

**BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA DOMINICANA
COMITE DE POLITICAS PARA LA REALIZACION DE ACTIVOS
(COPRA)
TERMINOS DE REFERENCIA
LICITACION PÚBLICA NACIONAL E INTERNACIONAL
NOVENA LICITACION COMPETITIVA PUBLICA NACIONAL E
INTERNACIONAL DE INMUEBLES**

INDICE DE CONTENIDO:

- I. Introducción
- II. Objetivo General y Alcance
- III. Ámbito de Participación
- IV. Actualización e Inscripción en el Registro de Elegibles
 - 4.1 Requisitos de Actualización en el Registro
 - 4.2 Requisitos para Inscripción en el Registro
 - A. Para Empresas
 - B. Para Personas Físicas
 - C. Limitantes de Inscripción y Participación
 - 4.3 Fechas y plazos Límites
- V. Visita a los Inmuebles y Verificación de la Documentación
- VI. Presentación y Análisis de las Propuestas Económicas para Adquisición de Inmuebles
 - 6.1 Forma y Contenido de las Propuestas
 - 6.2 Análisis y Evaluación de las Propuestas Económicas
 - 6.3 Aclaración de las propuestas
- VII. Criterios de Evaluación de las Propuestas Recibidas
 - 7.1 Principios en los que se Sustenta la Licitación
 - 7.2 Pautas o Criterios Generales para la Evaluación de las Ofertas
- VIII. Adjudicación y Notificación de Propuestas Recibidas
 - 8.1 Aspectos Generales
 - 8.2 Notificación y Anuncio Público de los Resultados de la Subasta
 - 8.3 Cierre de Operaciones.
- Anexos:
 - No.1 Base Legal de la Licitación.
 - No.2 Inmuebles Disponibles para la Venta.
 - No.3 Formulario “Propuesta para la Adquisición de Inmuebles”.
 - No.4 Formulario “Constancia Visita Inmuebles y Verificación Documentación Legal”

I. INTRODUCCION.-

El Comité de Políticas para la Realización de Activos del Banco Central (COPRA), creado mediante la Cuarta Resolución de la Junta Monetaria de fecha 23 de diciembre de 2004, hace un llamado a las personas físicas y empresas inscritas en el Registro de Empresas elegibles (El Registro), así como a las personas físicas y jurídicas en general no inscritas en el mismo, para participar en la Novena Licitación Pública Competitiva Nacional e Internacional para la Venta de Inmuebles que se efectuara conforme a las reglas establecidas en los presentes Términos de Referencia (TDR'S), publicados desde el 4 de marzo de 2008 en la página Web del Banco Central de la República Dominicana (www.bancentral.gov.do). Las leyes y disposiciones legales que sirven de base a estos TDR's se incluyen en el Anexo No. 1 de este documento.

Esta licitación de inmuebles fue convocada mediante Aviso Público efectuado en la prensa nacional el 26 de febrero de 2008.

II. OBJETIVO GENERAL Y ALCANCE

El objeto de la presente licitación pública es la venta de sesenta y ocho (68) inmuebles, cuyo monto total asciende a RD\$873.7 millones, equivalentes a US\$29.5 millones, a la tasa de cambio de RD\$33.78 pesos por un (1) dólar de los Estados Unidos de América. Los precios individuales de cada inmueble a licitar, están contenidas en el Anexo No. 2 de estos TDR'S, y podrán ser considerados como referencia por los licitantes para la elaboración de sus propuestas de compra de los mismos.

Los inmuebles en licitación son propiedad del Banco Central de la República Dominicana, y en su mayoría provienen de entidades financieras rescatadas durante la crisis financiera del año 2003.

Esta licitación incluye nueve (9) grupos de inmuebles según su tipo, tal como se detalla a continuación:

DESCRIPCION	Valores en Millones de RD\$
Locales Comerciales	20.6
Fincas	32.0
Naves Industriales	177.1
Solares y Lotes de Terrenos	463.5
Turísticos	131.0
Ingenio	49.5
Total	873.7

Estos TDR'S establecen las regla Novena Licitación Pública Competitiva Nacional e Internacional de Inmuebles, desde la inscripción en el Registro hasta la posible adjudicación de dichos activos en venta. Asimismo, contienen informaciones generales de los inmuebles licitados, tales como: código, descripción y precios.

III. AMBITO DE PARTICIPACION DE LA SUBASTA

3.1 Licitantes

- a) Empresas y personas físicas inscritas en El Registro.
- b) Empresas y personas físicas no inscritas en El Registro, y que no se encuentren afectados por alguna de las situaciones establecidas en el numeral 4.3 del acápite IV.

3.2 Intermediarios

El Banco Central podrá pagar comisiones a corredores o intermediarios en la operación de venta de inmuebles en función del precio de venta del inmueble y la forma de pago, tal como se muestra a continuación:

No obstante lo anteriormente expresado, el pago de comisiones a corredores o intermediarios es un aspecto que se tomará en consideración en la evaluación de las ofertas recibidas.

