

BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA DOMINICANA
COMITE DE POLITICAS PARA LA REALIZACION DE ACTIVOS
(COPRA)

TERMINOS DE REFERENCIA

LICITACION PUBLICA NACIONAL E INTERNACIONAL

SUBASTA PUBLICA COMPETITIVA PARA LA VENTA DE
CARTERA DE PRESTAMOS E INMUEBLES

Santo Domingo, R. D.
Febrero del 2006

CONTENIDO

	PAG.
I. ANTECEDENTES.....	1
II. OBJETIVOS Y ALCANCE.....	1
III. AMBITO DE PARTICIPACION.....	2
IV. DE LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE ELEGIBLES.....	3
4.1. Requisitos de actualización en el Registro.....	4
4.2. Requisitos para inscripción en el Registro.....	5
A. Para empresas	
B. Para personas físicas	
C. Alianzas estratégicas	
4.3. Depósito Carta de Intención y documentación soporte para inscripción en el Registro.....	8
V. CONTEXTO DE LA LICITACION.....	9
A. Legislación relacionada con el Proceso de Subasta Pública	
B. Resoluciones de la Junta Monetaria relacionadas con el Proceso de Realización de Activos	
VI. DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS DE LA CARTERA DE PRESTAMOS A SUBASTAR.....	10
VII. DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS DE LOS BIENES INMUEBLES A SUBASTAR.....	11

VIII. PROCEDIMIENTO PARA PARTICIPAR EN LA LICITACION...	18
8.1 Realización de Due Diligence.....	18
8.2 Presentación de las Propuestas.....	21
A. Para cartera de préstamos	
B. Para inmuebles	
8.3 Entrega y apertura de las propuestas.....	23
8.4 Análisis y evaluación de las ofertas.....	23
IX. CRITERIOS DE EVALUACION DE LAS PROPUESTAS RECIBIDAS	24
1. <u>Principios en los que se sustenta esta subasta</u>	
2. <u>Pautas o criterios generales para la evaluación de las ofertas</u>	
3. <u>Casos de exclusión de un participante</u>	
X. ADJUDICACION DE PROPUESTAS RECIBIDAS.....	26
1. <u>Aspectos generales</u>	
2. <u>Cierre de operaciones</u>	
INFORMACIONES ADICIONALES.....	27
ANEXOS	28

BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA DOMINICANA
COMITE DE POLITICAS PARA LA REALIZACION DE ACTIVOS
(COPRA)

TERMINOS DE REFERENCIA

LICITACION PUBLICA NACIONAL E INTERNACIONAL

**SUBASTA PUBLICA COMPETITIVA PARA LA
VENTA DE CARTERA DE PRESTAMOS E INMUEBLES**

I. ANTECEDENTES

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, como parte de la estrategia para contribuir con la reducción del déficit cuasifiscal de dicha institución, mediante la disminución del stock de los certificados emitidos por la misma, hace un llamado de licitación pública nacional e internacional, a las empresas inscritas en el Registro de Elegibles y a las personas físicas y jurídicas en general aún no inscritas en dicho Registro, para participar en la Subasta Pública Competitiva para la Venta de Cartera de Préstamos e Inmuebles que se efectuará en base a las reglas establecidas en los presentes Términos de Referencia (TDR's) publicados en la página Web del Banco Central de la República Dominicana (www.bancentral.gov.do) el 10 de febrero de 2006.

En enero de 2005, se creó el Registro de Empresas Elegibles, en el cual se inscriben las empresas interesadas en participar en las actividades orientadas a la realización de los activos del Banco Central, para lo cual deben cumplir con la remisión de las informaciones y documentos de naturaleza jurídica y financiera detallados en la sección referente a la inscripción. Una vez inscritos los interesados que hayan calificado, estos podrán presentar sus propuestas de adquisición de los activos específicos que se subasten, acorde con las reglas establecidas en los TDR's de cada subasta en particular.

Posteriormente, en diciembre de 2005, el COPRA decidió ampliar el Registro, invitando a otras empresas y a personas físicas interesadas en participar a inscribirse en el mismo, sujeto al cumplimiento de los requisitos de inscripción, y en consecuencia se cambió su denominación por Registro de Elegibles.

II. OBJETIVOS GENERALES Y ALCANCE

El objeto de la presente licitación pública nacional e internacional es la venta de dos (2) paquetes de **Cartera de Préstamos** por un monto total de RD\$3,659.7 millones,

equivalentes a **US\$105.8 millones**, así como de ciento sesenta y dos (162) **Inmuebles**, los cuales han sido presentados en veintiocho (28) grupos, cuyo valor total asciende a RD\$3,339.5 millones, equivalentes a **US\$96.5 millones**, para un **total de activos subastados** ascendentes a RD\$6,999.2 millones, equivalentes a **US\$202.3 millones**, a la tasa de RD\$34.60 por dólar. Dichos activos propiedad del Banco Central de la República Dominicana, provienen de entidades financieras rescatadas en la crisis del año 2003 y otros fueron recibidos por otros conceptos en años anteriores.

En los presentes TDR's se establecen las normas que regirán el procedimiento de la presente subasta, desde la inscripción hasta la adjudicación de los activos subastados, a los fines de que los participantes, luego de estar registrados, puedan participar en la subasta y someter a la consideración del Comité de Políticas para la Realización de Activos (COPRA) sus respectivas ofertas técnicas y económicas, con pleno conocimiento de las reglas aplicables, en un contexto de transparencia y libre competitividad.

