

No. JD-19/2021 - Sesión Ordinaria No. JD- DIECINUEVE /DOS MIL VEINTIUNO de la Junta Directiva del Banco de Desarrollo de la República de El Salvador, celebrada en la Sala de Sesiones de Junta Directiva y constituida a las doce horas y treinta minutos del día dos de julio de dos mil veintiuno. Presentes: Licenciado Juan Pablo Durán Escobar, Presidente, quien preside la sesión; Licenciado Abraham Alvarenga Mejía, Director Propietario; Licenciado José Alberto Acosta Maldonado, Director Propietario; Licenciado Enrique José Arturo Parada Rivas, Director Propietario; Licenciado Steven Jorge Kawas Yuja, Director Propietario; Licenciada Gabriela Yanet Suárez Rivera, Directora Propietaria; Licenciado José Manuel Cañas Kurz, Director Propietario; Doctora Janneth Carolina Brito Centeno, Directora Propietaria y la Licenciada Melany Victoria Barillas de Tenorio, Directora Propietaria. El



Presidente del Banco propone a los Directores la agenda de la presente Sesión, la cual consta de los siguientes puntos, así: **Punto 1.** Lectura del Acta Anterior. **Punto 2.** [REDACTED]

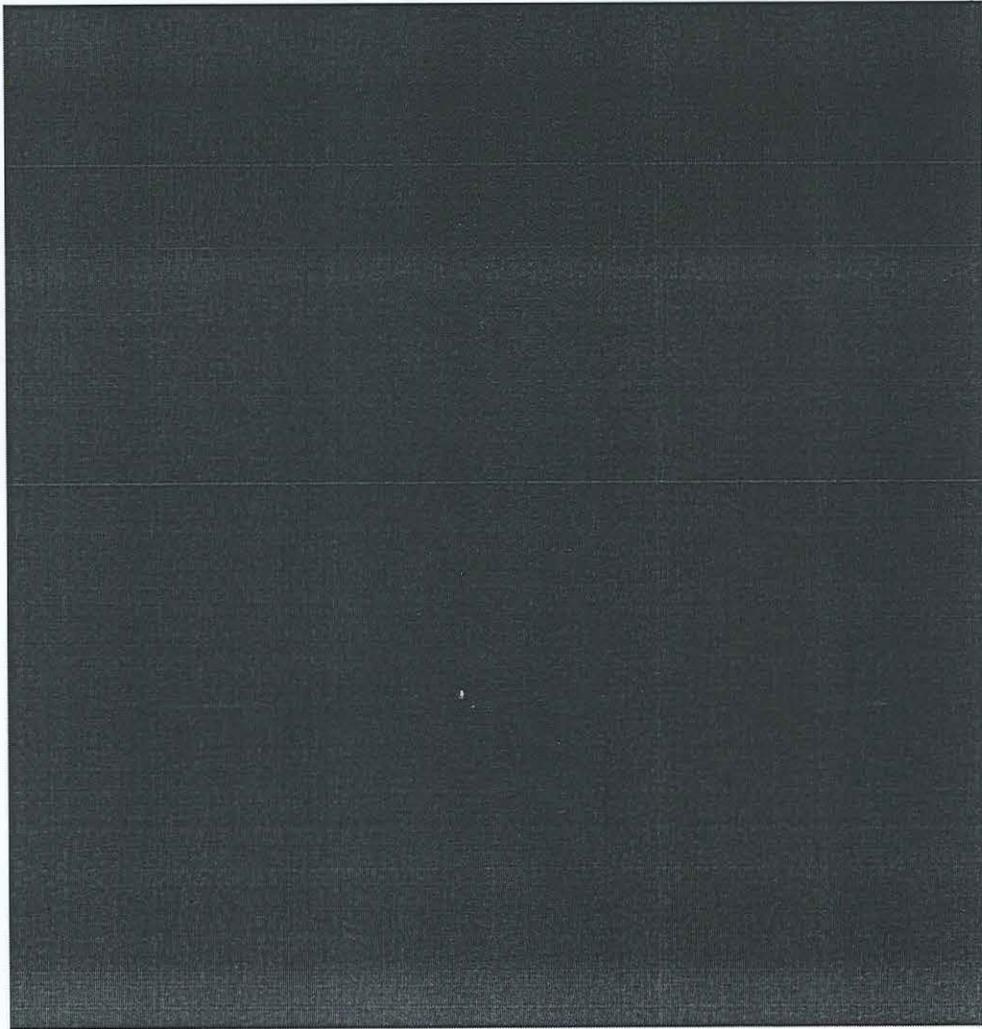
**Punto 3.** Solicitud de autorización de selección de empresa para la Comercialización de Activos Extraordinarios de BANDESAL y los fondos que administra. **Punto 4.** Solicitud de aprobación de actualización del valor base y autorización de venta directa de inmueble ubicado en el Cantón ojo de agua, municipio y departamento de Usulután. **Punto 5.** [REDACTED]

[REDACTED] **Punto 6.** [REDACTED]

[REDACTED] **Punto 7.** [REDACTED]