Los corredores o intermediarios deberán demostrar que han realizado su labor de intermediación para la venta del inmueble de que se trate y deberán aparecer suscribiendo, conjuntamente con el cliente, los formularios “Constancia de Visita a los Inmuebles y Verificación Documentación Legal” y Propuesta para la Adquisición de Inmuebles, contenidos en los Anexos Nos 3 y. 4 de estos TDR's. Asimismo, dichos corredores no podrán tener vinculación directa con los licitantes.

IV. ACTUALIZACION E INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE ELEGIBLES

4.1 Requisitos de Actualización en El Registro

A) Empresas

Para participar en la presente licitación, las empresas ya inscritas en El Registro las empresas deben remitir a las oficinas del COPRA, una carta de intención, suscrita por el representante legal o persona apoderada, mediante la cual manifiesten su interés de inscribirse en el mismo, con la finalidad de participar en la licitación, en la que expresamente declaren lo siguiente:

- 1) Que entienden y aceptan acogerse a las normas que rigen la licitación, conforme se establecen en sus correspondientes TDR's;
- 2) Que se obligan a conocer, previo a la presentación de la propuesta económica, el estado físico del activo licitado;
- 3) Que se encuentran al día en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales; y
- 4) Que en caso de controversias que pudieran surgir durante el procedimiento de licitación o del contrato de compraventa que de ella se derive, los tribunales de la República Dominicana serían los órganos jurisdiccionales competentes para conocer las mismas y que renuncian a cualquier fuero que en razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderle.

Dicha comunicación deberá estar redactada en idioma español. En el caso de tratarse de un documento escrito originalmente en un idioma distinto al español, dicho texto deberá llegar traducido a éste, previo cumplimiento del protocolo de traducción y legalización requerido para documentos de esta naturaleza.

Adicionalmente, deben remitir la documentación actualizada de la ya depositada en el COPRA.

Los documentos que se actualizarían se detallan a continuación:

- 1) Documentación societaria contentiva de:
 - a) Lista de accionistas.
 - b) Acta de Asamblea en la que conste la elección de los actuales miembros del Consejo de Administración de la empresa.
 - c) Copia del Acta, Resolución o Poder del órgano administrativo competente que autoriza la participación de la empresa en esta licitación y designa la o las personas que la representarán y que en su nombre estará facultada a:
 - i) Expresamente aceptar acogerse a las normas que regirán la licitación y a declarar que en caso de controversias que pudieran surgir durante el procedimiento de licitación o del contrato de compraventa que de ella se derive, los tribunales de la República Dominicana serán los órganos jurisdiccionales competentes para conocer las mismas y que renuncian a cualquier fuero que en razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderle;
 - ii) Realizar la Debida Diligencia, junto con las personas que a su vez el licitante designe;
 - iii) Suscribir el Acuerdo de Confidencialidad respecto a las informaciones a las que tendrá acceso en el proceso de la Debida Diligencia;
 - iv) Firmar el acto de Declaración Jurada que exprese que ni él, ni los accionistas, ni los directores, ni ningún funcionario de la empresa licitante, es miembro del Comité de Políticas para la Realización de Activos del Banco Central de la República Dominicana (COPRA), autoridad, funcionario o empleado del Banco Central, de la Superintendencia de Bancos, de la Superintendencia de Valores o de cualquier otra entidad u organismo estatal o municipal; y que no tiene lazo de

consanguinidad (hasta el segundo rango), ni de afinidad (hasta el primer rango), con cualquiera de dichas personas. Del mismo modo, dicho acto debe expresar que él ni ninguna de las personas de la empresa ha sido accionista, miembro de algún Directorio o funcionario de instituciones financieras sometidas a saneamiento o en liquidación; ni tiene lazo de consanguinidad (hasta el segundo rango), ni de afinidad (hasta el primer rango), con dichas personas.

- 2) Certificación del Secretario del Consejo de Administración de la sociedad donde haga costar los nombres de las empresas afiliadas, subsidiarias y relacionadas a ella, con sus correspondientes números de RNC o sus equivalentes, si son extranjeras, y los nombres, números de cédulas o pasaportes o de RNC (o sus equivalentes) de los accionistas, sean personas físicas o morales;
- 3) En el caso de empresas extranjeras, deben además, actualizar el Certificado de Good Standing;
- 4) Estados Financieros correspondientes al último ejercicio fiscal, dictaminados por una firma de auditores independiente; y
- 5) Referencias comerciales y bancarias actualizadas, mediante comunicaciones originales.

La documentación de sociedades dominicanas debe constar en fotocopia debidamente certificada e inscrita en el Registro Mercantil. La documentación de sociedades extranjeras debe remitirse legalizada por un Notario Público del país de origen, el Consulado Dominicano en el mismo, así como por la Secretaría de Estado de Relaciones Exteriores de la República Dominicana.

4.2 Requisitos para Inscripción en El Registro

Para inscripciones en el Registro, las empresas interesadas deberán remitir al COPRA, una carta de intención, suscrita por el representante legal o persona apoderada, mediante la cual manifiesten su interés de inscribirse en el mismo, con la finalidad de participar en la licitación, y expresamente declaren lo siguiente:

- 1) Que entienden y aceptan acogerse a las normas que rigen la licitación, conforme se establecen en estos TDR's;
- 2) Que se obligan a conocer, previo a la presentación de la propuesta económica, el estado físico del activo de inversión licitado;
- 3) Que se encuentran al día en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales; y
- 4) Que en caso de controversias que pudieran surgir durante el procedimiento de licitación o del contrato de compraventa que de ella se derive, los tribunales de la República Dominicana son los órganos jurisdiccionales competentes para conocer las mismas y que renuncian a cualquier fuero que en razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderle.