Asimismo se presentan informaciones generales de los activos a ser subastados, que en el caso de la cartera de préstamos se incluyen el monto del capital, intereses acumulados, la moneda en que fue otorgado el crédito, la cantidad de préstamos y el tipo de garantía, para una visión global de algunas características de la cartera de préstamos; y en el caso de los inmuebles, se detallan datos tales como la codificación, descripción, precio de tasación y otras informaciones importantes, que dan a conocer la vocación y calidad de los mismos.

III. AMBITO DE PARTICIPACION

La presente licitación pública nacional e internacional está dirigida, según el tipo de activo, a:

1. Cartera de Préstamos:

- a) Empresas inscritas en el Registro de Elegibles, interesadas en la adquisición de uno (1) o dos (2) paquetes de cartera de préstamos. Estas empresas deberán actualizar la documentación depositada en dicho Registro, si es necesario, acorde a los requerimientos estipulados en la sección IV de los presentes TDR's.
- b) Empresas no inscritas en el Registro, interesadas en la adquisición de uno (1) o dos (2) paquetes de cartera de préstamos. Estas empresas deberán realizar previamente el proceso de inscripción, acorde a los requerimientos estipulados en la sección IV de los presentes TDR's.

2. Inmuebles:

- a) Empresas inscritas en el Registro de Elegibles, interesadas en la adquisición de inmuebles. Estas empresas deberán proceder a actualizar la documentación que consta en dicho Registro, si es necesario, acorde a los requerimientos estipulados en la sección IV de los presentes TDR's.

- b) Empresas no inscritas en el Registro, interesadas en adquirir uno o más inmuebles. Estas empresas deberán realizar previamente el proceso de inscripción, acorde a los requerimientos estipulados en la sección IV de los presentes TDR's.
- c) Personas físicas o público en general no inscritos en el Registro, interesados en adquirir uno o más inmuebles, quienes previamente deberán acogerse a los requerimientos estipulados en la sección IV de los presentes TDR's, referente al proceso de inscripción en el Registro.

En el caso de entidades públicas, para poder participar en la presente subasta, estas deberán **renunciar** por escrito a los privilegios y beneficios que le otorguen las leyes que las rigen, para preservar los principios de igualdad y competitividad entre los participantes, y **sólo podrán presentar propuestas de contado**, en vista de la prohibición legal de que el Banco Central no puede dar financiamiento al sector público.

Por tratarse de una venta en pública subasta, no se pagarán comisiones por concepto de corretaje.

3. Alianzas estratégicas:

Se aceptará la participación en la presente subasta de activos, de empresas agrupadas en una alianza estratégica debidamente documentada para tales fines, de la siguiente forma:

- Empresas previamente inscritas en el Registro de Elegibles, es decir que todas las empresas que conformen la alianza estén registradas, para lo cual deberán actualizar individualmente la documentación depositada en el registro.
- Empresas no inscritas en el Registro de Elegibles, entendiéndose que el proceso de inscripción lo harán de forma conjunta, aunque la presentación de las informaciones y documentaciones requeridas deberá ser sometida individualmente por cada una de las empresas que forman dicha alianza.
- Una empresa registrada en alianza con una empresa no registrada, para lo cual la empresa no registrada deberá cumplir con el proceso de inscripción y registro, y la registrada con la actualización de su documentación, si fuere necesario.

IV. DE LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE ELEGIBLES

En vista de que el COPRA decidió en diciembre de 2005, ampliar el Registro de Elegibles, dándose apertura a dicho registro, para nuevas inscripciones en el mismo, los interesados deberán cubrir los requisitos establecidos a continuación, según sea el caso de empresas o personas físicas.

Las empresas inscritas en el Registro de Elegibles, **antes de la fecha de esta licitación**, que estén interesadas en participar en la presente subasta, sólo deberán actualizar la documentación que consta en dicho Registro, en caso de ser necesario, acorde a los requisitos que se estipulan a continuación.

4.1 Requisitos de actualización en el Registro

Para participación en la presente subasta, las empresas ya inscritas deberán remitir al COPRA, una Carta de Intención suscrita por el representante legal o persona apoderada, mediante la cual manifieste su interés de participar en la Subasta Publica Nacional e Internacional de Venta de Cartera de Préstamos e Inmuebles que lleva a cabo el Banco Central de la República Dominicana, conocer el objeto de la misma y los presentes Términos de Referencia de fecha 10 de febrero de 2006 que la rigen, por lo que aceptan expresamente someterse a los mismos.

Dicha Carta de Intención de participar en la subasta, deberá venir acompañada de la documentación necesaria para fines de actualización de su inscripción en el registro, si fuere necesario, según se detalla a continuación:

- a) Documentación societaria, contentiva de:
 - i. Lista de accionistas actualizada;
 - ii. Acta de asamblea donde conste la elección de los actuales Miembros del Consejo;
 - iii. Copia del acta, resolución o poder del órgano administrativo competente que autoriza la participación de la empresa en la licitación de activos de que se trate y delega en una o varias personas para que la represente y se acoja a las normas que regirán este proceso, realice el Due Diligence y suscriba en su nombre el Acuerdo de Confidencialidad respecto a las informaciones a las que tendrá acceso en el Due Diligence y los contratos de venta de cartera de préstamos e inmuebles, según corresponda, que puedan resultar de ser declarados adjudicatarios de la licitación de que se trate.
 - iv. En el caso de empresas extranjeras, los documentos equivalentes a los citados del i al iii, y el Certificado de Good Standing.
- b) Documento expedido por el representante legal de la empresa participante, que detalle:
 - i. Relación de las empresas afiliadas, subsidiarias y compañías relacionadas con la empresa solicitante, con el No. de RNC o su equivalente si la empresa es extranjera; y
 - ii. Lista de accionistas de cada una de las empresas que conforman el grupo, anexando la copia de la Cédula de Identidad y Electoral, o del pasaporte si es extranjero. En el caso de accionistas que sean persona jurídica, se requiere el No. del RNC o su equivalente si es extranjero.

