



Sesión Número CD-28/2017 del Consejo Directivo del Banco Central de Reserva de El Salvador. Sesión celebrada en San Salvador, en el salón de sesiones de la Presidencia del Banco y constituida a las doce horas del día lunes veinticuatro de julio de dos mil diecisiete.- Asisten: El Presidente Doctor Oscar Ovidio Cabrera Melgar, quien preside la Sesión; la Licenciada Marta Evelyn de Rivera, quien actúa como Secretario del Consejo; los Directores Propietarios Licenciados Rafael Rodríguez Loucel, José Francisco Marroquín, Juan Francisco Cocar Romano, Genaro Mauricio Escalante Molina y Doctor José Francisco Lazo Marín. Las Directoras Suplentes Licenciadas María Concepción Gómez y Graciela Alejandra Gámez Zelada. Ausente el Director Suplente Licenciado Juan José Solórzano.-----

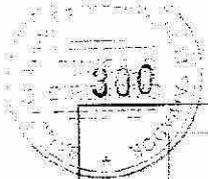
PUNTO I El Consejo Directivo tomó nota de la presentación del Informe Semanal de Coyuntura con información al 20 de julio de 2017, presentado por el Comité de Política Económica.-----

PUNTO II El Consejo Directivo, considerando: 1. Que el Departamento de Servicios Generales en Memorándum No. DSG-038/2017 del 31 de marzo de 2017, solicitó gestión de Proceso de Licitación Pública para Contratar los Servicios de Mantenimiento en los Edificios e Instalaciones del Banco Central de Reserva, remitiendo los correspondientes Términos de Referencia de los trabajos a efectuar. Dichos Términos fueron revisados por los Departamentos de Adquisiciones y Contrataciones y el Departamento de Servicios Generales, haciendo ajustes a los mismos, y la versión final fue remitida el 24 de abril de 2017.- 2. Que el Departamento de Adquisiciones y Contrataciones en coordinación con el Departamento de Servicios Generales, preparó las Bases de la Licitación Pública No. 12/2017. Servicios de Mantenimiento en Edificios e Instalaciones del Banco Central de Reserva, conteniendo los aspectos legales, administrativos, financieros, técnicos y económicos, que rigen el proceso. Dichas Bases fueron autorizadas por la Presidencia, a través de Resolución Razonada No.10/2017 del 9 de mayo de 2017.- 3. Que el 15 de mayo de 2017, se publicó el proceso en La Prensa Gráfica y en el Módulo de COMPRASAL del Ministerio de Hacienda, de conformidad con la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (LACAP); para presentar ofertas el 12 de junio de 2017, de conformidad con las Bases de Licitación,

efectuándose el acto de recepción y apertura de ofertas ese día, presentando ofertas los siguientes ofertantes: CIDECA, S.A. de C.V., C-E INVERSIONES, S.A. de C.V., CONSTRUHARD EL SALVADOR, S.A. de C.V., INGENIERO WILBER NAPOLEON CASTANEDA CASTRO, MJ REMODELACIONES, S.A. de C.V. y PINTURAS SUR DE EL SALVADOR, S.A. de C.V.- 4. Que la Comisión de Evaluación de Ofertas considerando lo establecido en las Bases de la Licitación Pública No. 12/2017 "Servicios de Mantenimiento en Edificios e Instalaciones del Banco Central de Reserva", procedió a la verificación de la Documentación Legal, determinando lo siguiente: La Sociedad C-E INVERSIONES, S.A. de C.V., presentó la documentación completa, de conformidad con lo requerido en las Bases de Licitación, elegible para continuar con la siguiente etapa de evaluación.- Al resto de Sociedades se les previno subsanar documentación de la siguiente manera: PINTURAS SUR DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., no presentó Matricula de Comercio, asimismo, presentó incompleta la escritura de constitución por carecer de hoja de inscripción de Registro de Comercio correspondiente, y la escritura de modificación y transformación al régimen de capital variable e incorporación al texto íntegro de la referida Sociedad, la razón de certificación carece de Firma y Sello del Notario autorizante; CONSTRUHARD EL SALVADOR, S.A. de C.V., no presentó la Declaración Jurada ante un Notario; MJ REMODELACIONES, S.A. de C.V., la razón de certificaciones del NIT de la Administradora Única de la Sociedad oferente y el NIT de la Sociedad, carecen de firma del Notario; CENTRO DE INGENIERÍA Y DISEÑO ELECTROMECAÁNICO DE CENTROAMÉRICA, S.A. de C.V., o CIDECA, S.A. de C.V., presentó solvencia vigente del Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada, (IPSFA) a nombre de la Sociedad CENTRO DE INGENIERÍA Y DISEÑO ELECTROMECAÁNICO Y ACTIVIDADES CONEXAS; es decir, que el nombre consignado en dicha solvencia, difiere con el nombre de la sociedad oferente.- Por lo que a las cuatro Sociedades mencionadas, se les previno subsanar la documentación no presentada o la que contenía deficiencias, de conformidad con las Bases de Licitación, lo cual hicieron en tiempo y forma, por lo que se consideran elegibles y pueden continuar con las siguientes etapas de evaluación.- En cuanto al Ingeniero Wilber Napoleón Castaneda Castro, presentó Matrícula de Comercio del año 2007; es



