



Banco de Desarrollo de El Salvador  
Gerencia de Administración

## **SUBASTA PÚBLICA FDE 01/2019**

**BASES DE SUBASTA PARA LA VENTA DE ACTIVOS  
EXTRAORDINARIOS DEL BANCO DE DESARROLLO DE EL  
SALVADOR**

**SAN SALVADOR, EL SALVADOR, CENTRO AMERICA 2019**

## CONTENIDO

### PAGINA

I.	COMISION DE APERTURA DE OFERTAS SUBASTA ACTIVO EXTRAORDINARIO	3
II.	OBJETO DE LA BASE DE SUBASTA	3
III.	PRECIO BASE	3
IV.	PARTICIPANTES	4
V.	CONDICIONES DE VENTA	4
VI.	HONORARIOS Y GASTOS	4
VII.	PROMOCION DE LA VENTA	4
VIII.	ENTREGA DE BASES DE LA SUBASTA	4
IX.	CONSULTAS SOBRE LAS BASES Y VISITAS AL INMUEBLE	5
X.	RECEPCION Y FORMA DE PRESENTACION DE OFERTAS	5
XI.	APERTURA DE OFERTAS	6
XII.	ADJUDICACION DE LA VENTA Y NOTIFICACION	6
XIII.	PAGO DEL BIEN ADJUDICADO	7
XIV.	DE LA GARANTIA DE MANTENIMIENTO DE OFERTAS	7
XV.	SUBASTA DECLARADA DESIERTA	7
<b>ANEXOS:</b>		
No.1	CARACTERISTICAS DEL BIEN INMUEBLE	8
No.2	MODELO DE LA CARTA OFERTA	9

## Banco de Desarrollo de El Salvador

### SUBASTA PÚBLICA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS DEL BDES

La Junta de Directiva del Banco de Desarrollo de El Salvador, en sesión N.º JD - 04/2019, de fecha 01 de febrero de 2019, aprobó iniciar un proceso de Subasta Pública para un Activo Extraordinario denominado:

#### INMUEBLE IZALCO

#### **I. COMISION DE APERTURA DE OFERTAS DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS**

1. De conformidad con el **MANUAL PARA LA RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS, Y DE CUENTAS POR COBRAR, SANEAMIENTO DE CARTERA Y ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS** A toda subasta, siempre deberá comparecer un representante de la Gerencia de Auditoría y Control, de la Unidad de Activos Extraordinarios y de la Gerencia Legal.

#### **II. OBJETO DE LAS BASES DE SUBASTA**

Establecer el procedimiento de venta del Activo Extraordinario, cuyas características y ubicación se detallan en anexo No.1

#### **III. PRECIO BASE**

El precio base del inmueble es el siguiente:

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	TERRENO M <sup>2</sup>	PRECIO BASE
Inmueble de naturaleza rústica formado de cinco porciones de terreno cultivado con producción de café, con mojones propios de madera, su entorno es agrícola, de topografía alomada y semiplano.	83,500 M <sup>2</sup>	\$ 30,465.90

#### **IV. PARTICIPANTES.**

Pueden participar en la Subasta Pública No Judicial, todas las personas naturales y Jurídicas, interesadas en adquirir el bien.

*Queda prohibida la venta de activos extraordinarios a los peritos que hayan efectuado el valúo de los activos objeto de venta. Asimismo, queda prohibida la venta de dichos bienes a Directores, Asesores, Funcionarios y Empleados del BDES, y en su caso a los miembros de los consejos de los Fideicomisos administrados por el BDES; así como a los cónyuges, convivientes y parientes de todos los sujetos antes mencionados, dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad y las sociedades en que participen en más del 25% del capital social, por sí o por interpósita persona.*

#### **V. CONDICIONES DE VENTA**

- 1- El inmueble a vender, se ofrece en las condiciones existentes y sus características se detallan en Anexo No.1.
- 2- La forma de pago será de la siguiente manera:
  - a) Al contado a través de remesa en cuenta definida por el BANDESAL o cheque certificado a nombre del Fondo de Desarrollo Económico
  - b) mediante financiamiento bajo las condiciones de la “Línea de Financiamiento de Activos Extraordinarios del Fondo de Desarrollo Económico”

#### **VI. HONORARIOS Y GASTOS**

Todos los honorarios y gastos derivados de la compraventa de los Inmuebles serán por cuenta del adjudicatario.

#### **VII. PROMOCION DE LA VENTA**

Se hará por medio de dos (2) anuncios de prensa en dos periódicos de mayor circulación del país, también se promocionará mediante la página web del BDES ([www.bandesal.gob.sv](http://www.bandesal.gob.sv)) y contendrá: Breve descripción del Inmueble, ubicación, condiciones de venta, la forma, lugar, fecha y hora en que se recibirán las Ofertas de compra.