Adicionalmente, la carta de intención debe contener las informaciones siguientes:

- 1) Nombre o razón social;
- 2) Domicilio social;
- 3) Números de Teléfono, fax y correo electrónico;
- 4) Número de RNC (Registro Nacional de Contribuyente) o su equivalente si es una empresa extranjera; y
- 5) País y fecha de constitución;

Dicha comunicación deberá estar redactada en idioma español. En el caso de tratarse de un documento escrito originalmente en un idioma distinto al español, dicho texto debe llegar traducido a este idioma, previo cumplimiento del protocolo de traducción y legalización requerido para documentos de esta naturaleza.

Asimismo, deben remitir en anexo los documentos siguientes:

- 1) Copia de la Cédula de Identidad y Electoral, o del pasaporte si son extranjeros, de los accionistas, miembros del Consejo de Administración, principales ejecutivos o directivos y del representante legal de la empresa de que se trate. En el caso de accionistas que sean personas jurídicas se requiere el No. de RNC o su equivalente si son extranjeros;
- 2) Documentación societaria, contentiva de:
 - a) Estatutos Sociales;
 - b) Acta Constitutiva;
 - c) Lista de accionistas actualizada;
 - d) Acta de asamblea en la que conste la elección de los actuales miembros del Consejo de Administración;
 - e) Copia del Acta, Resolución o Poder del órgano administrativo competente que autoriza la participación de la empresa en la licitación de la que tratan estos TDR's y designa la o las personas que la representarán y que en su nombre estará facultada a:
 - i. Expresamente aceptar acogerse a las normas que regirán la licitación y a declarar que en caso de controversias que pudieran surgir durante el procedimiento de licitación o del contrato de compraventa que de ella se derive, los tribunales de la República Dominicana son los órganos jurisdiccionales competentes para conocer las mismas y que renuncian a cualquier fuero que en razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderle;
 - ii. Realizar la Debida Diligencia, junto con las personas que a su vez el licitante designe;

- iii. Suscribir el Acuerdo de Confidencialidad respecto a las informaciones a las que tendrá acceso en la Debida Diligencia; y
 - iv. Firmar el acto de Declaración Jurada en el que exprese que ni él, ni los accionistas, ni los directores, ni ningún funcionario de la empresa licitante, es miembro del Comité de Políticas para la Realización de Activos del Banco Central de la República Dominicana (COPRA), autoridad, funcionario o empleado del Banco Central, de la Superintendencia de Bancos, de la Superintendencia de Valores o de cualquier otra entidad u organismo estatal o municipal; ni tiene lazo de consanguinidad (hasta el segundo rango), ni de afinidad (hasta el primer rango), con cualquiera de dichas personas. Del mismo modo, en dicho acto debe expresar que él ni ninguna de las personas de la empresa ha sido accionista, miembro de algún Directorio o funcionario de instituciones financieras sometidas a saneamiento o en liquidación; así como tampoco tiene lazo de consanguinidad (hasta el segundo rango), ni de afinidad (hasta el primer rango), con cualquiera de dichas personas.
- f) En el caso de empresas extranjeras, los documentos equivalentes a los citados del a) al e), y el Certificado de Good Standing;
- 3) Estados Financieros correspondientes al último ejercicio fiscal, dictaminados por una firma de auditores independiente; y
 - 4) Referencias comerciales y bancarias actualizadas, mediante comunicaciones originales

La documentación de sociedades dominicanas debe constar en fotocopia debidamente certificada e inscrita en el Registro Mercantil. La documentación de sociedades extranjeras debe remitirse legalizada por un Notario Público del país de origen, el Consulado Dominicano en el mismo, así como por la Secretaría de Estado de Relaciones Exteriores de la República Dominicana.

B) Personas Físicas

Las personas físicas deben remitir al COPRA una carta de intención, mediante la que manifiesten su interés de inscribirse en el Registro, con la finalidad de participar en la licitación, que contenga las informaciones y declaraciones siguientes:

Informaciones:

- 1) Nombres y apellidos completos;
- 2) Domicilio, número de teléfono, fax y correo electrónico; y
- 3) Nacionalidad, número de pasaporte y ocupación.

Declaraciones:

- 1) Que entienden y aceptan acogerse a las normas que rigen la licitación, conforme se establecen en sus correspondientes TDR's;
- 2) Que se obligan a conocer, previo a la presentación de la propuesta económica, el estado físico del activo licitado; y
- 3) Que en caso de controversias que pudieran surgir durante el procedimiento de licitación o del contrato de compraventa que de ella se derive, los tribunales de la República Dominicana son el órgano jurisdiccional competente para conocer las mismas y que renuncian a cualquier fuero que en razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderle.