decir vencida, por lo cual según lo regulado en las Bases de Licitación, se le previno el día 16 de junio de 2017, que proporcionara la documentación requerida en las Bases, para subsanar la prevención presentó Matricula de Comercio 2016 y boleta de presentación de Matrícula 2017, en cuanto a los referidos documentos se determina que la Matricula de Comercio 2016, se encuentra vencida, ya que de conformidad con el Artículo 64 de la Ley de Registro de Comercio, la renovación anual de las Matriculas de Comercio, se realiza durante el mes de cumpleaños del titular, y tal como consta en el Documento Único de Identidad, el Ingeniero Castaneda Castro cumple años en el mes de abril; en cuanto a la boleta de presentación de matrícula, este documento no es el requerido por las Bases, para este efecto, por lo cual el ofertante Wilber Napoleón Castaneda Castro, no subsanó la prevención realizada por la Comisión Evaluadora de Ofertas, en consecuencia se considera NO elegible para continuar con la siguiente etapa en el proceso de Licitación relacionado.- 5. Que la Comisión de Evaluación de Ofertas realizó el análisis de la capacidad financiera de los oferentes con base en los Estados Financieros de los años 2014 y 2015, verificándose previo al análisis de los datos financieros, que la documentación hubiera sido presentada con las formalidades estipuladas en las Bases de Licitación, habiéndose determinado que: Las Sociedades C-E INVERSIONES, S.A. de C.V.; MJ REMODELACIONES, S.A. de C.V. y PINTURAS SUR DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., presentaron la documentación financiera de conformidad con las Bases de Licitación.- En tanto que las Sociedades CIDECA, S.A. de C.V., presentó los Estados Financieros de los años 2014 y 2015, sin ser acompañados del Informe (dictamen) del Auditor Externo de cada uno de esos años y sus anexos; y CONSTRUHARD EL SALVADOR, S.A. de C.V., no presentó la documentación financiera requerida en el literal d), numeral 17.1 de la Sección I de las Bases de Licitación. A las dos Sociedades se les previno subsanar la documentación financiera omitida, lo cual hicieron en tiempo y forma.- En la evaluación financiera de las sociedades elegibles, se determinó que todas son elegibles, para ser evaluadas en la etapa del factor "Oferta Técnica", por haber obtenido puntajes superiores al mínimo requerido del 60%, de conformidad con el siguiente resumen:



Ofertantes	Ponderación obtenida (Promedio de los dos períodos 2014 y 2015)
MJ REMODELACIONES, S.A. de C.V.	100.00%
C-E INVERSIONES, S.A. de C.V.	91.00%
CIDECA, S.A. de C.V.	91.00%
CONSTRUHARD EL SALVADOR, S.A. de C.V.	85.00%
PINTURAS SUR DE EL SALVADOR, S.A. de C.V.	68.50%