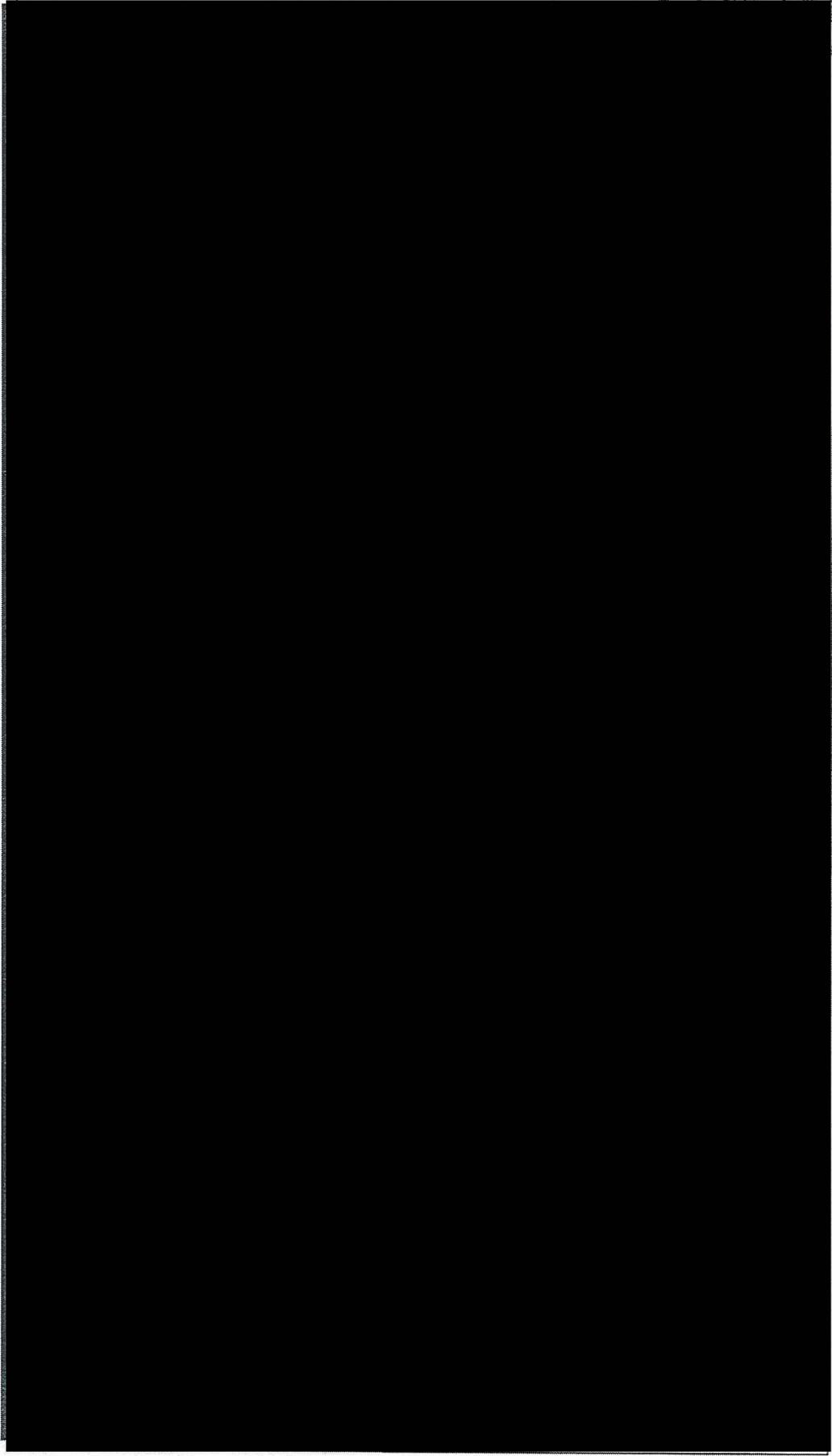
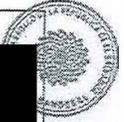
[REDACTED] **Punto 8.** [REDACTED]

**PUNTO I - Gerencia Legal - Lectura del Acta Anterior.** La Junta Directiva del Banco de Desarrollo de la República de El Salvador (BANDESAL), **ACUERDA: TOMAR** nota de la lectura realizada al acta anterior de Junta Directiva, celebrada el día veinticinco de junio de dos mil veintiuno.



ORDEN DE PAGOS EL SALVADOR  
INSCRIPCION  
No. 525

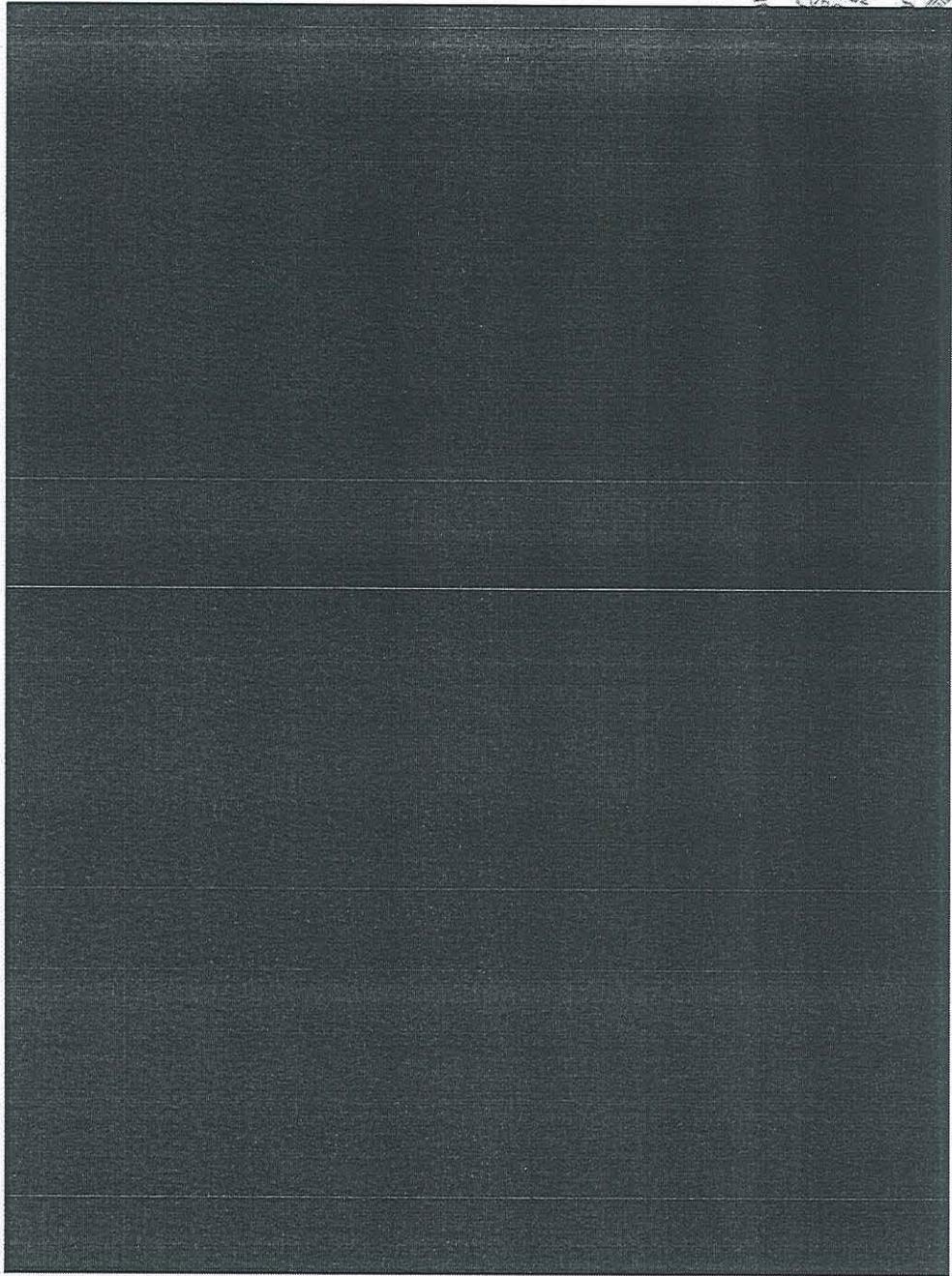
525



526

REPUBLICA DE EL SALVADOR  
INSCRIPCION No. 3732





**PUNTO III – Gerencia Administrativa- Solicitud de autorización de selección de empresa para la Comercialización de Activos Extraordinarios de BANDESAL y los fondos que administra.**