Adicionalmente, la carta de intención debe contener las informaciones siguientes:

- 1) Copia de la Cédula de Identidad y Electoral o del pasaporte, en caso de ser extranjero;
- 2) Referencias bancarias y comerciales actualizadas, mediante comunicaciones originales emitidas por los bancos y establecimientos comerciales correspondientes;
- 3) Estados Financieros de los dos (2) últimos ejercicios fiscales, dictaminados por una firma de auditores independiente; y
- 4) Declaración Jurada en la que exprese que no es miembro del Comité de Políticas para la Realización de Activos del Banco Central de la República Dominicana (COPRA), autoridad, funcionario o empleado del Banco Central, de la Superintendencia de Bancos, de la Superintendencia de Valores o de cualquier otra entidad u organismos estatal o municipal; ni tiene lazo de consanguinidad (hasta el segundo rango), ni de afinidad (hasta el primer rango), con cualquiera de dichas personas. Del mismo modo, en dicho acto debe expresar que nunca ha sido accionista, miembro de algún Directorio o funcionario de instituciones financieras sometidas a saneamiento o en liquidación; así como tampoco tiene lazo de consanguinidad (hasta el segundo rango), ni de afinidad (hasta el primer rango), con cualquiera de dichas personas.

Dicha comunicación deberá estar redactada en idioma español. En el caso de tratarse de un documento escrito originalmente en un idioma distinto al español, dicho texto debe llegar traducido a este idioma, previo cumplimiento del protocolo de traducción y legalización requerido para documentos de esta naturaleza.

C) Intermediarios

Los Intermediarios, trátase de personas físicas o morales, deberán inscribirse en el Registro, para lo cual deberán depositar la documentación establecida en los literales a), b) y c) según corresponda.

4.3 Casos de No Aceptación en El Registro

No será aceptada en el Registro una empresa o persona física afectada, de manera directa o indirecta, por una cualquiera de las situaciones siguientes:

- 1) Haya sido condenada por sentencia con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada por alguna de las causas siguientes:
 - a) Participación en una organización delictiva;
 - b) Corrupción
 - c) Fraude; y
 - d) Blanqueo de capitales.
- 2) Haya sido condenada por sentencia con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada según disposiciones legales del país y en la que se aprecie un delito criminal;
- 3) Haya hecho declaraciones falsas, al proporcionar la información exigida en los TDR's para las inscripciones en el Registro;
- 4) Haya incumplido contratos anteriores con el Banco Central;
- 5) Haya sido excluida del Registro del COPRA;
- 6) Personalmente (en caso de persona física) o sus accionistas (en caso de persona moral) fueren miembros del COPRA, autoridades, funcionarios y empleados de la Administración Monetaria y Financiera, de la Superintendencia de Valores, Superintendencia de Bancos o de cualquier entidad u organismo estatal o municipal;
- 7) Personalmente (en caso de persona física) o sus funcionarios, accionistas o miembros del Consejo de Administración (en caso de persona moral) hayan sido accionistas, funcionarios o miembros del Consejo de Directores de instituciones financieras en proceso de disolución y liquidación;
- 8) Haya realizado gestiones, por sí mismo o a través de terceros, para que los miembros del COPRA, funcionarios o empleados de la Estructura Soporte del COPRA y del Banco Central induzcan o alteren las evaluaciones de las cartas de intención e informaciones y documentos que la respaldan o que otorguen condiciones más ventajosas con relación a los demás participantes; y
- 9) Su representante legal lo sea también de otra persona física o moral que solicita participar en la licitación.

La no aceptación de un solicitante en el Registro no da derecho de reclamación o indemnización a dicho solicitante contra el Banco Central.

4.4. Fechas y Plazos Límites.

<u>Detalle</u>	<u>Plazo Establecido</u>
Convocatoria	26 de febrero,2008
Publicación Términos de Referencia (TDR's)	4 de marzo de 2008
Remisión carta de intención con documentación requerida (sin precio)	Hasta el 20 de marzo de 2008
Notificación de aceptación en el Registro de Elegibles	3de abril 2008
Visita a las propiedades y revisión de la documentación	Hasta el 4 de abril de 20008
Deposito de propuesta económica en sobre cerrados con precio (acto publico)	9 de abril de 2008
Notificación y anuncio público de los resultados	18 de abril de 2008
Pago del 10% avance	Hasta el 2 de mayo de 2008
Firma del contrato	Hasta el 30 de mayo de 2008

V. VISITA A LOS INMUEBLES Y VERIFICACION DE LA DOCUMENTACION

Previo a la presentación de las propuestas económicas, los licitantes deben conocer los inmuebles que se proponen adquirir, tanto desde el punto de vista físico, como en cuanto a la documentación legal que los respalda. Adicionalmente, deben completar y firmar los formularios siguientes:

a) Formulario “Constancia de Visita a los Inmuebles y Verificación de la Documentación Legal”, incluido como Anexo No. 4 en estos TDR's. Para programar las visitas a las propiedades deben contactar a la Lic. Herminia de Camps de Fernández o al Ing. José Augusto Rosario, Subdirección de Manejo de Muebles e Inmuebles del COPRA. Teléfonos: (809)472-1104, Exts. 251, 252 y 253 y correos electrónicos: **h.decamps@bancentral.gov.do** y **jose.rosario@bancentral.gov.do**.

b) Formulario “Conozca su Cliente”.