- c) Estados Financieros del último año, debidamente auditado por una firma reconocida de auditores, firmado y sellado en cada página por el representante de dicha firma; y
- d) 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 en la Secretaría de Estado de Relaciones Exteriores de la República Dominicana.

4.2 Requisitos para inscripción en el Registro

A. Para empresas:

Para inscripciones en el Registro, los interesados 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 Registro de Elegibles, participar en la Subasta Publica Nacional e Internacional de Venta de Cartera de Préstamos e Inmuebles que lleva a cabo el Banco Central de la República Dominicana, conocer el objeto de la misma y los presentes Términos de Referencia de fecha 10 de febrero de 2006 que la rigen, por lo que aceptan expresamente someterse a los mismos. Dicha carta deberá contener, además, las informaciones siguientes:

- a) Nombre o razón social;
- b) Domicilio social;
- c) Números de teléfono y fax; y correo electrónico;
- d) Número de RNC (Registro Nacional de Contribuyente) o su equivalente si es una empresa extranjera;
- e) País y fecha de constitución;
- f) Descripción de su actividad económica principal, en Informe, Memoria Anual, o cualquier otra publicación.

Asimismo, dicha Carta de Intención deberá venir acompañada de la documentación siguiente:

- a) Copia de la Cédula de Identidad y Electoral, o del pasaporte si son extranjeros, de los accionistas, miembros del Consejo de Administración o Directores, 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;
- b) Documentación societaria, contentiva de:
 - i. Estatutos Sociales;
 - ii. Acta Constitutiva;

- iii. Lista de accionistas actualizada;
 - iv. Acta de asamblea donde conste la elección de los actuales Miembros del Consejo;
 - v. Copia del acta, resolución o poder del órgano administrativo competente que autoriza la participación de la empresa en la licitación de activos de que se trate y delega en una o varias personas para que la represente y se acoja a las normas que regirán este proceso, realice el Due Diligence y suscriba en su nombre el Acuerdo de Confidencialidad respecto a las informaciones a las que tendrá acceso en el Due Diligence y los contratos de venta de inmuebles y carteras de préstamos, según corresponda, que puedan resultar de ser declarados adjudicatarios de la licitación de que se trate; y
 - vi. En el caso de empresas extranjeras, los documentos equivalentes a los citados del i al v, y el Certificado de Good Standing.
- c) Documento expedido por el representante legal de la empresa participante, que detalle:
- i. Relación de las empresas afiliadas, subsidiarias y compañías relacionadas con la empresa solicitante, con el No. de RNC o su equivalente si la empresa es extranjera; y
 - ii. Lista de accionistas de cada una de las empresas que conforman el grupo, anexando la copia de la Cédula de Identidad y Electoral, o del pasaporte si es extranjero. En el caso de accionistas que sean persona jurídica, se requiere el No. del RNC o su equivalente si es extranjero.
- d) Estados Financieros de los últimos tres (3) años, debidamente auditado por una firma reconocida de auditores, firmado y sellado en cada página por el representante de dicha firma; en el caso de empresas que tengan menos de tres (3) años de operaciones deberán remitir los estados financieros auditados del período que tengan operaciones, así como los estados financieros auditados del grupo financiero al que pertenezca o de sus empresas filiales; si la empresa es de reciente formación, deberá 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;
- e) Referencias comerciales y bancarias actualizadas, mediante comunicaciones originales; y
- f) Cualquier otra información adicional que sea necesaria para cumplir con todos los requisitos legales vigentes, en especial lo referente a la Ley sobre Lavado de Activos de la República Dominicana.

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 en la Secretaría de Estado de Relaciones Exteriores de la República Dominicana.

B. Para personas físicas:

Para inscripciones en el Registro, los interesados deberán remitir al COPRA, una Carta de Intención mediante la que manifieste su interés de participar en la licitación y que conoce el objeto de la misma y las normas que la rigen, establecidas en los presentes Términos de Referencia de fecha 10 de febrero de 2006. Dicha carta deberá contener, además, las informaciones siguientes:

- a) Nombres y apellidos completos;
- b) Estado Civil;
- c) Domicilio, número de teléfono y correo electrónico; y
- d) Ocupación.

Asimismo, dicha solicitud de inscripción y de participación en la subasta deberá venir acompañada de la documentación siguiente:

- a) Copia de Cédula de Identidad y Electoral, o del pasaporte en caso de ser extranjero;
- b) Estado de Situación Patrimonial emitido por un CPA, en caso de ser extranjero, una Declaración Jurada de su situación patrimonial;
- c) Certificación de ingresos emitida por la empresa en que trabaja;
- d) Referencias bancarias y comerciales actualizadas, mediante comunicaciones originales; y
- e) Cualquier otra información adicional que sea necesaria para cumplir con los requisitos legales vigentes, en especial lo referente a la Ley sobre Lavado de Activos de la República Dominicana.

