

SUSTENTACIÓN DE CONVIVIENDA

A LOS COMBIOS Y ADICIONES SOLICITADAS A LA CONSULTA PÚBLICA

NO.011-13 Elec

La industria de la Construcción como generador de desarrollo y crecimiento en el país ha aportado, específicamente en el área de viviendas, entre el 2006 y el 2012 una inversión de B/. 6,000,000,000.00. En ese período se construyeron un total de 141,000 mil viviendas que beneficiaron a 705,000 personas. De igual forma se generaron 156,250 empleos directos.

Según lo anterior, y siendo la industria de construcción de viviendas generadora tanto de soluciones habitacionales como de empleos directos, es que se ha considerado presentar nuestras observaciones a la Consulta Pública No.011-13 Elec, basados en los costos adicionales que ha causado el incumplimiento de las distribuidoras eléctricas de diferentes puntos de los acuerdos establecidos con los promotores de vivienda.

Los problemas surgidos entre las empresas de distribución eléctrica y los promotores de vivienda, han hecho que nuestro gremio, el CONSEJO NACIONAL DE PROMOTORES DE VIVIENDA, CONVIVIENDA, solicite establecer cambios en la Reglamentación de ASEP Existente.

PRINCIPALES PROBLEMAS:

1. Las empresas de distribución eléctrica firman acuerdos con los promotores de vivienda para el reembolso generado por la instalación de infraestructuras eléctricas en los proyectos urbanísticos. Dichos reembolsos obedecen a un presupuesto establecido por las empresas de distribución, quienes deciden los costos a reembolsar, y de forma unilateral, han establecido que solo reembolsarán el 70% del costo real que presenta el promotor.
2. Los acuerdos carecen de tiempos específicos para la entrega de aprobación de presupuestos, aprobaciones de infraestructuras instaladas, firmas de los acuerdos y sobre todo, de calentamiento efectivo de las líneas eléctricas en los proyectos.
3. Los criterios técnicos no incluyen el soterramiento de cables en proyectos urbanísticos.
4. Como adición a estos temas, los acuerdos solo establecen obligaciones para el promotor, quien es el que debe hacer las instalaciones eléctricas y luego pasarlas, previas fianzas de cumplimiento, a las empresas distribuidoras, que usufructuarán de los contratos generados de las instalaciones a los dueños de las nuevas viviendas.
5. En estos momentos las empresas de distribución eléctrica han causado a los promotores de vivienda costos adicionales, en base a las demoras inexcusables en los periodos de aprobación de planos, establecimiento de presupuestos, inspecciones finales de

proyectos, y también, en el pago de las cuentas presentadas por el promotor. Dichos costos, deben ser traspasados a los consumidores, lo que ha ocasionado alzas en el precio de las viviendas, especialmente las que se encuentran dentro del interés social hasta B/.40,000.00 y aquellas dentro del interés preferencial hasta B7.120,000.00, en donde compran el 88% de los panameños, especialmente de clase media trabajadora y profesional.

6. El atraso en el calentamiento de las líneas en los proyectos, no solo implica altos costos en materia del pago de los préstamos interinos del promotor, por no poder mudar a las familias a sus nuevas casas, sino que adicionalmente, nos encontramos con una población resentida que se vuelve poco tolerante, tanto con el promotor, como con las distribuidoras eléctricas, por no poder ocupar sus viviendas, a pesar de que ya están totalmente construídas. Esto implica también que los clientes presenten demandas contra los promotores de vivienda en ACODECO por incumplimiento de contratos, con relación a la fecha cierta o determinada de entrega del bien.
7. Una vez pasado el trauma de la aprobación de presupuestos y finalmente el calentamiento de líneas, el promotor, debe esperar meses y hasta años, para que le sean reembolsadas las cuentas presentadas, y aprobadas por las distribuidoras eléctricas.
8. Las empresas de distribución eléctrica no solo establecen el porcentaje a reembolsar de forma antojadisa, sino que no reembolsan realmente, siquiera lo acordado previos presupuestos aprobados, y sin que el promotor tenga ninguna explicación al respecto.
9. En uno de los casos de distribuidores eléctricos, se carece de un funcionario contacto para los promotores de manera que puedan dar seguimiento a los casos particulares, teniendo los promotores que facilitar, incluso, los números de medidor de cada uno de los clientes mudados a los proyectos, para que se hagan, los pagos de las cuentas. Esto es muy preocupante en cuanto a la eficiencia de este proveedor, ya que ellos mismos generan los contratos, tienen los planos específicos de cada proyecto y la ubicación de las viviendas dentro de ellos. Traspasando así una responsabilidad del distribuidor eléctrico al promotor.
10. Se ha establecido por parte de las distribuidoras eléctricas, pedir capacidades instaladas mayores a las requeridas por el proyecto del promotor. Estableciendo especificaciones técnicas rigurosas, y que las distribuidoras utilizarán después para electrificar áreas distintas al proyecto en cuestión. La obligación del promotor de vivienda es con las soluciones habitacionales desarrolladas en su proyecto, y no con las necesidades de la empresa de distribución. La responsabilidad de la dotación de energía en el país, es de estas empresas de distribución, por lo que los costos adicionales deberán ser asumidos por ellas.
11. En los casos en que las especificaciones técnicas establecen la compra de los equipos a instalarse en los proyectos, de proveedores aprobados por las empresas de distribución eléctrica, no se reconocen los precios suministrados por estas al momento de la aprobación de pagos, sino a los precios que considere el distribuidor eléctrico. Todo esto a pesar de que el promotor está obligado, por las especificaciones técnicas, a comprarle a un proveedor específico.