Los cinco ofertantes son elegibles para continuar la siguiente etapa de evaluación (Evaluación técnica).- 6. Que la Comisión de Evaluación de Ofertas, de conformidad con las Bases de Licitación en el numeral 1 de la Sección II, para la evaluación técnica, establecen en el apartado Evaluación de la Oferta Técnica, que las ofertas elegibles en los factores legal y financiero, serán evaluadas técnicamente de acuerdo a los factores, porcentajes y criterios de evaluación requeridos en la Sección IV, Anexo 5, incluidos en el Formulario Único para Ofertar de los Términos de Referencia. Asimismo, las Bases de Licitación establecen que para ser elegible técnicamente, la oferta debe obtener un mínimo del 90% de ponderación. El resumen de evaluación técnica de las Sociedades es el siguiente:

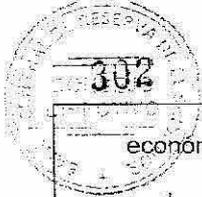
Oferentes	Evaluación técnica
C-E INVERSIONES, S.A. de C.V.	98.00%
MJ REMODELACIONES, S.A. de C.V.	94.00%
CIDECA, S.A. de C.V.	90.00%
CONSTRUHARD EL SALVADOR, S.A. de C.V.	86.00%
PINTURAS SUR DE EL SALVADOR, S.A. de C.V.	2.00%

Los resultados de la evaluación técnica muestran que las Sociedades C-E INVERSIONES, S.A. de C.V., MJ REMODELACIONES, S.A. de C.V. y CIDECA, S.A. de C.V., obtuvieron una calificación igual o superior a la mínima requerida de 90%, para ser elegible técnicamente, por lo que son elegibles para ser consideradas en la evaluación económica, de conformidad con las Bases de Licitación.- En tanto que las Sociedades CONSTRUHARD EL SALVADOR, S.A. de C.V., y PINTURAS SUR DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., no obtuvieron la calificación mínima de 90% requerida para ser elegible técnicamente, de conformidad con las Bases de Licitación, por lo que no son elegibles para ser consideradas en la evaluación económica; el resumen de incumplimientos en la evaluación se detalla en anexo.- 7. Que las ofertas económicas de las Sociedades elegibles en las evaluaciones legal, financiera y técnica y la cifra presupuestaria certificada para el proceso son las siguientes:



OFERENTE	Oferta Económica, Hasta por US\$ (Con impuestos incluidos)
C-E INVERSIONES, S.A. de C.V.	128,722.68
MJ REMODELACIONES, S.A. de C.V.	160,959.50
CIDECA, S.A. de C.V.	199,756.63
CIFRA PRESUPUESTARIA CERTIFICADA US\$	139,000.00

El análisis económico muestra que la oferta presentada por la Sociedad C-E INVERSIONES, S.A. de C.V., es la única que tiene cobertura presupuestaria.- Las Bases de Licitación en el numeral 3 de la Sección II, establecen que "la recomendación para adjudicar será en forma total a un solo oferente, cuya oferta haya sido declarada elegible legalmente, alcanzado al menos el puntaje mínimo requerido en la capacidad financiera y oferta técnica, que su oferta económica sea la de menor precio respecto a los demás oferentes elegibles y se encuentre dentro del monto presupuestado", tal condición se cumple en la oferta presentada por la Sociedad C-E INVERSIONES, S.A. de C.V.- 8. Que con base en los resultados de la evaluación efectuada y de conformidad con los Artículos 56 de la LACAP, 69 del Reglamento de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (RELACAP) y a la Sección II, número 3 de las Bases de Licitación, la Comisión de Evaluación de Ofertas **RECOMIENDA:** Adjudicar la Licitación Pública No. 12/2017 "Servicios de Mantenimiento en Edificios e Instalaciones del Banco Central de Reserva", a la Sociedad C-E INVERSIONES, S.A. de C.V., por la cantidad de hasta CIENTO VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS VEINTIDOS 68/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$128,722.68), con impuestos incluidos, por cumplir con los requisitos legales, financieros y técnicos y presentar la oferta económica de menor valor de las ofertas, cuyo resultado fue elegible en la etapa de evaluación y tener cobertura presupuestaria, de conformidad con las Bases de Licitación y evaluación efectuada.- **ACUERDA:** Adjudicar la Licitación Pública No. 12/2017 "Servicios de Mantenimiento en Edificios e Instalaciones del Banco Central de Reserva", a la Sociedad C-E INVERSIONES, S.A. de C.V., por la cantidad de hasta CIENTO VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS VEINTIDOS 68/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$128,722.68), con impuestos incluidos, por cumplir con los requisitos legales, financieros y técnicos y presentar la oferta