La Junta Directiva del Banco de Desarrollo de la República de El Salvador (BANDESAL),  
CONSIDERANDO: 1) Que el Art. 16 Ley del Banco de Desarrollo de la República de El Salvador (Ley de BANDESAL), establece que la dirección y administración del Banco, estará a cargo de una Junta Directiva, la cual deberá cumplir con las atribuciones y funciones que dichas leyes establecen.  
2) Que el literal d) del Art. 21 de la ley de BANDESAL, establece como una de las facultades y obligaciones de esta Junta Directiva, la de aprobar las normas laborales aplicables al personal del



Banco y demás normas, instructivos y manuales que requiera la administración interna del Banco y de los recursos de los Fondos que este administra.3) Que el literal p), del artículo citado en el considerando anterior, establece que es facultad de la Junta Directiva aprobar las operaciones que el Banco realice con recursos de los Fondos que administra de conformidad a lo regulado por dicha ley. 4) Que el Manual para la Recuperación de Créditos y de Cuentas por Cobrar, Saneamiento de Cartera y Administración de Activos Extraordinarios (Manual de Recuperación) aprobado por esta Junta Directiva, tiene como objeto, entre otros, definir los lineamientos generales para la administración, venta y contabilización de activos extraordinarios propiedad del BANDESAL o de los fondos administrados por éste. 5) Que el Art. 45 del Manual de Recuperación, establece que la venta de activos extraordinarios será realizada en atención a las modalidades siguientes según corresponda: a) Subasta Pública no judicial; y, b) Venta Directa. 6) Que el Art. 50 del citado Manual, establece que en los casos en que procede la venta directa, la comercialización de los Activos Extraordinarios podrá ser realizada por la Unidad de Activos Extraordinarios, a través de Convenios con Instituciones afines para el logro de los objetivos institucionales de saneamiento de cartera del Banco y por los Comercializadores a los que se refiere dicho manual. 7) Que el Art. 51 del Manual de Recuperación, establece los requisitos que deben cumplir los Comercializadores y la forma de acreditación de los mismos. 8) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 9) Que dicha empresa cuenta con experiencia en el mercado a nivel nacional, en la comercialización de diversos tipos de bienes.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]. 12) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 13) Que la

Gerencia Administrativa, recomienda a esta Junta Directiva, autorizar la inclusión de la [REDACTED]



[REDACTED] 14) Que la presente solicitud cuenta con el visto bueno de la presidencia para ser sometida a consideración de la Junta Directiva. Por tanto, la Junta Directiva, ACUERDA: a) Autorizar a la sociedad [REDACTED] como comercializador de los activos extraordinarios administrados por el Banco bajo la modalidad de venta directa, reconociéndosele a dicha empresa las comisiones por comercialización a las que se refiere el Manual para la Recuperación de Créditos y de Cuentas por cobrar, Saneamiento de Cartera y Administración de Activos Extraordinarios, [REDACTED]

[REDACTED] b) [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] c)

Autorizar al presidente del BANDESAL, así como a los apoderados de éste para que, conjunta o separadamente, puedan realizar todas las gestiones que fueran necesarias para la ejecución del presente acuerdo. -----

**PUNTO IV – Gerencia Administrativa - Solicitud de aprobación de actualización del valor base y autorización de venta directa de inmueble ubicado en el Cantón ojo de agua, municipio y departamento de Usulután.**

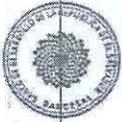
La Junta Directiva del Banco de Desarrollo de la República de El Salvador (BANDESAL), CONSIDERANDO: 1) Que el Art. 16 de la Ley del Banco de Desarrollo de la República de El Salvador, (Ley de BANDESAL), establece que la dirección y administración del Banco, estará a cargo de una Junta Directiva, la cual deberá cumplir con las atribuciones y funciones que dichas leyes establecen. 2) Que el literal d) del Art. 21 de la ley de BANDESAL, establece como una de las facultades y obligaciones de esta Junta Directiva, la de aprobar las normas laborales aplicables al personal del Banco y demás normas, instructivos y manuales que requiera la administración interna del Banco y de los recursos de los Fondos que este administra. 3) Que el literal p), del artículo citado en el considerando anterior, establece que es facultad de la Junta Directiva aprobar las operaciones que el Banco realice con recursos de los Fondos que administra de conformidad a lo regulado por dicha ley. 4) Que el Art. 32 de la Ley de BANDESAL, establece que los activos extraordinarios que adquiera el Banco deberán ser liquidados dentro del plazo de