C. Alianzas estratégicas:

En el caso de empresas que deseen participar conjuntamente, mediante una alianza estratégica, deberán remitir una Carta de Intención suscrita por los representantes legales o personas apoderadas de cada una de las empresas aliadas, mediante la cual manifiesten su interés de inscribirse en el Registro de Elegibles, participar en la Subasta Pública Nacional e Internacional de Venta de Cartera de Préstamos e Inmuebles que lleva a cabo el Banco Central de la República Dominicana, conocer el objeto de la misma y los presentes Términos de Referencia de fecha 10 de febrero de 2006 que la rigen, por lo que aceptan expresamente someterse a los mismos.

La documentación a ser remitida será la establecida en los numerales 4.1 y 4.2 del presente acápite para el caso de empresas inscritas y no inscritas en el Registro, por cada una de las empresas que forman la alianza, y además la documentación legal que compruebe la conformación de dicha alianza, es decir, original o copia debidamente legalizada del contrato o acuerdo de alianza suscrito entre las compañías solicitantes, en el que se establezca expresamente dentro de sus objetivos, la facultad para adquirir

carteras de préstamos y bienes inmuebles, a través de su participación en subastas públicas internacionales como las que rigen estos TDR's.

En cuanto al acta, resolución o poder que debe remitir cada una de las empresas aliadas, es necesario que en dicho documento se consigne la autorización para que la empresa participe bajo la forma de alianza estratégica con la sociedad de que se trate, en la Subasta Publica Nacional e Internacional de Venta de Cartera de Préstamos e Inmuebles, y se delegue en una o varias personas su representación legal, se acoja a las normas que regirán este proceso, realice el Due Diligence y suscriba en nombre de la alianza el Acuerdo de Confidencialidad respecto a las informaciones a las que tendrá acceso en el Due Diligence y los contratos de venta de carteras de préstamos e inmuebles, según corresponda, que puedan resultar de ser declarada adjudicataria de la licitación de que se trata.

4.3 Depósito Carta de Intención y documentación soporte para inscripción en el Registro

El período para depositar la **Carta de Intención** y la documentación soporte con fines de inscripción en el Registro es del **10 al 24 de febrero de 2006**.

Durante este lapso, los interesados deberán solicitar su inscripción en el Registro, mediante una Carta de Intención acompañada de la documentación requerida según sea el caso de personas físicas o jurídicas, que deberá ser entregada en las oficinas del COPRA, ubicado en la Avenida Abraham Lincoln esquina calle Pedro Henríquez Ureña, en Santo Domingo, R. D.

En ningún caso se recibirán solicitudes de inscripción y de participación en la subasta que no contengan toda la documentación requerida.

Las empresas ya inscritas en el Registro, interesadas en participar en esta subasta, previo a la actualización de su documentación depositada en el Registro, sólo tendrán que presentar su Carta de Intención identificando el tipo de activo de su interés.

En el caso de que la solicitud de inscripción en el Registro y la documentación requerida, no se presente conforme con lo restablecido en estos TDR's, o la documentación no sea la establecida en los mismos, dicha solicitud será desechada.

Después del 24 de febrero de 2006, no se aceptarán Carta de Intención para participar en esta subasta.

La Dirección del COPRA, luego de la evaluación correspondiente, informará por escrito a los interesados, los resultados de sus solicitudes de inscripción en el Registro de Elegibles, lo cual será notificado a más tardar el día 17 de marzo de 2006.

V. CONTEXTO 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 Sobre Inversión Extranjera No. 16-95, de fecha 20 de noviembre de 1995.
- h) Ley General sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales, No. 64-00 de fecha 18 de agosto de 2000.
- i) Ley sobre Registro Mercantil No. 3-02, de fecha 18 de enero de 2002.
- j) 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.
- k) Ley Monetaria y Financiera No. 183-02, de fecha 21 de noviembre de 2002.
- l) Ley Sectorial de Areas Protegidas, No. 202-04 de fecha 30 de julio de 2004.
- m) Ley No. 6160 para la creación del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), de fecha 11 de enero de 1963, su modificación y Reglamento Interno Estatutario.
- n) Ley No. 6200 del Ejercicio de la Ingeniería, la Arquitectura y Agrimensura y Profesionales afines, de fecha 22 de febrero de 1963.

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 Comité de Políticas para la Realización de Activos (COPRA).
- c) Cuarta Resolución del 24 de febrero de 2005, que delega en el COPRA la facultad de decisión sobre todo lo atinente a la realización de activos de dicho Banco.
- d) Quinta 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.

VI. DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS DE LA CARTERA DE PRESTAMOS A SUBASTAR

El monto total de la Cartera de Préstamos a ser subastada, asciende a la suma de **RD\$3,659,658,939.93**, equivalente a **US\$105,770,489.59**, a la tasa de RD\$34.60 pesos por dólar, la cual se ha dividido en dos (2) paquetes, de la forma siguiente:

Total de Cartera de Préstamos Paquetes Nos.1 y 2

Cartera	RD\$	US\$
Paquete No. 1	894,268,939	25,845,923
Paquete No. 2	2,765,390,001	79,924,567
Total	3,659,658,940	105,770,490

Por su parte, el **Paquete No. 1** está constituido por veintitrés (23) préstamos otorgados por BANINTER al Ingenio Central Pringamosa, S. A., con garantía hipotecaria, tanto en moneda local, cuyo valor asciende a RD\$154,513,808.39, equivalente a US\$4,465,717.01, como en moneda extranjera ascendente a US\$21,380,206.09, equivalente a RD\$739,755,130.71, incluyendo en ambos casos capital más intereses acumulados, para un total de RD\$894,268,939.10, equivalente a US\$25,845,923.10, según se detalla en los cuadros mostrados a continuación.