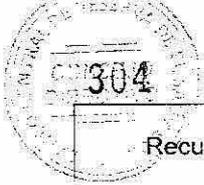
económica de menor valor de las ofertas, cuyo resultado fue elegible en la etapa de evaluación y tener cobertura presupuestaria, de conformidad con las Bases de Licitación y evaluación efectuada por la Comisión de Evaluación de Ofertas.-----

PUNTO III El Consejo Directivo, considerando: 1. Que en Sesión No. CD-33/2016 de 25 de julio de 2016 se dio por enterado de las Proyecciones Financieras del Banco Central de Reserva para el año 2017, presentadas por la Gerencia de Operaciones Financieras en Memorándum No. GOF-116/2016 del 22 de julio de 2016.- 2. Que en Sesión No. CD-15/2017 del 24 de abril de 2017, se dio por enterado de la actualización de las Proyecciones Financieras del Banco Central de Reserva de El Salvador, con cifras reales al 31 de marzo de 2017.- 3. Que la Gerencia de Operaciones Financieras, en Memorándum No. GOF-128/2017 de 21 de julio de 2017, presenta el Informe de Actualización de las Proyecciones Financieras año 2017 y formulación de Proyecciones Financieras año 2018, ambos con cifras reales al 30 de junio de 2017.- **ACUERDA:** 1. Darse por enterado del Informe de Proyecciones Financieras del Banco Central de Reserva de El Salvador, que contiene (i) Actualización de las Proyecciones Financieras año 2017, con base en saldos reales al mes de junio de 2017 y (ii) Proyecciones Financieras año 2018, con cifras reales a junio 2017.- 2. Encomendar a la Gerencia de Operaciones Financieras, que presente en el mes de agosto de 2017 un análisis del impacto sobre la decisión de conversión del oro.-----

PUNTO IV El Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero – FOSAFFI, somete a consideración del Consejo Directivo del Banco Central de Reserva de El Salvador, solicitud de aprobación para ajustar el precio base de venta al inmueble ubicado en el Ex-Beneficio Monte Alegre, lugar llamado el Llano, Jurisdicción de Chinameca, Departamento de San Miguel.- El Consejo Directivo, considerando: I. Que el Comité Administrador del Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero, en Sesión No. CA-29/2017 celebrada el 20 de julio de 2017, entre otros acordó: 1) Ajustar de US\$1,044,326.00 a US\$715,970.00 el precio base de venta a 5 inmuebles identificados como porciones 1, 2, 3, 4 y 5, ubicados en el Ex-Beneficio Monte Alegre, lugar llamado el Llano, Jurisdicción de Chinameca, Departamento de San Miguel, según detalle individual anexo.- 2) Ofrecer en subasta pública no judicial