cinco años contados a partir de la fecha de su adquisición, debiendo efectuarse las provisiones que para tal efecto defina la Junta Directiva en la política correspondiente, indicándose que únicamente en casos justificados, dicho plazo podrá ser prorrogado por la Superintendencia del Sistema Financiero hasta por ciento ochenta días. La base de la Subasta será el valor real del activo, según lo haya estimado el Banco con base a dos valúos profesionales realizados por firmas calificadas previamente por Junta Directiva. 5) Que el Manual para la Recuperación de Créditos y de Cuentas por Cobrar, Saneamiento de Cartera y Administración de Activos Extraordinarios (Manual de Recuperación) aprobado por esta Junta Directiva, tiene como objeto, entre otros, definir los lineamientos generales para la administración, venta y contabilización de activos extraordinarios propiedad del BANDESAL o de los fondos administrados por éste. 6) Que el Art. 45 del Manual de Recuperación, establece que la venta de activos extraordinarios será realizada en atención a las modalidades siguiente según corresponda: a) Subasta Pública no judicial; b) Venta Directa. 7) Que el Art. 46 del referido Manual, indica que el valor base será determinado por la Junta Directiva a propuesta de la Unidad de Activos Extraordinarios, previa puesta en consideración de la Presidencia de BANDESAL. 8) Que el literal c) de la disposición anteriormente citada, establece que para el caso de bienes inmuebles, maquinaria y equipo, cuando el valor reflejado en el valúo fuere superior a US\$200,000.00, deberá requerirse un valúo adicional realizado por un perito diferente al que realizó el primero. En este caso el precio de venta será el valor promediado de los valúos realizados. 9) Que el literal a) del Art. 49 del Manual de Recuperación establece que la venta directa de un Activo Extraordinario procederá en el caso de bienes cuando habiendo sido objeto de Subasta Pública no Judicial, no se recibiere ninguna oferta o las que se recibieren fueren inferiores al precio base. 10) Que el artículo 50 del citado Manual de Recuperación, establece que en los casos en que procede la venta Directa la comercialización de los Activos Extraordinarios podrá ser realizada por la Unidad de Activos Extraordinarios, a través de Convenios con Instituciones afines para el logro de los objetivos institucionales de saneamiento de cartera del Banco y por los Comercializadores a los que se refiere dicho manual. 11) Que el artículo 52 del Manual, establece que se pagarán a los comercializadores, en concepto de comisión por intermediación en la compraventa de Activos Extraordinarios, las comisiones a las que se refiere el anexo 6 del referido Manual. 12) Que en sesión de Junta Directiva [REDACTED] se aprobó aceptar la dación en pago por parte de [REDACTED] a favor del BANDESAL en su calidad de administrador del Fondo de Desarrollo Económico (FDE), un inmueble ubicado en kilómetro 113



+700 Carretera del Litoral, Cantón Ojo de Agua, Municipio y Departamento de Usulután, inscrito bajo la matrícula 75024278-00000, por el 70% del menor valor reflejado en informe pericial de fecha 25 de agosto de 2017, es decir por la suma de [REDACTED] 13) Que en sesión de Junta Directiva [REDACTED] se aprobó el precio base del activo extraordinario a someterse a proceso de subasta no judicial, por un valor de [REDACTED] seleccionando como modalidad para venta la de Subasta Pública no Judicial. 14) Que luego de realizada la Subasta Pública no Judicial el 07 de junio de 2018, sin que se recibiera oferta alguna y habiéndose informado [REDACTED] a esta Junta Directiva, el inmueble se encuentra en modalidad de venta Directa a partir de dicha fecha. 15) Que con fecha 04 de mayo de 2021, la Unidad de Peritaje Técnico de Avalúos emitió informe de la Inspección Técnica de Activo extraordinario, realizada a este inmueble y que dentro de las conclusiones y recomendaciones emitidas se estableció que el inmueble se está deteriorando progresivamente y que es necesaria su pronta comercialización. 16) Que el inmueble ha sido valuado en fecha 24 de marzo de 2018 por el Ingeniero [REDACTED], perito autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF), quien le asignó un valor de [REDACTED] y posteriormente en fecha 20 de mayo de 2021, se realizó un segundo valúo adicional al inmueble por el perito autorizado por la SSF, el Ingeniero [REDACTED], quién asignó al bien antes referido el valor de [REDACTED] por lo que el valor promedio resultante de dichos valúos es el de [REDACTED] 17) Que con fecha 17 de mayo de 2021, se recibió oferta del señor [REDACTED] por el valor de [REDACTED], a través de la Comercializadora [REDACTED] 18) Que la Gerente Administrativa presenta los considerandos necesarios a tomar en cuenta para la Comercialización del referido inmueble, dentro de los que se encuentran los siguientes: • Que el inmueble descrito se recibió en diciembre del 2017, por lo que en diciembre del año 2022 estaría cumpliendo los cinco años en los que el Banco debe liquidarlo, de no ser así, el Banco deberá venderlo en pública Subasta, la cual deberá ser realizada cada seis meses, tomándose como base para éstas, un precio que cada vez será menor que el anterior, en un monto igual al 10% de la base de la primera subasta. • El precio base para venta directa que se propone es el valor promediado del último valúo emitido, con el valúo realizado en marzo de 2018 es decir, [REDACTED] • Que la propuesta de compra recibida por el señor [REDACTED], por el valor de [REDACTED], está dentro de los límites máximos de descuentos sobre el precio base establecidos en el Manual de Recuperación. • Que es necesario dar una pronta respuesta al interesado para



aprovechar su deseo de compra y no perder la oportunidad de venta. • Que el objetivo de la comercialización de los activos extraordinarios es que se puedan volver líquidos en el menor tiempo posible para transformarlos en disponibilidades para el otorgamiento de nuevos créditos para el desarrollo de los sectores productivos. 19) Que la Gerencia Administrativa, solicita a esta Junta Directiva que autorice la actualización del valor base para venta directa del inmueble identificado en el considerando 13 por el valor de [REDACTED] cuyo promedio se obtuvo de la suma de los dos valúos realizados por peritos diferentes, debidamente autorizados por el SSF. Asimismo, que se autorice la adjudicación bajo la modalidad de venta directa de dicho inmueble al señor [REDACTED] por el valor de [REDACTED], el cual está dentro de los límites máximos de descuentos sobre el precio base establecidos en el Manual de Recuperación, autorizando además que la forma de pago sea de contado, con un plazo de hasta 60 días calendario para su formalización luego de ser informada al comprador, caso contrario, de no haber solicitado prórroga y por causas imputables al cliente, quedará sin efecto la aprobación de la venta. 20) Que con base a lo establecido en el Manual de Recuperación, se autorice el pago [REDACTED] sobre el precio de venta en concepto de comisión por intermediación a favor de la [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 21) Que la presente solicitud cuenta con el visto bueno de la presidencia para ser sometida a consideración de Junta Directiva. **Por tanto, la Junta Directiva ACUERDA:** a) Aprobar el valor base de [REDACTED] para el inmueble ubicado en kilómetro 113 +700 Carretera del Litoral, Cantón Ojo de Agua, Municipio y Departamento de Usulután. b) Aprobar la venta directa del activo extraordinario anteriormente descrito, al señor [REDACTED] por el valor de [REDACTED], autorizando que la forma de pago sea de contado, otorgando para tal efecto un plazo de hasta 60 días calendario para su formalización, contados a partir de su notificación al comprador, caso contrario, de no haber solicitado prórroga y por causas imputables al comprador, quedará sin efecto la aprobación de la venta. c) Autorizar el pago del [REDACTED] sobre el precio de venta en concepto de comisión por intermediación a favor de la [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] d) Encomendar a la Gerencia Administrativa para la realización de todas las gestiones necesarias para la venta del bien antes relacionado, debiendo informar oportunamente a esta Junta Directiva sobre los resultados de dicha gestión. e) Autorizar al Presidente del BANDESAL, así como a los