#### **VIII. ENTREGA DE BASES DE LA SUBASTA**

Las Bases de la Subasta Pública no judicial de los Inmueble se entregarán en:

- a) Gerencia de Gestión Documental y Administración del BDES, ubicado en Edificio World Trade Center, Torre II, Nivel 4, en los teléfonos 2592-1000, 2592-1054 de 8:30 a.m. a las 4:30 p.m.; los días viernes 08 de febrero al 22 de marzo de 2019,

ambas fechas inclusive y el día lunes 25 de marzo de 2019 de 8:30 a.m. a 10:30 de la mañana.

- b) Mediante la página Web del Banco ([www.bandesal.gob.sv](http://www.bandesal.gob.sv)) durante el período comprendido del día viernes 08 de febrero al 25 de marzo de 2019, ambas fechas inclusive.

## **IX. CONSULTAS SOBRE LAS BASES Y VISITAS AL INMUEBLE**

Los interesados podrán solicitar por escrito, en forma electrónica o por llamada telefónica las aclaraciones que deseen con respecto a estas Bases, o a la siguiente dirección:

Gerencia de Gestión Documental y Administración, e-mail ([karen.cartagena@bandesal.gob.sv](mailto:karen.cartagena@bandesal.gob.sv)) Dichas solicitudes se atenderán durante el período comprendido del viernes 08 de febrero al 22 de marzo de 2019, ambas fechas inclusive de las 8:30 a.m. a las 4:30 p.m. y el día lunes 25 de marzo de 2019 de 8:30 a.m. a 10:30 de la mañana.

Los interesados que deseen visitar el Inmueble deberán comunicarse a:

Gerencia de Gestión Documental y Administración del BDES, ubicado en Edificio World Trade Center, Torre II, Nivel 4, en los teléfonos 2592-1000, 2592-1054 de 8:30 a.m. a las 4:30 p.m. o al correo electrónico: [karen.cartagena@bandesal.gob.sv](mailto:karen.cartagena@bandesal.gob.sv)

Se han programado visitas para los días: viernes 22 de febrero, martes 05, viernes 15 y viernes 22 de marzo de 2019.

## **X. RECEPCION Y FORMA DE PRESENTACION DE OFERTAS**

- 1- La recepción de ofertas se hará el día de la Subasta, lunes 25 de marzo de 2019 a las 11:00 de la mañana., en el Edificio World Trade Center, torre II, Nivel 4, Sala de Negocios del BANDESAL.
- 2- La presentación de las ofertas deberá hacerse en sobre cerrado, y esta deberá contener lo siguiente:
  - a) Carta oferta de Compra en original, de acuerdo al Modelo que aparecen en Anexo No 2.
  - b) Cheque Certificado a favor del Fondo de Desarrollo Económico, por el valor de US\$609.32 equivalente al 2% del valor base de venta del bien, en concepto de **Garantía de Mantenimiento de Oferta.**

- c) La oferta no deberá tener textos entre líneas, enmendaduras ni tachaduras.
- d) Si es persona natural el interesado deberá presentar la documentación siguiente: DUI y NIT
- e) Si es persona jurídica el interesado deberá presentar: Escritura de constitución vigente, credencial de administrador único certificadas por un notario, modificación al pacto social (en que caso de que hubiere) copia impresa o en digital, DUI y NIT del Representante Legal o administrador único.
- f) En el caso de las personas naturales o representantes legales de personas jurídicas que se hagan representar por otra persona, lo harán a través de una carta de autorización cuya firma deberá ser autenticada por un notario.

3- No se recibirán ofertas que se presenten después de la hora y fecha indicada.

## **XI. APERTURA DE OFERTAS**

Llegado el día de la Subasta, la Gerencia de Gestión Documental y Administración con la presencia de los delegados de la Gerencia Legal y Auditoría y Control, procederán a la apertura de las ofertas, revisando los aspectos siguientes:

- Que el oferente o representante esté debidamente acreditado y que haya presentado la documentación legal correspondiente detallada en el numeral X
- Que la oferta sea igual o mayor al precio base del bien en Subasta
- Que el cheque certificado sea por el valor requerido esto es el 2% del valor total del bien en Subasta.

Se considerarán válidas aquellas ofertas que cumplan con lo establecido anteriormente, descalificando las ofertas que incumplan con estos aspectos.