VI. PRESENTACION Y ANALISIS DE LAS PROPUESTAS ECONOMICAS PARA ADQUISICION DE INMUEBLES.

6.1 Forma y Contenido de las Propuestas

Las propuestas económicas para la adquisición de inmuebles, deben presentarse mediante el Formulario Resumen Propuesta Económica (Anexo No. 3), en el Acto Público que para tales fines se celebrará el miércoles 09 de abril de 2008, en las oficinas del COPRA. Dichas propuestas deben estar contenidas en sobres cerrados y lacrados.

Dicho formulario debe ser llenado en idioma español en forma digital, a máquina de escribir o con letra de molde con tinta indeleble, sin correcciones ni tachaduras.

La propuesta debe ser firmada por el licitante y el intermediario (si corresponde). En la casilla de observaciones del formulario, el licitante debe señalar cualquier situación de su oferta que entienda especial.

Las propuestas de adquisición de inmuebles o paquetes de inmuebles, deben contener, las informaciones siguientes:

- 1) Datos generales del licitante
- 2) Descripción del (de los) inmueble (s) que desea adquirir, incluyendo su código
- 3) Precio de adquisición propuesto, diferenciado por cada inmueble que se desea adquirir
- 4) La modalidad de pago propuesta, siendo aceptables las siguientes:
 - a) **De Contado.** El COPRA dará preferencia a esta modalidad: Los pagos se harán de la siguiente manera:
 - i. Pago del diez por ciento (10%) del precio de venta del inmueble, no reembolsable, a más tardar el dos (2) de mayo de 2008
 - ii. Pago del noventa por ciento (90%) o la proporción restante, a más tardar a la firma del contrato, es decir 30 de mayo de 2008
 - b) **Pago Diferido.** Se efectuará de la forma que se detalla a continuación:
 - i. Pago inicial mínimo del veinte por ciento (20%) del precio de venta, a ser efectuado de
 - ii. la manera siguiente: diez por ciento (10%), no reembolsable, a más tardar el 2 de mayo de 2008 y el porcentaje restante a más tardar el 30 de mayo de 2008
 - iii. Plazo: no mayor de 5 años.

c) **Tasa de Interés:** La tasa de interés a ser aplicada en la venta de inmuebles con pagos diferidos será referenciada a la tasa de interés en promedio ponderado de los préstamos hipotecarios del sector financiero, de acuerdo a las informaciones reportadas por dicho sector al Departamento Financiero del Banco Central, menos cinco (5) puntos porcentuales revisable semestralmente, calculados sobre el saldo insoluto.

El Banco Central inscribirá el Privilegio del Vendedor no Pagado sobre los inmuebles cuyas compras se adjudiquen bajo esta modalidad.

En el caso de propuestas de adquisición mediante planes de pagos diferidos, las empresas deben remitir los Estados Financieros del último año, auditados por una firma reconocida de auditores. En el caso de empresas que tengan menos de un año (1) de operaciones o que sean de reciente formación, deberán remitir los Estados Financieros Auditados del accionista mayoritario de la misma, así como los Estados Financieros del Grupo Financiero al que pertenezca o de sus empresas filiales, si corresponde.

Cuando el plan de pago diferido lo proponga una persona física dominicana, ésta deberá remitir un Estado de Situación Patrimonial emitido por un Contador Público Autorizado (CPA). De tratarse de un extranjero, deberá remitir un Acto de Declaración Jurada de su situación patrimonial, legalizado por Notario Público.

C. Con Títulos o Bonos de Primera Línea con Calificación AAA, previa aprobación del Banco Central, cuyo plazo de vencimiento no exceda los noventa (90) días, contados a partir de la fecha de la notificación de la adjudicación.

6.2 Análisis y Evaluación de las Propuestas Económicas

El proceso de evaluación de las propuestas se realizará durante el período del 9 al 18 de abril de 2008, por parte del equipo técnico del COPRA. Al efecto, se hará un resumen de las propuestas recibidas y se elaborará un informe matricial del contenido de cada propuesta en particular.

Se procederá a la evaluación de cada propuesta en particular, con apego a los criterios establecidos en los presentes TDR's y en las Resoluciones dictadas por la Junta Monetaria y el COPRA para la realización de activos, aplicando en su evaluación, técnicas de valor presente y estándares internacionales sobre la materia.

Dicha evaluación deberá culminar con la presentación de un informe para la consideración y decisión del Comité de Políticas para la Realización de Activos (COPRA), a más tardar el 17 de abril de 2008

6.3 Aclaración de las Propuestas

Durante la celebración del Acto Público de la presentación de las propuestas, la Secretaria del COPRA, a instancias del Notario Público actuante o el Consultor Jurídico del Banco Central de la República Dominicana, podrá solicitar a los licitantes aclaraciones acerca de sus propuestas. El licitante o su representante, previa identificación, dará, de manera verbal y para conocimiento de todos los asistentes al acto, las aclaraciones solicitadas.