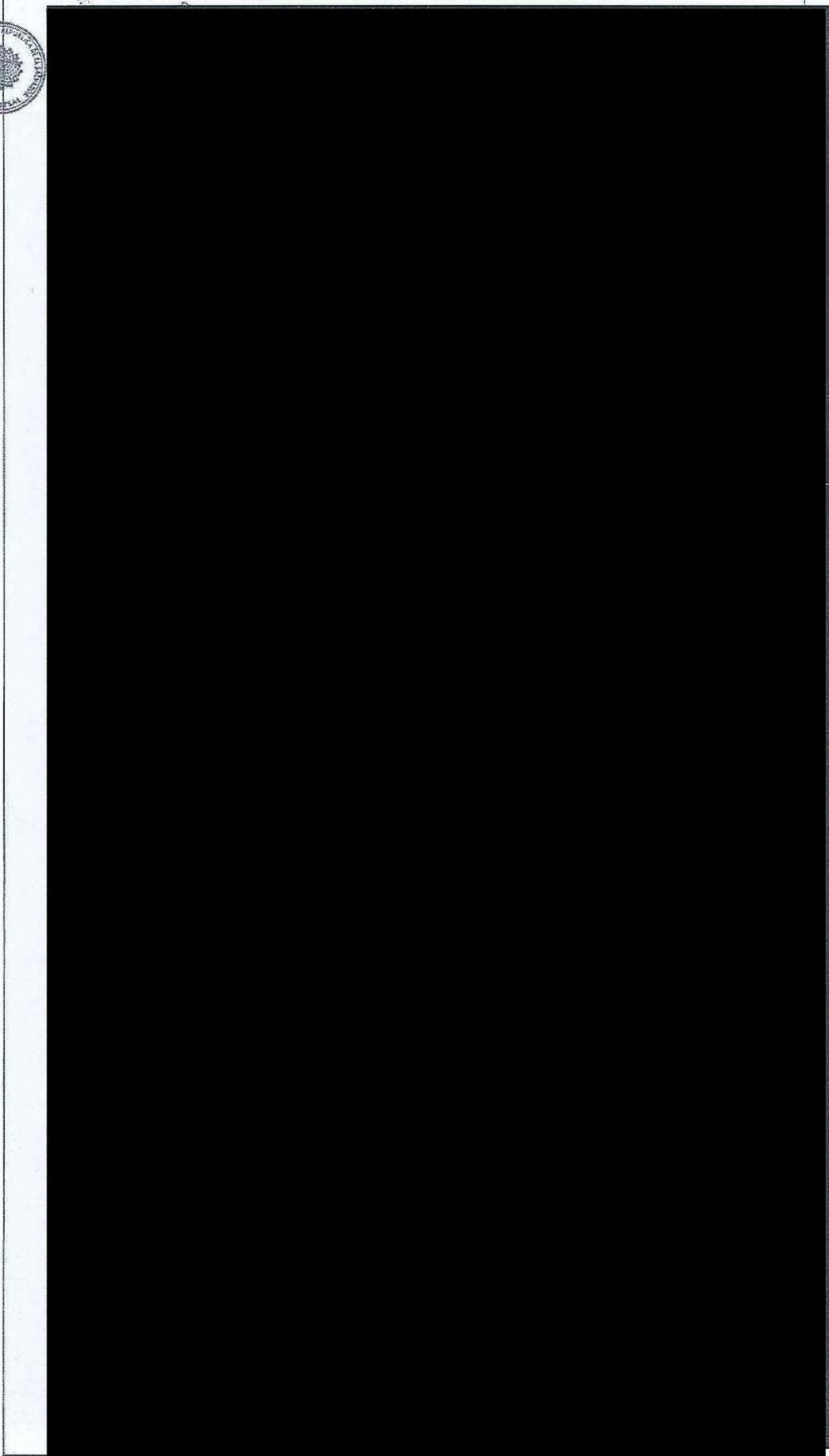
INSTITUTOS DELOTTE EL SALVADOR S.A.  
INSCRIPCIÓN N.º 533  
N.º 3732  
CVPCPA  
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA

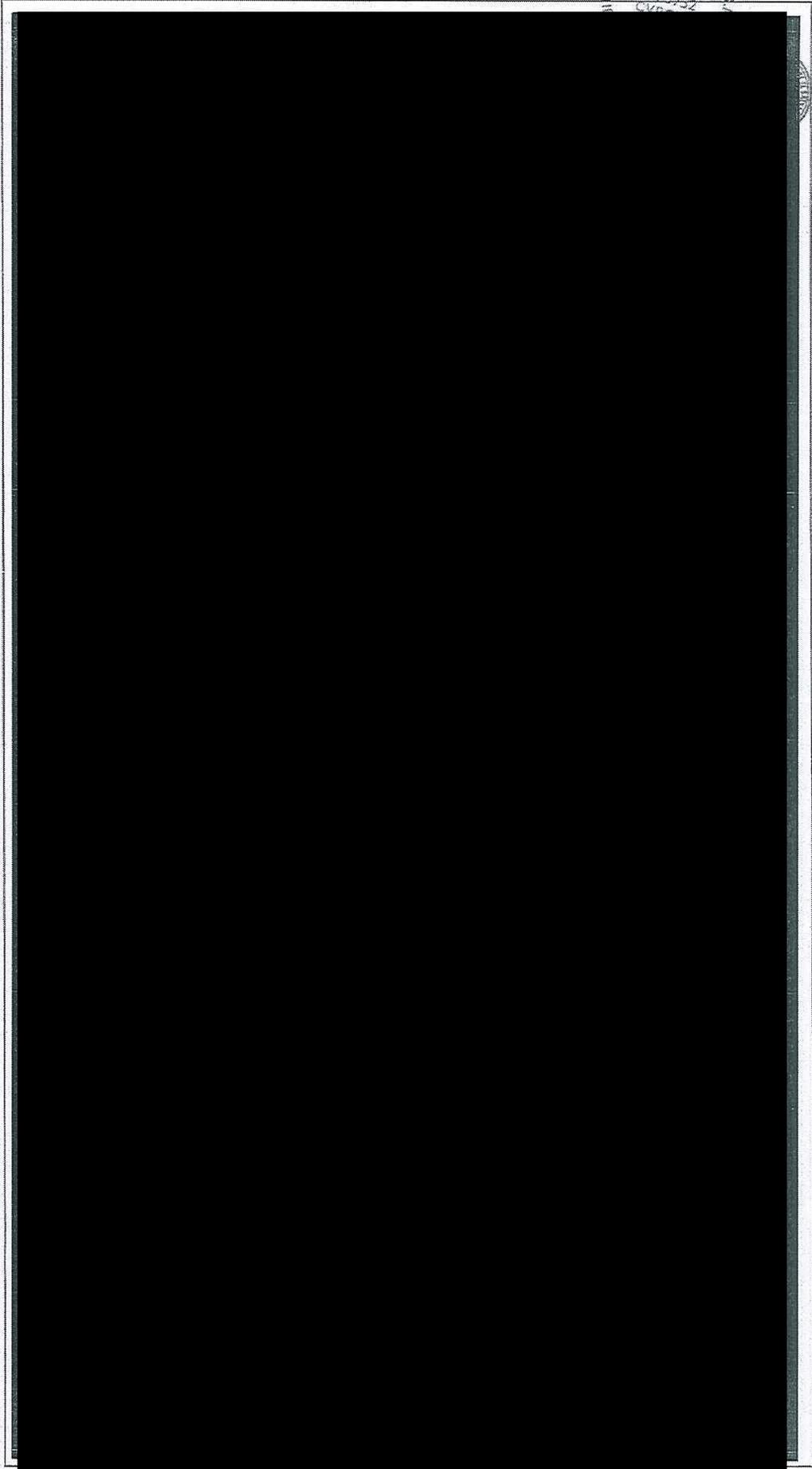
apoderados de éste para que, conjunta o separadamente, puedan realizar todas las gestiones que fueran necesarias para la ejecución del presente acuerdo.