los 5 inmuebles anteriores; la porción 1 como cuerpo cierto y las porciones 4 y 5 como un solo cuerpo.- 3) Someter a consideración del Consejo Directivo del Banco Central de Reserva el Acuerdo anterior, con base a lo establecido en el Artículo 3, inciso 3o. de la Ley de Saneamiento y Fortalecimiento de Bancos Comerciales y Asociaciones de Ahorro y Préstamo y en el Artículo 3 de la Normativa de Administración de Activos del FOSAFFI.- II. Que el Comité Administrador del Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero, fundamentó su Acuerdo en Memorándum del Departamento de Comercialización y Recuperación de Activos No. DECOREA-0438/2017 del 13 de julio de 2017, conforme a lo siguiente: 1) Que el inmueble fue adjudicado el 30 de enero de 2007, por el Juzgado 5º de lo Mercantil de San Salvador, en juicio contra de la Sociedad Exportadora Liebes, S.A. de C.V., por la cantidad de US\$1,044,326.00 (Valor de valúo judicial), proveniente de la cartera del Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. Inicialmente el inmueble estaba conformado por 10 porciones y sus construcciones que formaban el Ex-Beneficio Monte Alegre, con un área de 15.71 Mzs.- 2) Que el Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., en Sesión No. 21/2008 del 30 de mayo de 2008, acordó fijar el precio de US\$1,044,326.00 a 9 porciones como un solo cuerpo y de US\$5,930.00 a la décima porción. Lo anterior, fue ratificado por el FOSAFFI en Sesión No. CA-20/2008 del 17 de julio de 2008 y por el Banco Central de Reserva en Sesión No. CD-27/2008 del 21 de julio de 2008, ofreciéndose en venta en subasta no judicial el 9 de septiembre de 2008, la cual se declaró desierta por no presentarse ofertas. Adicionalmente, el 9 de septiembre de 2009, se publicó en venta por el valor de US\$1,044,326.00, sin haberse recibido ofertas a la fecha.- 3) Que debido a que el Ex-Beneficio lo conformaban varias porciones y en algunos casos separados, el Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., como Administrador propuso la reunión de los inmuebles, lo cual se finalizó el 3 de febrero de 2012, quedando 5 porciones. Dado que se identificó que una porción de las recibidas originalmente tenía una variación importante entre lo registral y lo real, se procedió a realizar una remediación que finalizó en diciembre de 2016, obteniéndose una nueva extensión superficial de 35,494 V² versus 10,015.60 V². Un aumento de más de 25,000 V².- 4) Que a solicitud del FOSAFFI en cumplimiento al Artículo 33, inciso segundo de la Política para la Gestión de



Recuperación de Activos del FOSAFFI, se realizaron dos valúos de los inmuebles identificados como porciones 1, 2, 3, y 4, resultando una diferencia mayor al 25% en el valor de la porción 2 y sus construcciones, por lo que se solicitó un tercer valúo.- 5) Que el 26 de enero de 2017, el Ingeniero Julio Alexander Alvarado Ticas realizó valúo a la porción 5, asignándole el valor de US\$6,918.22.- 6) Que en vista que el valor emitido por el Ingeniero Alvarado Ticas es sustancialmente menor al valor recibido, se solicitó un segundo valúo, el cual fue realizado el 14 de junio de 2017, por la Ingeniero Rosa Inés Escobar de Grande, asignándole el valor de US\$98,991.56.- 7) Que conforme a los valúos realizados, se recomienda ajustar el precio base de venta a la porción 1 en US\$37,960.00, la porción 3 en US\$81,810.00, la porción 4 en US\$82,200.00, de conformidad a los valores del valúo realizado por la Sociedad GRIS, S.A. de C.V.; así mismo, fijar para la porción 2 y sus construcciones el valor de US\$415,000.00, conforme a valúo del Ingeniero Noely Rivera Estrada y a la porción 5 en US\$99,000.00, conforme a valúo de la Ingeniero Rosa Inés Escobar de Grande, haciendo un valor total de US\$715,970.00, el cual representa su valor actual de mercado.- 8) Que los Peritos señalan que la porción 1 presenta una diferencia entre el área registral (37,104.58 V²) y el área catastral (14,262.23 V²), teniendo una reducción de 22,842.35 V², por lo que se ha recomendado venderlo como cuerpo cierto, considerando que los valúos también se han hecho sobre la cabida real. El Departamento Jurídico del FOSAFFI considera que es factible comercializar como cuerpo cierto el inmueble, recomendando que se debe aclarar tal situación cuando se ofrezca en venta.- 9) Que dado que la porción 5 no tiene acceso directo, es conveniente para el FOSAFFI vender esta porción junto con la porción 4 como un solo cuerpo y así lograr un mayor valor.- 10) Que el Departamento Jurídico en Memorando No. JUR-0605/2017 del 18 de julio de 2017, es de la opinión que el presente caso se encuentra dentro de los presupuestos legales establecidos en los Artículos 33 y 51 de la Política para la Gestión de Recuperación de Activos del FOSAFFI, en relación al ajuste de precio de los cinco inmuebles objeto de esta propuesta; estableciéndose además que la venta en subasta pública no judicial encaja en el presupuesto legal, establecido en el Artículo 41 de la Política para la Gestión de Recuperación de Activos del FOSAFFI, cumpliendo con los preceptos



