



AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y DEFENSA
DE LA COMPETENCIA

ACODECO

Despacho del Administrador

REPÚBLICA DE PANAMÁ
AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA
COMPETENCIA



RESOLUCIÓN No. 028 -20
(Panamá, 25 de junio de 2020)

Mediante la cual se crea el texto único que unifica los parámetros y procedimientos técnicos que aplica ACODECO 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.

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

CONSIDERANDO:

Que la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (en adelante ACODECO), es una entidad pública descentralizada del Estado, con personería jurídica propia, autonomía en su régimen interno e independencia en el ejercicio de sus funciones, de conformidad con el artículo 84 de la Ley No. 45 de 31 de octubre de 2007 (en adelante Ley No. 45).

Que la Ley 45 en el artículo 79 sobre Construcciones Nuevas 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 de los costos de materiales de construcción, ACODECO establecerá los parámetros y los procedimientos técnicos para verificar dichos ajustes.”

Que según lo dispone el artículo 43, cuarto párrafo, del 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 “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”, de igual manera, el precitado artículo, en el sexto párrafo, contempla que “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”.

Que mediante la Resolución No. A-63 de 3 de julio de 2015 y la Resolución No. A-096-17 de 12 de diciembre de 2017, ACODECO estableció los parámetros y procedimientos técnicos para verificar los ajustes de precio en construcciones residenciales nuevas, para que tanto consumidores como agentes económicos puedan obtener respuestas a la solicitud de verificación de la forma más expedita posible.

Que la Ley 83 de 9 de noviembre de 2012, dispone “las reglas y principios básicos, de obligatoria observancia para la ejecución de trámites gubernamentales en línea”.

Que la Ley 144 de 15 de abril de 2020, modifica y adiciona artículos a la Ley 83 de 9 de noviembre de 2012, sobre el uso de medios electrónicos para los trámites gubernamentales, y dicta otra disposición.

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.

Que, en cumplimiento de las normas citadas, ACODECO, con base en las consideraciones anteriores;

RESUELVE:

PRIMERO: Crear el texto único que unifica los parámetros y procedimientos técnicos que aplica ACODECO para verificar los ajustes en el precio de venta de construcciones residenciales nuevas, los cuales quedarán así:

I. POR AUMENTO DE COSTOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN:

A. PARÁMETROS Y PROCEDIMIENTOS

1. Generalidades y documentación requerida:

- a. Los parámetros y lineamientos contenidos en esta Resolución, constituyen elementos de análisis de ACODECO 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 costos de materiales de construcción sólo podrá realizarse una vez, y posterior a que el proyecto haya cumplido un 80% de avance de 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, ACODECO 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 nueva 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 COSTOS 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, ACODECO 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 tomarán en consideración 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 ACODECO 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:

MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD ESTIMADA PROYECTO ÁREA HABITABLE Y ÁREA COMÚN
Concreto de Mezcla corriente (hasta 6000 PSI)	m3	
Acero (refuerzo y estructura y cables)	kg	
Madera (estructura, albañilería y puertas)	pie tablar	
Concreto de alta resistencia (más de 6.000 PSI)	m3	
Ventanería (aluminio)	m2	
Alambres y Cables eléctricos (cobre)	pie	
Tuberías y Piezas (PVC - CPVC), (elect / plom.)	pie	
Cemento	unidad (sacos de 94 libras)	
Bloques	unidad	
Pintura	galón	
Arena	yd3	

El agente económico deberá presentar una relación de los costos presupuestados versus costos reales para determinar la variación correspondiente utilizando la siguiente forma:

MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD ESTIMADA PROYECTO ÁREA HABITABLE Y ÁREA COMÚN	COSTO UNITARIO ESTIMADO POR UNIDAD DE MEDIDA	PRESUPUESTO ESTIMADO	COSTO UNITARIO REAL POR UNIDAD DE MEDIDA	PRESUPUESTO REAL
		(A)	(B)	(A*B)	(C)	(A*C)
Concreto Mezcla Corriente (hasta 6,000 PSI)	m3					
Acero (refuerzo, estructura y cables)	kg					
Madera (estructura, albañilería y puertas)	pie tablar					
Concreto Alta Resistencia (más de 6,000 PSI)	m3					
Ventanería (aluminio)	pie					
Alambres y cables eléctricos (cobre)	pie					
Tuberías y piezas (PVC y C-PVC)	pie					
Cemento	Unidad(sacos de 94 libras)					
Bloques	unidad					
Pintura	galón					
Arena	yarda3					
TOTAL						