534

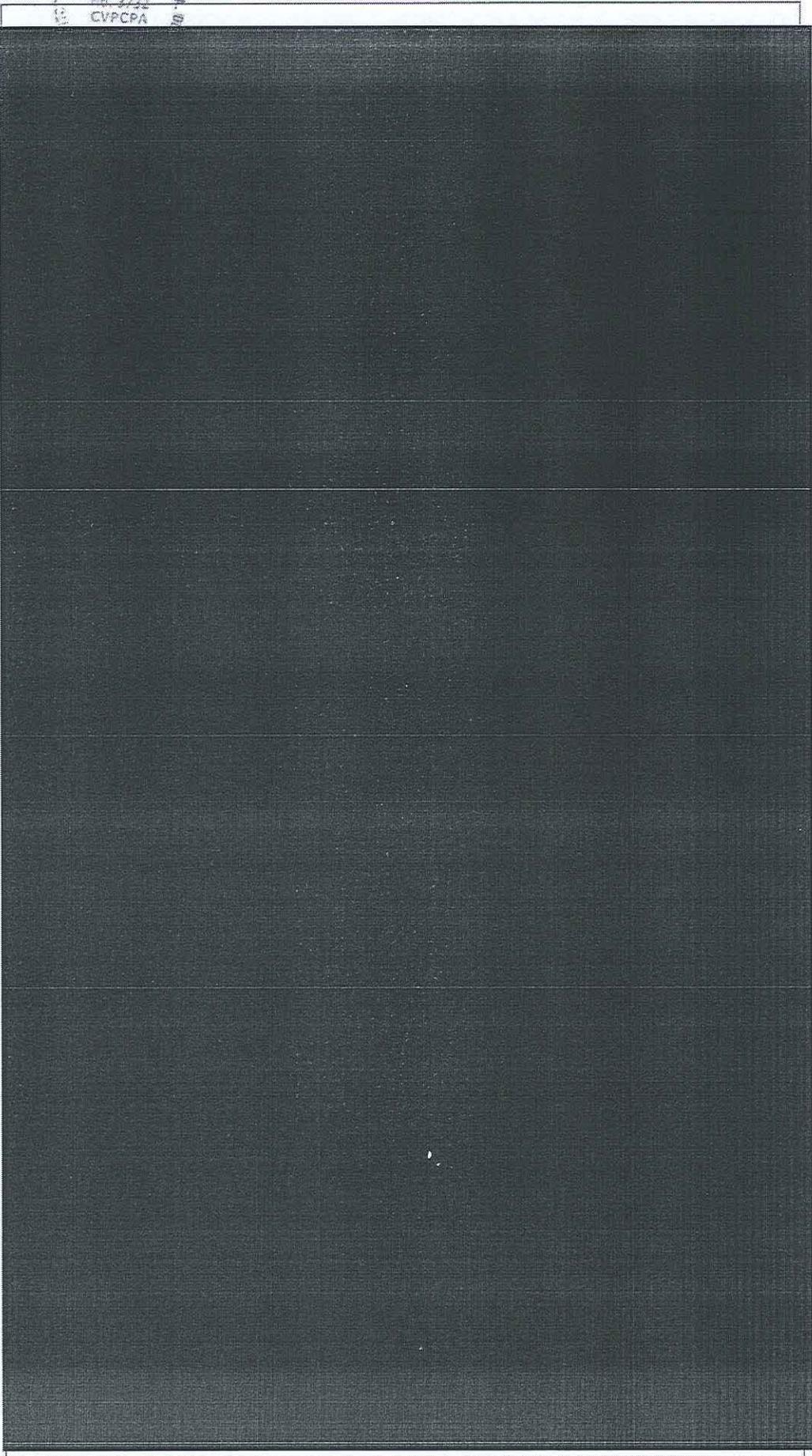
INSCRIPCION  
No. 3732  
CVPCPA





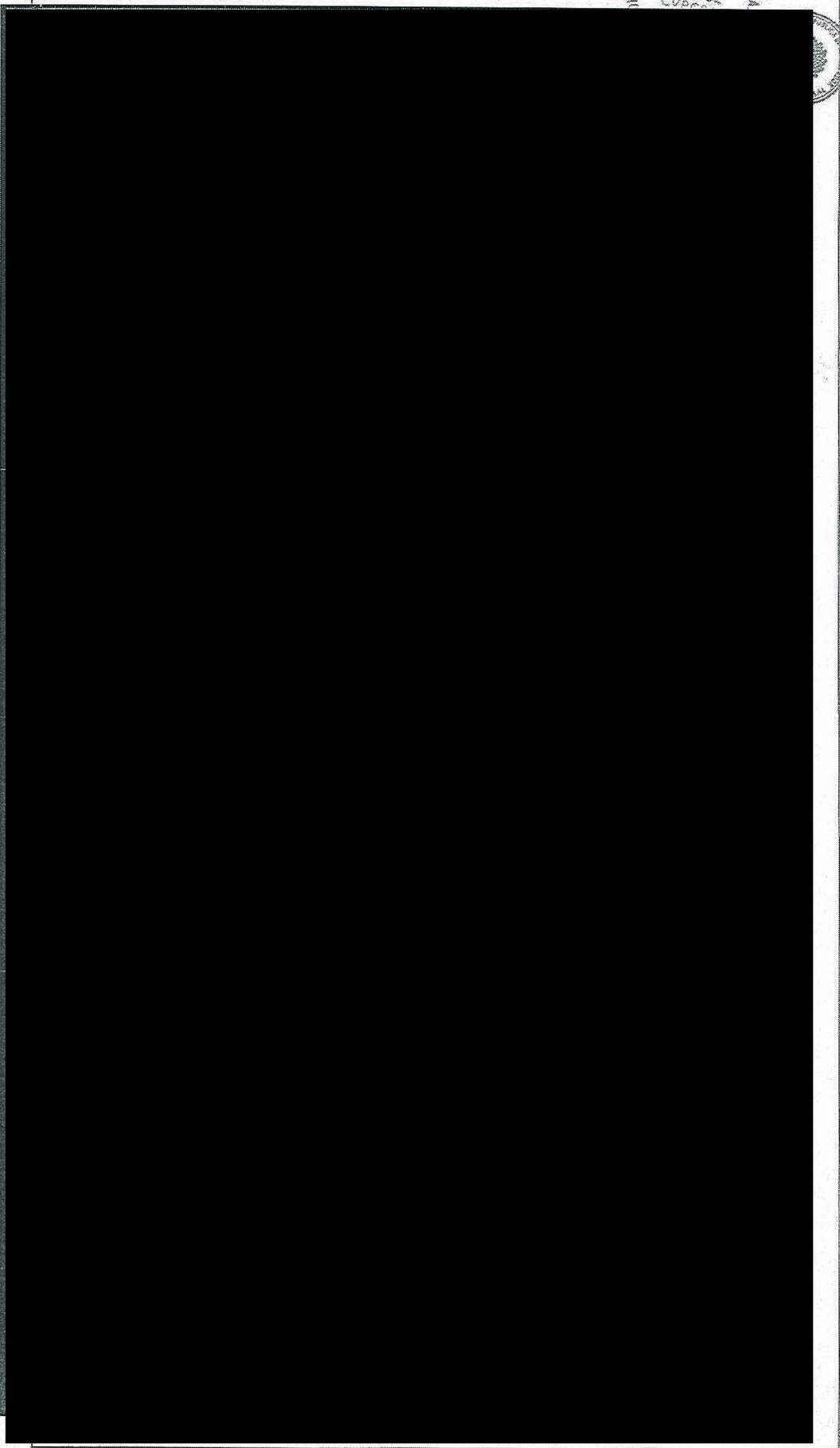
536

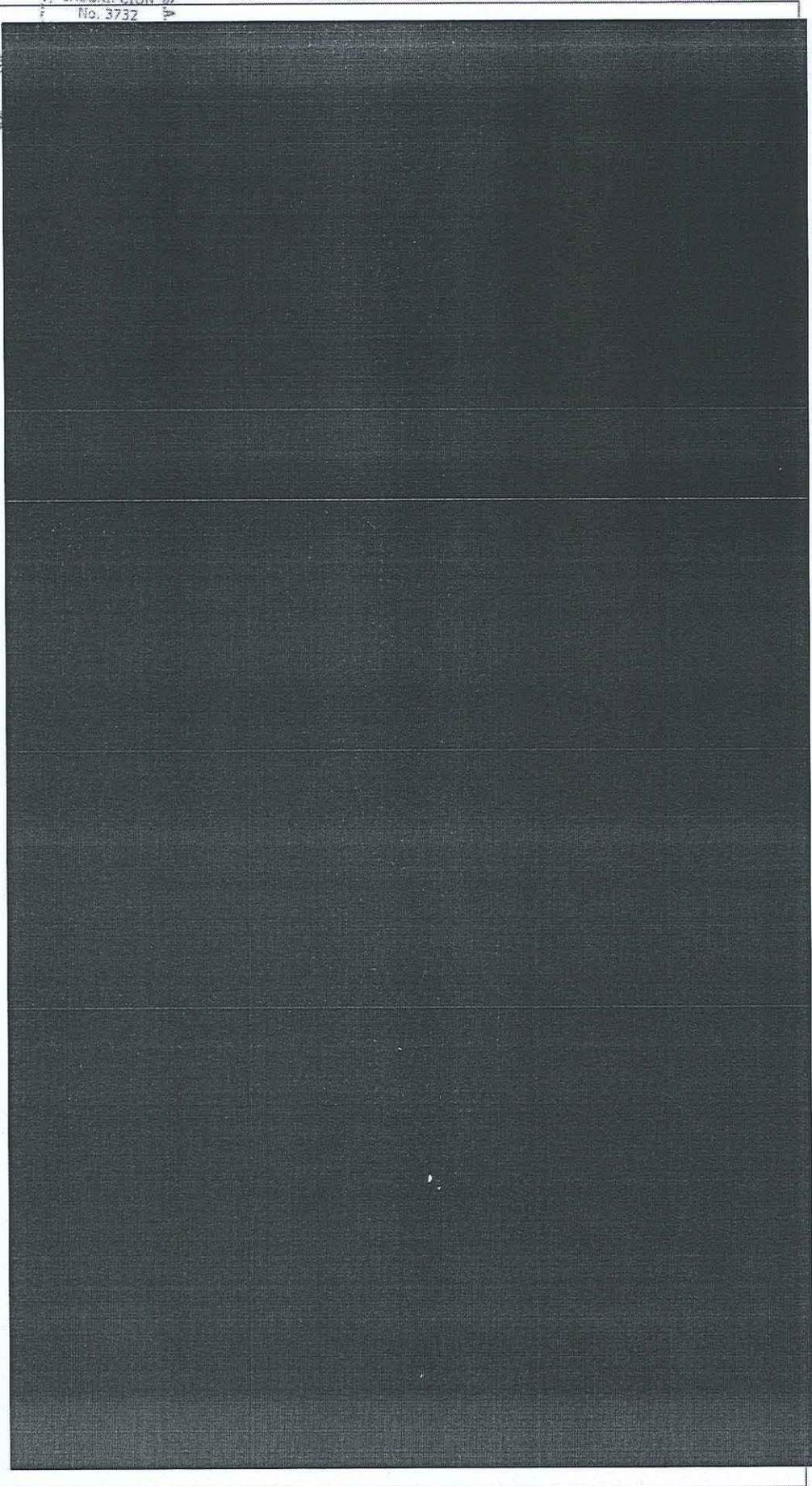
REPUBLICA DE EL SALVADOR  
INSCRIPCION  
No. 3722  
CVPCPA