VII. CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS RECIBIDAS

Corresponderá al COPRA conocer y seleccionar la (s) propuesta (s), conforme a los principios y las pautas o criterios generales de evaluación que se establecen a continuación:

7.1 Principios en los que se Sustenta la Licitación

- 1) Igualdad de trato
- 2) No discriminación
- 3) Transparencia

La evaluación y adjudicación se efectuará de acuerdo a criterios objetivos que garanticen el respeto de los principios de transparencia, no discriminación e igualdad de trato, así como la evaluación simultánea de las propuestas por parte del COPRA en condiciones de competencia efectiva.

7.2 Pautas o Criterios Generales para la Evaluación de las Ofertas

- 1) Ninguna de las condiciones contenidas en los presentes TDR's, así como en las, propuestas presentadas por los licitantes, podrán ser negociadas.
- 2) El precio propuesto por los licitantes se mantendrá sin variación hasta la firma del contrato correspondiente y el pago efectivo del mismo, por lo que tendrá carácter irrevocable.
- 3) El COPRA tomará en consideración, para fines de evaluación y adjudicación, el Reglamento de Políticas para la Realización de Activos y las normas establecidas en los presentes TDR's.
- 4) Se tomarán además en consideración factores de índole cualitativos, según aplique, tales como status legal de la empresa y sus accionistas, referencias bancarias y comerciales, reportes de situación legal y financiera del licitante, entre otros.
- 5) En la evaluación cuantitativa, se considerará el mayor precio neto propuesto de los licitantes que alcancen un análisis satisfactorio en su evaluación cualitativa; esto

significa que no necesariamente ganará la propuesta de mayor precio ofertado, sino que podrá ganar la que reúna también el mayor puntaje en la evaluación cualitativa.

- 6) En caso de que dos (2) o más licitantes obtengan igual calificación en términos técnicos y económicos, en su evaluación de los aspectos cualitativos y cuantitativos, el COPRA podrá convocar a una segunda licitación, restringida a dichos licitantes, para lo cual se les notificará las reglas por las que se regirá la misma.
- 7) En el caso de que dos (2) o más ofertas satisfagan la totalidad de los requerimientos de los presente TDR's en términos cualitativos, la adjudicación de los inmuebles se hará a quien presente la propuesta cuyo precio sea el más alto.
- 8) El COPRA dará preferencia a la venta de contado, sobre la modalidad de pago a plazo diferido.
- 9) El COPRA dará preferencia a ofertas por paquetes de inmuebles, sobre ofertas individuales, y en todo momento se dará preferencia a ofertas por la totalidad de los inmuebles licitados, en lugar de ofertas individuales.

En el caso de que con posterioridad a la notificación de la adjudicación de un grupo de inmuebles, el licitante comunique su intención de adquirir solamente una parte de los inmuebles adjudicados en su favor, el COPRA requerirá a éste las causas que justifiquen su decisión y someterá la solicitud a la decisión del COPRA. En este caso, el COPRA se reserva el derecho de admitir nuevamente al licitante para participar en nuevas licitaciones de inmuebles, sin que por ello incurra en responsabilidad alguna frente a éste.

- 10) En los casos de propuestas de adquisición de inmuebles con planes de pagos diferidos, se calculará el valor presente neto, para fines de comparación y decisión, tomando como referencia la tasa activa promedio ponderada de los préstamos hipotecarios del sector financiero, publicada por el Banco Central de la República Dominicana.
- 11) En los casos que se obtenga igual o similar valor económico de una oferta con pago de contado respecto de otra con pago a plazo diferido, se preferirá la opción de contado.
- 12) En caso de resultar ganadora una propuesta, respecto de la cual aún no hayan podido verificarse las informaciones remitidas por el licitante, la aprobación que otorgue el COPRA, estará sujeta a que los resultados de tales verificaciones resulten favorables; en caso contrario será potestativo del COPRA dar como ganadora la propuesta que haya quedado en segundo lugar.

VIII. ADJUDICACION Y NOTIFICACION DE PROPUESTAS RECIBIDAS

8.1. Aspectos Generales

El Banco Central, a través del COPRA, adjudicará la compra de uno (1), varios o todos los inmuebles al (a los) licitante(s) que haya(n) obtenido el (los) mejor(es) resultado(s) en la evaluación de las propuestas, de conformidad con los criterios establecidos en los presentes TDR's y las Resoluciones dictadas por la Junta Monetaria y el COPRA sobre la realización de activos.

De presentarse cualquier evento posterior a la declaración del adjudicatario del inmueble, que impida la formalización del Contrato de compraventa correspondiente, será potestativo del COPRA, considerar adjudicataria la segunda mejor propuesta.

En caso de que el COPRA declare desierta, parcial o totalmente la subasta, queda establecido que esta decisión es inapelable y que la misma no genera derechos subjetivos para los licitantes, ni acarrea responsabilidad por parte del COPRA o del Banco Central de la República Dominicana. El COPRA podrá determinar cuándo vender directamente los inmuebles licitados y no adjudicados, o cuándo serán nuevamente ofertados en licitación pública.