12. Las normas o instructivos para las instalaciones eléctricas son distintas entre cada distribuidor eléctrico.
13. Las fluctuaciones constantes de energía en diferentes áreas del país, ocasionan que equipos instalados para el suministro de agua potable en los proyectos habitacionales, constantemente se deterioren, lo que implica que tengamos que reemplazar equipos que son de responsabilidad directa del IDAAN, quien generalmente carece de repuestos, obligando al promotor a realizar las reparaciones necesarias bajo sus costos, sin poder reclamar por los daños causados.
14. En la Reglamentación existente en el MIVIOT relacionada con la entrega de parques a las instituciones del Estado, en este caso los municipios, se establece que los mismos deben tener luminarias. Sin embargo, a la fecha, las distribuidoras de electricidad no contemplan estas áreas para la instalación de las mismas, por lo que no reconocen los costos generados de ser instalados.

EJEMPLOS DE TIEMPOS DE REEMBOLSO DE CUENTAS A PROMOTORES

RAZÓN SOCIAL	PROYECTO	UBICACIÓN	FECHA PRESENTACION DE LA CUENTA	MONTO DEL ACUERDO	MONTO ADEUDADO POR DISTRIBUIDORA A AGOSTO 2013
MARKET EVOLUTION	CORONADO MALL	COCLE/CORONADO	1 de agosto de 2012	B/. 50,700.00	B/. 50,700.00
PROPERTY INVESTMENT DEVELOP, S.A.	SPLENDOR BY THE PARK	PANAMÁ/VIA ESPAÑA	1 de julio de 2012	B/. 48,700.00	B/. 48,700.00
BARCELONA HOLDING CORP.	RESIDENCIAL LAS LAJAS	CHIRIQUÍ/LOS ALGARROBOS	16 de mayo de 2011	B/. 111,540.48	B/. 100,386.44
BARCELONA HOLDING CORP.	PRINCESA MIA II	PANAMÁ/ARRAIJÁN	3 de abril de 2009	B/. 14,266.95	B/. 14,266.95
SUCASA	MIRADOR DEL LAGO CALLE 3RA	PANAMÁ/LAS CUMBRES	2011	B/. 84,647.50	B/. 84,647.50
SUCASA	QUINTAS DEL LAGO	PANAMÁ/LAS CUMBRES	2011	B/. 25,940.32	B/. 25,940.32

NOTA: CONVIENDA HA PRESENTADO EN ESTE CUADRO SOLO UNOS POCOS EJEMPLOS DE LOS RETRASOS EN LOS PAGOS A LOS PROMOTORES, YA QUE POSEE, A LA FECHA, UNA CANTIDAD PLURAR DE PROYECTOS CUYAS CUENTAS AÚN NO HAN SIDO CANCELADAS POR LAS DISTRIBUIDORAS ELÉCTRICAS LUEGO DE MESES E INCLUSO AÑOS DE HABERSE PRESENTADO LAS CUENTAS Y HABER ENTREGADO EL PROMOTOR EL 100% DE LAS SOLUCIONES HABITACIONALES.

EN BASE A TODO LO ANTERIOR CONCLUIMOS:

1. Los llamados acuerdos deben constituirse en Contratos a firmar entre las partes.
2. Los contratos deben tener establecido el tiempo de ejecución y la fecha cierta de entrega de cada uno de las etapas a seguir con las empresas de distribución, desde el momento en que se aprueban los planos de la obra, se establece y acuerda el monto a reembolsar a través de los presupuesto, se hacen las inspecciones de rigor y se energiza el proyecto. De igual manera, el pago efectivo de los contratos de reembolso.
3. En caso del incumplimiento en los plazos se deberán establecer multas de cumplimiento.
4. En caso de retraso en el pago de las cuentas acordadas en los contratos, se deberán establecer penalizaciones y cargos por morosidad en los pagos a los promotores.
5. Los contratos de las diferentes distribuidoras eléctricas deben ser homologados.
6. Los criterios técnicos de las distribuidoras deben ser homologados.
7. Los criterios técnicos deben incluir tanto a los proyectos aéreos como soterrados, en virtud de que en estos momentos se ha modificado la Ley en función de la obligatoriedad del soterramiento de cables en todos los proyectos urbanísticos a nivel nacional.
8. Dichos criterios técnicos deben estar a la disposición del inversionista para su fácil revisión y verificación, de forma que se puedan acatar y cumplir de forma precisa.
9. Debe existir personal idóneo y específico que atienda los proyectos urbanísticos, a nivel nacional, ya que en estos momentos se carece de contactos en la mayoría de los sectores que atienden las distribuidoras eléctricas.
10. Los contratos deben contar con cláusulas de arbitraje, en donde ASEP se encargue de resolver el conflicto en caso de desacuerdos entre las partes.
11. No se debe exigir mayor inversión en infraestructuras eléctricas, que aquellas que sean específicas para el proyecto en ejecución.
12. El pago efectivo de la inversión en infraestructuras eléctricas debe ser del 100% de la inversión, en función de que el usufructo de estas instalaciones las recibirán las distribuidoras eléctricas.
13. En los casos en que las distribuidoras eléctricas especifiquen el proveedor o proveedores en donde se pueden adquirir los equipos por ellos solicitados, dentro de sus criterios técnicos, los reembolsos de los mismos deberán efectuarse contra factura.