De todo lo acontecido en la Subasta deberá levantarse acta, la cual deberá ser firmada por un representante de la Gerencia de Auditoría y Control, Gerencia de Gestión Documental y Administración, Gerencia legal y por el comprador, debiendo relacionarse el nombre y generales de todos los oferentes y de la cuantía de las ofertas por ellos realizadas. Cada oferta, al momento de ser abierta, será leída en voz alta por el Gerente de Gestión Documental y Administración.

## **XII. ADJUDICACION DE LA VENTA Y NOTIFICACIÓN**

- a) **Adjudicación:** La adjudicación se hará al mejor postor de las ofertas válidas, entendiéndose por tal el que ofreciere mayor valor; debiéndose efectuar y comunicar la adjudicación en el acto de apertura de sobres, dejando constancia de ello en el acta de subasta respectiva. En caso de empate en las posturas, se procederá en el acto al desempate mediante la entrega de un nuevo sobre.

- b) **Notificación:** Se dará por notificado a quién resultare adjudicado el día de la Subasta, dejando constancia de ello en el acta de Subasta respectiva,

### **XIII. PAGO DEL BIEN ADJUDICADO:**

Podrán concederse **hasta 60 días calendario** contados a partir de la notificación de la adjudicación correspondiente, para formalizar la venta, atendiendo a las circunstancias particulares del comprador.

De no formalizarse la venta en el plazo fijado, la prima pasará en concepto de arras a ser propiedad del BDES o del fondo administrado al que pertenezca, perdiendo el comprador todo derecho sobre ella.

### **XIV. DE LA GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTAS**

- 1- A los o las oferentes que no salgan beneficiados con el bien subastado, se les devolverá el valor de la **Garantía de Mantenimiento de Oferta** el día de la subasta.
- 2- La **Garantía de Mantenimiento de Oferta** del adjudicatario, formará parte del pago del precio del Inmueble.

### **XV. SUBASTA DECLARADA DESIERTA**

Se declarará desierta la Subasta cuando no haya ofertantes o cuando las ofertas presentadas no sean válidas.

## ANEXO No. 1

### CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE DENOMINADO "INMUEBLE IZALCO"

DIRECCION: Valle el Matazano, Cantón Chorro Arriba, Jurisdicción de Izalco, Departamento de Sonsonate.

#### DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Inmueble de naturaleza rústica formado de cinco porciones de terreno cultivado con producción de café, con mojones propios de madera, su entorno es agrícola, de topografía alomada y semiplano.  
Área total registrada: 83,500 m<sup>2</sup> = 11.95 Mz.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	TERRENO M <sup>2</sup>	PRECIO BASE
Inmueble Izalco	83,500 m <sup>2</sup>	\$30,465.90



**ANEXO No. 2**

**MODELO DE OFERTA**

Señores  
BANCO DE DESARROLLO DE EL SALVADOR  
Presente

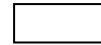
ATENCION: Comisión de Apertura de Ofertas

Yo, \_\_\_\_\_, con DUI  
\_\_\_\_\_ y Número de Identificación Tributaria  
\_\_\_\_\_ (Nombre y generales del oferente; en mi carácter personal o como  
apoderado), legalmente facultado para participar en la \_\_\_\_\_ del Banco de  
Desarrollo de El Salvador, por este medio presento formal oferta de compra del siguiente Inmueble:

Nombre del inmueble \_\_\_\_\_

Oferto la cantidad de \$ \_\_\_\_\_

**CHEQUE CERTIFICADO**



Con una prima de \$609.32 dólares (correspondientes al 2% sobre el valor base del Bien Inmueble)

Declaro bajo juramento que: 1. He examinado detenidamente los documentos de estas bases, los cuales acepto completamente. 2. He recibido toda la información emitida por la Comisión y he procedido de conformidad con su contenido a la elaboración de la carta de oferta de la cual soy responsable. 3. Conozco las leyes, disposiciones y reglamentos vigentes en El Salvador que puedan tener, bajo cualquier forma, relación con las obligaciones que se deriven de las transacciones de compraventa. También se hace constar que todo lo declarado es la verdad y que en caso que se me adjudique el bien Inmueble denominado **"INMUEBLE IZALCO"** me obligo a cumplir con todos los requisitos hasta la formalización de la compraventa.

\_\_\_\_\_  
Firma Titular o Representante Legal

Dirección exacta para oír notificaciones

\_\_\_\_\_  
Teléfono \_\_\_\_\_

Celular: \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

*NOTA: En el caso de las personas naturales o representantes legales de personas jurídicas que se hagan representar por otra persona, lo harán a través de una carta de autorización cuya firma deberá ser autenticada por un notario.*