8.2. Notificación y Anuncio Público de los Resultados de la Subasta

A más tardar el día 18 de abril de 2008, la Secretaría del COPRA publicará los resultados de la Subasta, en un periódico de difusión nacional y en la página Web del Banco Central. Adicionalmente, notificará los resultados de la licitación a los ganadores. Si el COPRA decide declarar desierta parcial o totalmente la licitación que está regida por los presentes TDR's, la Secretaría del mismo informará públicamente tal decisión.

A más tardar el 2 de mayo de 2008 el o los licitantes adjudicatarios deberán hacer efectivo el pago, no reembolsable, equivalente al diez por ciento (10%) del precio de compra del inmueble adjudicado, indicado en los incisos a) de los literales A y B del numeral 6.1 del acápite VI, de estos TDR's, mediante cheque de administración o certificado, o transferencia bancaria a favor del Banco Central de la República Dominicana.

Una vez realizada la adjudicación y el pago antes mencionado, se instrumentará el contrato de venta correspondiente, en el cual se establecerán los derechos y obligaciones de las partes suscribientes, así como las responsabilidades en que se incurre por incumplimiento a lo pactado en el mismo.

8.3. Cierre de Operaciones

Firma de Contratos para Adjudicaciones con Pagos de Contado y Diferido:

La operación de venta de los inmuebles adjudicados deberá formalizarse en un Contrato de compraventa, que deberá ser suscrito a más tardar el 30 de mayo de 2008

INFORMACIONES ADICIONALES

Dirección del COPRA: Avenida Abraham Lincoln esquina Ave. Pedro Henríquez Ureña, Santo Domingo, República Dominicana.

Contactos:

Lic. Altagracia Tavarez de Melo

Secretaria del COPRA

a.tavarez@bancentral.gov.do

Lic. Herminia de Camps de Fernández

Subdirectora del Área de Manejo de Muebles e Inmuebles del COPRA

h.decamps@bancentral.gov.do

Ing. José Augusto Rosario

Jefe División del área de Evaluación y Planificación

jose.rosario@bancentral.gov.do

Teléfono: (809)472-1104, extensiones: 222, 230, 251, 252 y 253 Fax: 809-227-0126

ANEXO NO. 1

BASE LEGAL DE LA LICITACION

A. Legislación Relacionada con el Proceso de Subasta Pública

- a) Código Civil de la República Dominicana.
- b) Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana.
- c) Código de Comercio de la República Dominicana.
- d) Código Tributario de la República Dominicana.
- e) Ley de Registro de Tierras No.1542, de fecha 11 de octubre de 1947.
- f) Ley que instituye un Sistema Especial para la Propiedad por Pisos o Departamentos, No.5038, de fecha 21 de noviembre de 1958.
- g) Ley No.6160 para la creación del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), de fecha 11 de enero de 1963, sus modificaciones y Reglamento Interno Estatutario.
- h) Ley No.6200 del Ejercicio de la Ingeniería, la Arquitectura y Agrimensura y Profesionales Afines, de fecha 22 de febrero de 1963.
- i) Ley Sobre Inversión Extranjera No.16-95, de fecha 20 de noviembre de 1995.
- j) Ley General sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales, No.64-00 de fecha 18 de agosto del 2000.
- k) Ley sobre Registro Mercantil No.3-02, de fecha 18 de enero de 2002.
- l) Ley contra Lavado de Activos Provenientes del Tráfico ilícito de Drogas, Sustancias Controladas y otras Infracciones Graves, No.72-02, de fecha 7 de junio de 2002.
- m) Ley Monetaria y Financiera No. 183-02, de fecha 21 de noviembre de 2002.
- n) Ley Sectorial de Áreas Protegidas, No.202-04 de fecha 30 de julio de 2004.

B. Resoluciones de la Junta Monetaria Relacionadas con el Proceso de Realización de Activos.

- a)** Segunda Resolución del 28 de septiembre de 2004, que aprueba los lineamientos generales de la Propuesta de Solución Integral para la reducción del déficit cuasifiscal del Banco Central.
- b)** Cuarta Resolución del 23 de diciembre de 2004, que aprueba la creación del COPRA.
- c)** Cuarta Resolución del 24 de febrero de 2005, que entre otras cosas delega en el COPRA la facultad de decisión sobre todo lo atinente a la realización de activos del Banco Central.
- d)** Sexta Resolución del 24 de febrero de 2005, que aprueba los lineamientos generales para la clasificación y valoración de los activos, a fin de conformar un inventario integrado de todos los activos del Banco Central destinados a coadyuvar a la reducción del déficit cuasifiscal.
- e)** Quinta Resolución adoptada por la Junta Monetaria el 9 de junio de 2005 y sus modificaciones, contenidas en la Segunda Resolución adoptada el 19 de julio 2007, que prueba el Reglamento de Políticas para la Realización de Activos del Banco Central y el Instructivo para la Valoración de Activos.