legales en cuestión, debiendo realizarse en forma separada en las porciones 2 y 3, como especie o cuerpo cierto, de conformidad con el Artículo 1636 del Código Civil en la porción 1 y en un solo cuerpo en las porciones 4 y 5, por lo que se considera procedente autorizar la propuesta del Departamento de Comercialización y Recuperación de Activos, de ajustar el precio base de los 5 inmuebles y ofrecerlos en subasta pública no judicial en las modalidades indicadas, autorizando al Presidente del FOSAFFI para que delegue al Gerente General a comparecer a la formalización de la compraventa que se genere, debiendo someterse dicha decisión a la aprobación del Consejo Directivo del Banco Central de Reserva de El Salvador, en razón a la cuantía de la operación, de conformidad al Artículo 3 de la Ley de Saneamiento y Fortalecimiento de Bancos Comerciales y Asociaciones de Ahorro y Préstamo.-

III. Que con base al Artículo 3, inciso tercero de la Ley de Saneamiento y Fortalecimiento de Bancos Comerciales y Asociaciones de Ahorro y Préstamo, corresponde al Consejo Directivo del Banco Central de Reserva de El Salvador, aprobar previamente los actos de disposición del FOSAFFI cuando exceda de €1,000,000.00.- **ACUERDA:** 1. No Aprobar por mayoría de los votos. lo resuelto por el Comité Administrador del Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero en Sesión No. CA-29/2017 del 20 de julio de 2017, referente a la autorización de: - Ajustar de US\$1,044,326.00 a US\$715,970.00, el precio base de venta a cinco inmuebles identificados como porciones 1, 2, 3, 4 y 5, ubicadas en el Ex-Beneficio Monte Alegre, lugar llamado el Llano, Jurisdicción de Chinameca, Departamento de San Miguel, según detalle individual anexo.- -Ofrecer en subasta pública no judicial los 5 inmuebles anteriores, la porción 1 como cuerpo cierto y las porciones 4 y 5 como un solo cuerpo.- 2. Solicitar al Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero, que realice una nueva valuación de los inmuebles que incluya la vocación de los mismos y presente un Informe que incorpore un análisis de costo beneficio de la propuesta de ajuste de precio.-----

PUNTO V Información clasificada como Reservada de acuerdo a Declaración de Reserva No. GEECO-01/2013.

Asimismo, se hace constar que el Punto IV, referente a la solicitud de aprobación presentada por el Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero (FOSAFFI) para ajustar precio base de venta a inmueble ubicado en Ex-Beneficio Monte Alegre, Chinameca San Miguel, se presentó una votación dividida en la Sesión, siendo cuatro votos en contra de la propuesta del FOSAFFI, de los Directores: Doctor Oscar Ovidio Cabrera, Licenciados Juan Francisco Cocar Romano, Genaro Mauricio Escalante Molina y Rafael Rodríguez Loucel y tres votos a favor de los otros Directores: Licenciado José Francisco Marroquín, Doctor José Francisco Lazo Marín y Licenciada Marta Evelyn de Rivera.-----

Sin más de que tratar se levanta la sesión a las quince horas con cuarenta y cinco minutos del mismo día, se lee la presente Acta, la ratifican y firman los asistentes.

Oscar Ovidio Cabrera Melgar

Marta Evelyn de Rivera

Rafael Rodríguez Loucel

José Francisco Marroquín

Juan Francisco Cocar Romano

Genaro Mauricio Escalante Molina

José Francisco Lazo Marín

María Concepción Gómez Guardado

Graciela Alejandra Gámez Zelada