INSTRUMENTO PÚBLICO  
INSCRIPCIÓN N.  
NÚM. 5732  
C.V.P.C.

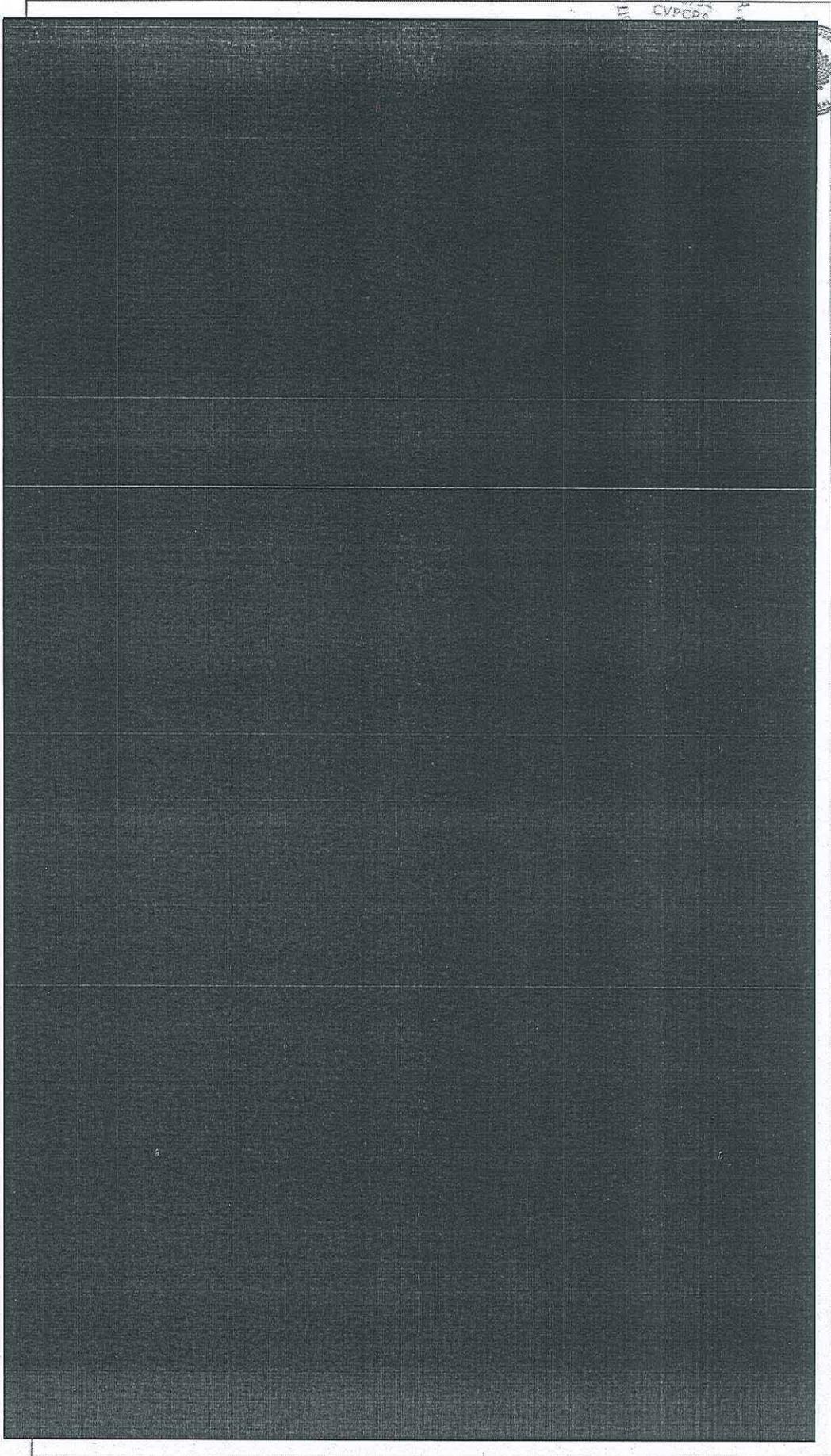
537





REPUBLICA DE EL SALVADOR  
INSCRIPCION  
No. 3222  
CVPCA

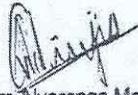
539



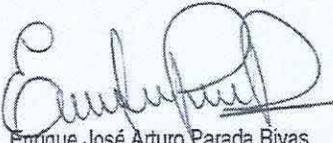


**Fin de Sesión.** No habiendo más que hacer constar, se levanta la sesión a las catorce horas y treinta minutos de este mismo día, se lee la presente acta, la ratifican y firman los miembros de la Junta Directiva. -----

  
Juan Pablo Durán Escobar

  
Abraham Alvarenga Mejia

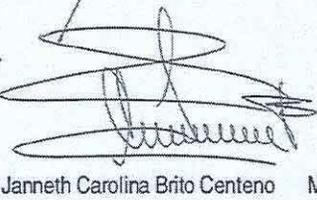
  
José Alberto Acosta Maldonado

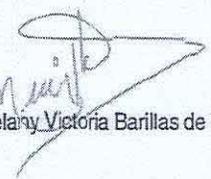
  
Enrique José Arturo Parada Rivas

  
Steven Jorge Kawas Yuja

  
Gabriela Yanet Suárez Rivera

  
José Manuel Cañas Kurz

  
Janneth Carolina Brito Centeno

  
Melany Victoria Barillas de Tenorio