ANEXO NO. 2

Inmuebles Disponibles para la Venta

<i>TURISTICOS</i>		VALOR DE TASACION (RD\$)
B07.0004	Hotel construido en un edificio de tres niveles (antiguo Hostal de Lora) con 12 apartamentos, 2 Pent-House, 6 estudios y 4 locales comerciales, con 1,269 M ² , ubicado en la Calle Alejo Martínez esquina Calle s/n, sector El Batey, Sosúa, Puerto Plata.	30,547,000.00
B10.0628	Lote de terreno con 19,769.07 M ² ubicado en Long Beach, Área del Malecón, Puerto Plata.	69,835,000.00
B03.0007	Dos Edificaciones de 1,238.86 M ² y 1,982.97 M ² , respectivamente, con 36 y 56 habitaciones con sus dependencias y anexidades dentro del Complejo Hotelero Punta Goleta, a 5 Km. de Cabarete, Puerto Plata.	30,600,000.00
<i>SOLARES Y LOTES DE TERRENO</i>		VALOR DE TASACION (RD\$)
B10.0436	Terreno de 296,516.50 M ² , ubicado en la Ave. Jacobo Majluta, Santo Domingo Norte.	355,819,800.00
B10.0501 al 0525	Veinticinco (25) solares de aproximadamente 500 M ² c/u, ubicado en la Urbanización Marañon II, Villa Mella, Santo Domingo Norte	15,060,000.00
B10.0530 al 46 B10.0550, B10.0560.B10.0573 AL 0581 B10.0583 AL 85 Y B10.0493 95 B10.0623	Treinta y dos (32) solares desde 200 M ² hasta 800 M ² , con un valor por metro desde RD\$1,135.00 hasta RD\$1,170.00, ubicados en la Urbanización Paseo del Llano, Villa Mella, Santo Domingo Norte.	18,151,000.00
B10.0438	Terreno de 165,492 M ² , propio para desarrollo de urbanizaciones, ubicado en la ciudad Ecológica, carretera Mella, frente a la Urbanización Prados de Caña, Santo Domingo Este.	74,472,000.00
<i>FINCA</i>		VALOR DE TASACION (RD\$)

B06.0137	Finca de 3,867.22 tareas ubicadas en la Sección, Reparadero, Municipio de Yamasá, Provincia de Monte Plata.	32,000,000.00
NAVES INDUSTRIALES		VALOR DE TASACION (RD\$)
B05.0043	Nave Industrial sobre un solar de 6,171 M ² y sus mejoras con 3,129.11 M ² , ubicado en Villa Mella, Camino a Ceuta, Santo Domingo Norte.	25,800,000.00
B13.0002	Seis naves industriales con 29,030.79 M ² de terreno, ubicadas dentro del Parque Pérez y Villalba, avenida La Pista, Invivienda, Santo Domingo Este.	151,300,000.00
EDIFICIOS Y LOCALES COMERCIALES		VALOR DE TASACION (RD\$)
B08.0117/0118	Locales Nos.14 y 15 de 127.14 m ² cada uno y No.13 de 138.20 M ² , ubicado en el Centro Comercial Plaza Naco, Distrito Nacional.	20,577,000.00
INGENIOS		VALOR DE TASACION (RD\$)
B11.0008	Ingenio Azucarero (Cruz Verde), con capacidad para procesar 300 toneladas de caña, con una extensión de 6,288.90 M ² , con tres naves industriales de 1,819 M ² de construcción, ubicado en la Sección Cruz Verde, Monte Plata.	49,500,000.00

ANEXO NO. 3

FORMULARIO PROPUESTA PARA LA ADQUISICION DE INMUEBLES

PROPUESTA PARA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE O GRUPO DE INMUEBLES CORRESPONDIENTES A LA OCTAVA LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL E INTERNACIONAL CONVOCADA PARA EL 4 DE DICIEMBRE DE 2007

Datos Generales del Licitante:

Nombre de la persona o empresa : _____ Dirección: _____ Teléfonos: _____ Celular: _____ Correo Electrónico: _____
--

PROPUESTA			MODALIDAD DE PAGO			
CODIGO INMUEBLE	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	PRECIO OFERTADO	AL CONTADO	CON PLANES DE PAGO		
				INICIAL	PLAZO	FORMA DE PAGO

Observaciones	
Nombre y No. de Cédula del intermediario	

FIRMA LICITANTE (PERSONA FISICA O REPRESENTANTE LEGAL
(PERSONA MORAL). SELLO DE PERSONA MORAL

Fecha: _____

ANEXO NO. 4

**CONSTANCIA VISITA INMUEBLES Y VERIFICACION
DOCUMENTACION LEGAL**

Fecha:

Día____ Mes____ Año____

Datos de la Propiedad:

Tipo de Inmueble_____

Código de Inmueble_____

Ubicación_____

Datos del Cliente:

Nombres y Apellidos_____

Dirección_____

Teléfonos_____

Fax_____

Correo Electrónico_____@_____

<u>Base Legal del Inmueble:</u>	<u>He recibido :</u>
Carta Constancia_____	Copia Plano Catastral_____
Certificado de Título_____	Copia del Certificado de Título_____
En proceso de transferencia_____	Copia de la Carta Constancia_____
A favor del Banco Central de la República Dominicana_____	
Ocupado_____	
Deslindado_____	

CONOZCO TANTO LA BASE LEGAL DEL INMUEBLE COMO LAS CONDICIONES DEL MISMO.

Firma del Cliente

Firma del Intermediario

Técnico del COPRA