Aplicación del método documentado

Para validar el incremento de los costos en los materiales de construcción correspondiente a todas las unidades de vivienda nuevas (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 notificado en el contrato	% de incremento notificado por el agente económico
1	PB-1	82,05	17-nov-15	108.000,00	5,0%	2,5%
2	PB-2	100,25	28-dic-15	115.000,00	5,0%	2,5%
3	A-1	82,05	04-ene-16	110.500,00	5,0%	2,5%
4	A-2	100,25	09-mar-16	119.000,00	5,0%	2,5%

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

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

- Prorrato simple del incremento en el costo (M2).
 - Tiempo transcurrido entre fecha de compra e hito del 80% de avance (# de días).
 - Prorrato ponderado en el tiempo del incremento en el costo (por M2).
 - Prorrato 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 toman en consideración los siguientes rubros:

- De mayor incidencia en la obra.
- Los susceptibles de ser utilizados en otros tipos de obra.
- Los genéricos y específicos.
- 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 periodo base del rubro “i”
- Pni = Precio Promedio corriente del rubro “i”
- Q0i = Cantidad del periodo base utilizada del rubro “i”

C. OTRAS CONSIDERACIONES

1. Cuando se utilice el método de comprobación documentada, y ACODECO 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.

D. APROBACIÓN DE ACODECO.

Procedimiento y requisitos con los que ACODECO contará para resolver la solicitud de validación de aumento de costos de materiales; ya sea que la solicitud haya sido presentada por parte del consumidor o por parte del agente económico.

El procedimiento aplicable para el consumidor podrá ser presencial o a bien en línea, de la siguiente manera:

1. El consumidor que solicite que ACODECO 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 ACODECO, una solicitud de verificación de aumento de costos de los materiales de construcción (enlace en página oficial de ACODECO).
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 podrá ser presencial o a bien en línea de la siguiente manera:

1. El agente económico que considere necesario o prudente hacer una consulta de verificación de aumento de costo de materiales previa al cobro de un aumento de precio de las viviendas a sus prominentes compradores, puede solicitar la validación previa ante la Dirección Nacional de Libre Competencia de ACODECO.
2. El agente económico presentará nota o formulario digital de solicitud de validación previa con los datos del agente económico, representante legal o la persona autorizada para llevar el trámite, copia de cédula de ambos.
3. 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, certificado por el banco que le otorgó el financiamiento o por quienes han aportado el capital y la estructura de costos actualizados, tres copias de facturas trimestrales, órdenes de compra y cualquier otro documento que ACODECO considere idóneo para reflejar el detalle de los materiales de construcción que componen la canasta básica para hacer el cálculo respectivo.

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 de la solicitud por parte de la Dirección Nacional de Libre Competencia.
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 los mismos hayan 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 ACODECO 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 defectos 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 hábiles 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 las sumas pagadas en este concepto, el consumidor podrá solicitar a la ACODECO, 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 ACODECO 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 nueva 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, sin perjuicio del vencimiento de la notificación (un año).
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 ACODECO, en un término no mayor a un (1) año después de la notificación del aumento de precio por materiales de construcción, por parte del agente económico al consumidor

II. POR AJUSTES QUE SE DISPONGAN EN LOS CONTRATOS, DISTINTOS A MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

A. Procedimiento de consulta del consumidor, sobre ajuste de precio en construcciones nuevas. El consumidor que solicite a la ACODECO que verifique el ajuste de precio deberá presentar vía web por medios electrónicos o de manera presencial:

1. Solicitud ante la Dirección Nacional de Libre Competencia.
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, ACODECO solicitará al agente económico los documentos descritos en el siguiente punto:

“B. Procedimiento de consulta del agente económico, sobre ajuste de precio en construcciones nuevas”, numerales del 2 al 8.



