoridad verificará y validará los ajustes en el precio de venta que contemplen aumentos por mano de obra, siempre y cuando dichos ajustes de salarios estén debidamente justificados en instrumentos legales como convenciones colectivas de trabajo y se aporte toda la documentación necesaria para validarlos y que sean comprobables por La Autoridad.

**Parágrafo:** Solamente se reconocerán y validarán ajustes por mano de obra que sean sustentados por convenciones colectivas de trabajo acordadas con posterioridad a la fecha de firma del contrato original.

8. La Autoridad validará ajustes de precio por nuevos impuestos o incrementos de tasas de interés bancario en el financiamiento de la obra, siempre y cuando estén debidamente justificados y sean comprobables.

**Parágrafo:** Solamente será verificable y validado por la Autoridad el incremento en la tasa de interés para el financiamiento del proyecto, cuando se compruebe documentalmente que este se produjo antes de un 80% de avance de la obra, por lo que se deberá aportar certificación del banco o entidad que financie el proyecto.





#### D. Metodología de evaluación

1. Recibida la solicitud de verificación de ajustes en el precio por parte del consumidor, se requerirá al agente económico la información que sustente dicho ajuste, conforme los valores de referencia, fórmulas específicas a emplear y el tope de tal incremento establecidos en el contrato. Esta petición debe realizarse en un término no mayor de diez (10) días hábiles, posteriores al recibo de la solicitud en la Dirección Nacional de Libre Competencia.
2. 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.
3. Si la información requerida al agente económico no es entregada a La Autoridad en el plazo indicado, se entenderá que el ajuste de precio no ha sido validado.
4. 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.
5. Después de entregarse toda la información requerida de conformidad con los valores de referencia, fórmulas específicas a emplear y el tope de tal incremento, el agente económico puede incluir además de los documentos que considere y los que solicite La Autoridad, como por ejemplo, brochures o material de ventas y otros documentos legales, o convenios colectivos laborales, planillas, etc., que sean verificables y se encuentren debidamente sustentados, 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 establecido, se tendrá como aprobada la solicitud de otros ajustes de precios.
6. El consumidor podrá presentar ante La Autoridad una queja en aquellos casos en que a pesar que el agente económico no cuente con la validación del ajuste de precios, insista en su cobro o no devuelva las sumas ya pagadas en este concepto, sin perjuicio de la sanción administrativa que puede imponer La Autoridad por el incumplimiento de la Ley y su Reglamento.
7. A pesar de existir una validación previa del ajuste conforme petición

formulada por el agente económico, no será impedimento para que el consumidor presente solicitud de verificación, a fin de que se analice el caso de manera individual.

8. La solicitud de verificación de ajuste de precio deberá ser presentada por el consumidor ante La Autoridad, en un término no mayor de un (1) año después de la comunicación mediante la cual el agente económico informa el ajuste de precio.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Se amplía el alcance de la Comisión Consultora, inicialmente creada por la Resolución N°42-12 de 7 de septiembre del 2012, modificada por la Resolución N°A-063-15 de 3 de julio de 2015, para recomendar y asesorar a la Autoridad sobre la verificación y comprobación de los valores de referencia, fórmulas específicas a emplear y el tope de incremento en otros aumentos o ajustes en el precio de viviendas nuevas dispuestos en el o los contratos de promesa de compraventa/o compraventa.

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

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** artículo 79 de la Ley 45 de 31 de octubre de 2007, y el artículo 43 Decreto Ejecutivo No. 46 de 23 de junio de 2009.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
**OSCAR GARCÍA CARDÓZE**  
 ADMINISTRADOR GENERAL



  
**MARISOL R. de DURLING**  
 SECRETARIA GENERAL

Este documento es fiel copia de su original.

  
 AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y  
 DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
 SECRETARIA GENERAL

Panamá, doce (12) de diciembre de 2017