PAQUETE No. 1 CARTERA DE PRESTAMOS LICITADA CENTRAL PRINGAMOSA

Balance de Capital más Intereses en RD\$

Tipo deuda	Capital	Intereses	Total	Garantía
Documentada	58,228,375.57	64,170,274.01	122,398,649.58	Hipotecaria
Sobregiro	32,115,158.81		32,115,158.81	
Total	90,581,243.84	64,170,274.01	154,513,808.39	
Equivalente US\$	2,611,084.81	1,854,632.20	4,465,717.01	

Balance de Capital más Intereses en US\$

Tipo deuda	Capital	Intereses	Total	Garantía
Documentada	15,076,354.40	6,303,851.69	21,380,206.09	Hipotecaria
Equivalente RD\$	521,641,158.81	218,113,268.47	739,755,130.71	

Total de Cartera de Préstamos Paquete No.1

Moneda del Préstamo	RD\$	US\$
Otorgada en RD\$	154,513,808.39	4,465,717.01
Otorgada en US\$	739,755,130.71	21,380,206.09
Total	894,268,939.10	25,845,923.10

En cuanto al **Paquete No. 2**, éste contiene una agrupación de ciento cincuenta (150) préstamos otorgados por BANINTER a alrededor de treinta y cinco (35) clientes, de los cuales ochenta y siete (87) préstamos fueron otorgados en moneda local, y ascienden a RD\$1,463,109,949.58, incluyendo capital más intereses acumulados, equivalente a US\$42,286,414.73; y sesenta y tres (63) préstamos fueron otorgados en moneda extranjera, por un total de US\$37,638,151.77, también contentivo de capital más intereses, equivalente a RD\$1,302,280,051.24. Este paquete de cartera asciende a un total RD\$2,765,390,000.82, equivalente a US\$79,924,566.50, a la tasa de RD\$34.60 por dólar, según se detalla en los cuadros mostrados a continuación.

PAQUETE No. 2
CARTERA DE PRESTAMOS LICITADA

Balance de Capital más Intereses en RD\$

Tipo	Hipotecaria	Prendaria	Sin Garantía	Solidaria	Total	No. Exp.
Capital	346,526,235	56,536,559	68,456,332	44,576,062	516,095,187	
Intereses	273,474,909	15,255,152	34,947,968	50,039,391	373,717,421	
Sobregiro			573,297,342		573,297,342	
Total RD\$	620,001,144	71,791,711	676,701,641	94,615,453	1,463,109,950	87
Equivalente US\$					42,286,415	

Balance de Capital más Intereses en US\$

Tipo	Hipotecaria	Prendaria	Sin Garantía	Solidaria	Total	No. Exp.
Capital	4,535,900	2,351,391	20,400,793	896,000	28,184,084	
Intereses	1,042,014	803,950	7,176,164	431,940	9,454,068	
Total US\$	5,577,914	3,155,341	27,576,957	1,327,939	37,638,152	63
Equivalente RD\$					1,302,280,051	

Total de Cartera de Préstamos Paquete No.2

Moneda del Préstamo	RD\$	US\$	No. Exp.
Otorgada en RD\$	1,463,109,950	42,286,415	87
Otorgada en US\$	1,302,280,051	37,638,152	63
Total	2,765,390,001	79,924,567	150

Para la evaluación y análisis de la cartera de préstamos sujeta a licitación, por parte de los participantes en la subasta, se establecerá una fecha de corte de la misma, que será comunicada a los licitantes al inicio del Due Diligence. Dicha fecha será considerada como referencia para los abonos de capital que se reciban con posterioridad a la misma, entendiéndose que tales pagos serán reconocidos a favor de la (s) empresa(s) adjudicataria (s), previa deducción de un diez por ciento (10%) por concepto de gastos y honorarios por la administración y conservación de dichos créditos por parte del Banco Central.

VII. DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS DE LOS BIENES INMUEBLES A SUBASTAR

El monto total de esta subasta de inmuebles asciende a la suma de **RD\$3,339,504,269.01**, equivalente a **US\$96,517,464.42**, a la tasa de RD\$34.60 pesos por dólar.

Adicionalmente, se incluiría la razón social Auténtica, S.A., en proceso de traspaso al Banco Central, que es propietaria de 1,590.32 metros cuadrados de terreno, mejoras y equipos compuestos por 4 unidades de generación Wartsila de 2MW y una subestación eléctrica de 69KV para su interconexión, localizada en la calle Ramón Corripio #4, en el Ensanche Naco de la ciudad de Santo Domingo, D. N., cercana a la Torre Intercentro, todo lo cual tiene un valor de tasación, a julio del 2004, ascendente a US\$6,840,000.00.