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 de manera presencial o vía electrónica a la ACODECO:

1. Solicitud de validación ante la Dirección Nacional de Libre Competencia de ACODECO.
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 ACODECO 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 ACODECO y cualquier otro documento que ACODECO 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 ACODECO, 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 No. 42-12 de 7 de septiembre del 2012, modificada por 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 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 del precio de las viviendas, ACODECO 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 ACODECO considere insuficiente la información suministrada por el agente económico, desestimaré 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. ACODECO 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 donde aplique, entre otros estudios específicos que pudiera 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 ACODECO, 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. ACODECO 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 ACODECO.

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

8. ACODECO 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 ACODECO 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 de manera presencial o vía electrónica, se requerirá al agente económico la información que sustente dicho ajuste, conforme los valores de referencia, fórmulas específicas a emplear y al tope de tal incremento establecido 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 ACODECO 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 ACODECO, 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 hábiles 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 vía web o de manera presencial ante ACODECO 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 ACODECO por el incumplimiento de la Ley y su Reglamento.
7. En los casos donde un consumidor presente solicitud de verificación por incremento en el precio de venta de una vivienda nueva por aumento de costo, 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, sin perjuicio del vencimiento de la notificación (un año).
8. La solicitud de verificación de ajuste de precio deberá ser presentada por el consumidor ante ACODECO, en un término no mayor de un (1) año después de la comunicación mediante la cual el agente económico informa el ajuste de precio.

SEGUNDO: MANTENER LA COMISIÓN CONSULTORA: Creada por la Resolución No. 42-12 de 7 de septiembre del 2012, modificada por la Resolución No. A-063-15 de 3 de julio de 2015. 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 ACODECO, 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, un representante de la Asociación de Consumidores, designado por ACODECO.

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

La Comisión Consultora también podrá recomendar y asesorar a la ACODECO 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.

TERCERO: COMUNICAR a los consumidores y agentes económicos que las solicitudes de validación de Aumento de Costos de Viviendas Nuevas de acuerdo a los procedimientos antes señalados seguirán tramitándose en línea a través de la página web de ACODECO www.acodeco.gob.pa, sección trámite en línea, proyectos inmobiliarios, formulario de solicitud de validación de aumento de costos de vivienda nuevas. Cada formulario contiene los requisitos mínimos que debe cumplir el solicitante para el trámite de verificación de aumento de costos.

CUARTO: NOTIFICAR a todo consumidor y agente económico que la solicitud de información adicional y los resultados de las verificaciones de aumentos de costos que emita ACODECO serán notificadas a los correos electrónicos que hayan sido proporcionados a la ACODECO para tales fines.

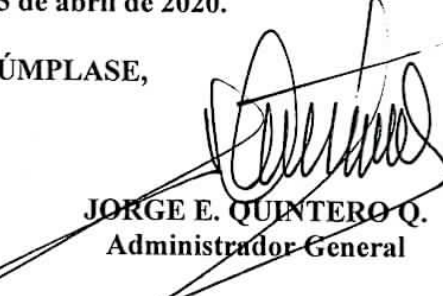
QUINTO: INFORMAR que la presentación de la solicitud de validación de aumentos de costos, a través de la página web de ACODECO www.acodeco.gob.pa, sobre proyectos inmobiliarios, no da trámite de aceptación del aumento de costos.


SEXTO: Esta Resolución deja sin efecto la Resolución No. 042-12 del 07 de septiembre de 2012, Resolución No. A-063-15 de 3 de julio de 2015 y la Resolución No. A-096-17 de 12 de diciembre de 2017.


SÉPTIMO: 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. Ley 83 de 9 de noviembre de 2012 y Ley 144 de 15 de abril de 2020.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,


JORGE E. QUINTERO Q.
 Administrador General




OSVALDO ESPINO P.
 Secretario General

Este documento es fiel copia de su original


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

Panamá, 15 de junio de 2020



mc