Los ciento sesenta y dos (162) inmuebles objeto de la presente licitación, los cuales se presentan en veintiocho (28) grupos, se describen a continuación, según su vocación:

EDIFICIOS COMERCIALES

Código	Descripción del Inmueble
B05.0022	<p>Torre comercial de 21 niveles, ubicada en la Avenida Lope de Vega, en el sector de Naco, Distrito Nacional, dotada de los mejores servicios. Puede considerarse una Torre Inteligente, ya que incorpora en forma correcta todos los espacios, además de contar con las previsiones necesarias para instalaciones de sistemas de data, circuito cerrado, cable, teléfonos, fax, computadoras, control remoto para iluminación, entre otras.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mil doscientos (1,200) metros cuadrados por nivel ofrecen una total versatilidad y flexibilidad para la planificación de áreas en función de las necesidades de cada oficina. • Cuenta con tres (3) niveles soterrados (subterráneos) con una capacidad de aproximadamente setecientos treinta y cinco (735) parqueos y rampa de circulación con sistema de sensores para extracción de monóxido. • Posee dos (2) niveles de plaza, dieciséis (16) niveles de confortables y modernas oficinas y por último posee un helipuerto. • Banco de Transformadores con capacidad para 4MW. • Dos (2) Plantas Eléctricas de emergencias de 600 KW cada una, sincronizadas en 1.2 MW. • Cisterna con capacidad para 120,000 galones de agua y previsión contra incendios. • Valor de Tasación: US\$44,578,578.00 equivalente a RD\$ 1,542,418,798.80.

Cont. Edificios Comerciales

B05.0029	Edificio comercial con un área de construcción de 580 m ² , construido en una porción de terreno con una extensión superficial de 1,200 m ² , ubicado en la Avenida Máximo Gómez casi esquina calle Nicolás de Ovando, Santo Domingo, Distrito Nacional. Valor de Tasación RD\$7,508,000.00
B05.0035	Plaza comercial con varias edificaciones que en conjunto tiene 5,538 m ² de construcción y 12,082.67 m ² de solar, ubicado en la Avenida John F. Kennedy esquina calle Horacio Blanco, Santo Domingo, Distrito Nacional. Valor de Tasación RD\$193,309,045.00

HOTEL

Código	Descripción del Inmueble
B07.0004	Hostal construido en un edificio de tres (3) niveles (antiguo Hostal de Lora) con 12 apartamentos, 2 pent-house, 6 estudios y 4 locales comerciales, con una extensión superficial de 1,269 m ² , ubicado en la calle Alejo Martínez esquina calle s/n, sector El Batey, Municipio de Sosua, Puerto Plata. Valor de Tasación RD\$33,941,071.00

APARTAMENTOS

Código	Descripción del Inmueble
B01.0063	Pent-house No.1201 ubicado en la Torre Washington, en la Avenida George Washington, en Santo Domingo, Distrito Nacional. Situado en la vigésima (20ma) planta de la Torre A, de dos (2) niveles, con 774 m ² de construcción, vista al mar, terraza abierta con piscina, jacuzzi, área de bar, cuatro habitaciones con sus baños, más medio baño para visita y áreas sociales, tales como sala, comedor, entre otros. Valor de Tasación US\$917,190.00 equivalente a RD\$31,734,774.00.
B01.0073	Pent-house de dos (2) niveles, con un área de construcción de 781.26 m ² , ubicado en el décimo (10mo) nivel de la Torre Naragua I, Avenida Anacaona, Los Cacicazgos, Santo Domingo, Distrito Nacional. Valor de Tasación RD\$42,360,032.00

Cont. Apartamentos

B01.0064	<p>Apartamento No.2021 ubicado en la Torre Washington, en la Avenida George Washington, en Santo Domingo, Distrito Nacional. Situado en el segundo (2do) nivel de la Torre B, con 260 m² de construcción, vista al mar, terraza con jacuzzi, tres habitaciones con sus baños, más medio baño para visitas y áreas sociales, tales como sala, comedor, entre otros.</p> <p>Valor de Tasación US\$254,311.20 equivalente a RD\$8,799,167.52.</p>
B01.0066	<p>Apartamento No.2142 ubicado en la Torre Washington, en la Avenida George Washington, en Santo Domingo, Distrito Nacional. Situado en el décimo cuarto (14to) nivel de la Torre B, con 262 m² de construcción, vista al mar, tres habitaciones con sus baños, más medio baño para visitas y áreas sociales, tales como sala, comedor, entre otros.</p> <p>Valor de Tasación US\$316,365.00 equivalente a RD\$10,946,229.00.</p>
B01.0069	<p>Apartamento No.2171 ubicado en Torre Washington, en la Avenida George Washington, en Santo Domingo, Distrito Nacional. Situado en el décimo séptimo (17mo) nivel de la Torre B, con 260 m² de construcción, vista al mar, tres habitaciones con sus baños más medio baño para visitas y áreas sociales, tales como sala, comedor, entre otros.</p> <p>Valor de Tasación US\$318,614.40 equivalente a RD\$11,024,058.02.</p>
B01.0071	<p>Apartamento No.2132 ubicado en Torre Washington, en la Avenida George Washington, en Santo Domingo, Distrito Nacional. Situado en el décimo tercer (13er) nivel de la Torre B, con 262 m² de construcción, vista al mar, terraza con jacuzzi, tres habitaciones con sus baños más medio baño para visitas y áreas sociales, tales como sala, comedor, entre otros.</p> <p>Valor de Tasación US\$312,848.96 equivalente a RD\$10,824,574.02.</p>

TERRENOS Y SOLARES

Código	Descripción del Inmueble
B10.0436	<p>Terreno con una extensión de 296,516.50 m², propio para urbanizar, ubicado en la Avenida Jacobo Majluta, en Santo Domingo Norte.</p> <p>Valor de Tasación RD\$355,819,800.00</p>

Cont. Terrenos y Solares

B10.0438	<p>Terreno con una extensión de 165,492 m², propio para desarrollo de urbanización, ubicado en la Ciudad Ecológica, carretera Mella, frente a la urbanización Prados de Caña, Santo Domingo Este.</p> <p>Valor de Tasación RD\$62,886,996.00</p>
B10.0445	<p>Dos (2) solares con una extensión superficial total de 65,233.98 m², ubicados en la Autopista Duarte, Parque Industrial Duarte, Santo Domingo Oeste.</p> <p>Valor de Tasación RD\$43,054,427.00</p>
B10.0488	<p>Terreno con una extensión superficial de 54,530 m², ubicado en Los Alcarrizos a unos 400 metros de la Autopista Duarte, entrando antes de la fábrica de fuegos artificiales Metralla, Santo Domingo Oeste.</p> <p>Valor de Tasación RD\$19,100,000.00</p>
B10.0589	<p>Solar de 652,821 m² de extensión, propio para urbanizar, ubicado en la sección Jina Jaragua, El Verón, Km. 39 ½ del Tramo Higuey-Punta Cana, Higuey, Provincia La Altagracia.</p> <p>Valor de Tasación RD\$39,925,000.00</p>
B10.0442	<p>Solar con una extensión de 42,077 m², propio para urbanizar, ubicado en la Calle en Proyecto Costambar, colindante con el complejo turístico Hacienda Resort, Provincia Puerto Plata.</p> <p>Valor de Tasación: RD\$43,776,911.00</p>
B14.0001	<p>Solar con una extensión de 3,120 m² y su mejora con un área de construcción de 540.35 m², ubicada en el Municipio de Sosua, Provincia de Puerto Plata. Antigua Estación de Autobús Caoba Tours.</p> <p>Valor de Tasación RD\$8,500,000.00</p>
B10.0440	<p>Solar con una extensión de 18,950 m², propio para urbanizar, ubicado en la calle Las Palomas, a 150 metros de la Autopista Duarte, Provincia Santiago de los Caballeros.</p> <p>Valor de Tasación RD\$10,849,560.00</p>
B10.0527	<p>Terreno con una extensión total de 29,053.04 m², ubicado en el Km. 16 de la Autopista Duarte, Santo Domingo Oeste.</p> <p>Valor de Tasación RD\$68,045,588.00</p>
B10.0501 al 26	<p>Veintiséis (26) solares con una extensión total de 13,857.17 m², propio para urbanizar, ubicados en la Urbanización Marañón II, Villa Mella, Santo Domingo Norte.</p> <p>Valor de Tasación RD\$17,375,452.70</p>

Cont. Terrenos y Solares

B10.0528/29	Dos (2) solares con una extensión de 5,138.36 m ² y 5,502.02 m ² , respectivamente, ubicados en la Avenida Jacobo Majluta, Ciudad Modelo, Santo Domingo Norte. Valor de Tasación RD\$13,279,868.00
B10.0597/0621	Veinticinco (25) solares con una extensión total de 8,000.25 m ² , propio para urbanizar, ubicados en el Residencial Elupina, Buenas Noche Hato Nuevo, entrando por la calle Los Generales, Santo Domingo Oeste. Valor de Tasación RD\$7,264,200.25
B10.0530/50/ B10.0560 B10.0573/88 B10.0591/96/ B10.0623	Cuarenta y cinco (45) solares con una extensión total de 24,342.51 m ² , propio para urbanizar, ubicados en la Urbanización Paseo del Llano, Villa Mella, Santo Domingo Norte. Valor de Tasación de RD\$22,057,745.50
B10.0561/72	Doce (12) solares con una extensión total de 6,973.75 m ² , propio para urbanizar, ubicados en la carretera de Villa Mella-La Victoria, Urbanización Marañón I, sector Villa Mella, Santo Domingo Norte. Valor de Tasación RD\$2,750,000.00
B06-0125	Terreno turístico con una extensión de 577,797.82 m ² , con 500 mts lineales de Playa, ubicado en el Paraje Las Canas, Sección El Limón, Municipio de Las Terrenas, Provincia de Samaná. Valor de Tasación US\$11,262,786.00 equivalente a RD\$389,692,395.60.
B10.0454/83	Treinta (30) solares con una extensión total de 21,885 m ² , propios para urbanizar, ubicados en el Proyecto Reparto de Las Américas, Km. 43, Autovía del Este, Municipio de Los Llanos, San Pedro de Macorís. Valor de Tasación: RD\$10,942,500.00

NAVES INDUSTRIALES

Código	Descripción del Inmueble
B13.0002	Terreno con una extensión de 29,030.79 m ² y sus mejoras consistentes en seis (6) edificios tipo naves industriales y áreas comunes dentro del Parque Industrial Pérez Villalba, C. por A., ubicado en la Avenida La Pista No.10, Invivienda, Santo Domingo Este. Valor de Tasación RD\$205,400,005.38
B05.0025	Terreno con una extensión de 24,240 m ² y sus mejoras consistentes en tres (3) naves industriales de almacenes y oficinas de aproximadamente de 7,000 m ² de construcción, consta adicionalmente con áreas de circulación de vehículos y garitas de guardianes, ubicada en la Avenida Máximo Gómez Esq. Nicolás de Ovando, Sector de Villas Agrícolas, Santo Domingo, Distrito Nacional. Valor de Tasación: RD\$125,918,070.00

RESUMEN DE LOS INMUEBLES LICITADOS

TIPO DE INMUEBLES	CANTIDAD	MONTO EN RD\$
Edificios Comerciales	3	1,743,235,843.80
Hotel	1	33,941,071.00
Apartamentos	6	115,688,834.78
Terrenos y Solares	150	1,115,320,444.05
Naves Industriales	2	331,318,075.38
Totales	162	3,339,504,269.01

Nota: Edificios tasados en US\$, convertidos a RD\$ a la tasa de RD\$34.60 por dólar.

Valor de Tasación

1. El valor de tasación indicado sólo representa una referencia de mercado.
2. La metodología de tasación utilizada tomó como referencia o base el Instructivo de Valoración de Activos aprobado por el COPRA en septiembre de 2005.
3. La tasación de los inmuebles fue realizada por conocedores de las mejores prácticas en la materia, los cuales están además autorizados y registrados en sociedades especialistas en dicha materia, que igualmente establecen las metodologías y tarifas aplicables al efecto, tales como el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) y/o el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) en su Capítulo de Catastro y Tasación (CATA CODIA).

4. Otros factores considerados para la realización de la tasación, fueron el uso posible del inmueble, la situación de mercado de compra-venta, la información disponible en la zona y la proyección de evolución comercial y de infraestructura del entorno.
5. El valor de tasación de una edificación, se obtuvo como resultado de aplicar a una superficie, que se obtiene de una medición sobre un plano, el valor o costo unitario por metro cuadrado de construcción, siendo el valor unitario el resultado de la suma de tres conceptos, el valor del suelo, los costos de construcción y el beneficio del promotor.
6. La repercusión del suelo es la parte proporcional prorrateada del valor del terreno (edificio, vivienda unifamiliar, local comercial, etc.) que le corresponde al inmueble tasado. Los costos de construcción, incluyen gastos administrativos por obtención de licencias, elaboración de proyectos, entre otros conceptos, y reflejan el importe a desembolsar para construir un inmueble similar, depreciado en función de su antigüedad. El beneficio del promotor es la relación entre lo que cuesta construir el inmueble o edificio y el precio por el que se podría vender en el mercado.

VIII. PROCEDIMIENTO PARA PARTICIPAR EN LA LICITACION

8.1 Realización de Due Diligence:

Una vez inscritos en el Registro, los licitantes podrán realizar el Due Diligence de la cartera de préstamos e inmuebles que se licitan. A través de este proceso, tendrán la oportunidad, bajo las reglas indicadas en este acápite, de analizar la información documental disponible de cada uno de los expedientes de los activos subastados, así como de programar visitas de campo a los referidos inmuebles, a los fines de que puedan tener elementos de referencia para formular sus propuestas.

Luego de notificada la inscripción en el Registro y previo al inicio del Due Diligence, los licitantes deberán realizar el pago de la cuota de participación, así como suscribir un Acuerdo de Confidencialidad, mediante el cual se comprometen a dar un manejo confidencial a las informaciones a las que tendrán acceso en el Due Diligence.

Convocatoria al Due Diligence: Del 20 al 31 de marzo de 2006.

Para Cartera de Prestamos:

- **Data Room:** Para fines de la realización del Due Diligence por parte de las firmas registradas, para la revisión de la data y la documentación legal y financiera correspondiente, se habilitará un Data Room con la información técnica, legal y financiera de la cartera de préstamos subastada, en medios magnéticos, así como los expedientes o documentación física de la misma.

- Se dispondrá de unas oficinas habilitadas para tal fin en el local del COPRA, ubicado en la Avenida Abraham Lincoln esquina calle Pedro Henríquez Ureña, de la ciudad de Santo Domingo, R.D.
- El horario de visita al Data Room, será de 9:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes.
- Las firmas registradas en la presente licitación, deberán notificar al COPRA, con un plazo mínimo de cuarenta y ocho (48) horas antes de su presentación a las instalaciones del COPRA el nombre de los representantes autorizados por la firma a visitar el Data Room.
- Número máximo de personas permitida en el Data Room por empresa participante: Cinco (5) personas a la vez.
- **Cuota de participación (fee):** Los participantes registrados deberán pagar una cuota de participación, no reembolsable, que incluye acceso al Data Room, CD contentivo de la data de la cartera de préstamos subastada y acceso a los expedientes físicos de los créditos.
- La cuota de participación: US\$3,000.00.
- La cuota de participación puede pagarse en dólares estadounidenses o su equivalente en pesos a la tasa de venta del día publicada por el Banco Central la cual deberá ser pagada antes de iniciar el Data Room, a más tardar el 20 de marzo de 2006, mediante cheque certificado en moneda nacional o cheque girado contra cuenta en dólares o transferencia a favor en Banco Central de la República Dominicana, según se indique al momento de hacer el pago.
- **Contacto para fines de inscripción y pago:** Lic. Rafael A. Méndez Matos, Subdirección de Servicios.

Para inmuebles

- **Data Room:** Para fines de la realización del Due Diligence por parte de las empresas o personas físicas registradas, interesadas en la adquisición de inmuebles, el participante podrá revisar la data y documentación legal y financiera correspondiente a los inmuebles, en el Data Room que se habilitará para tal fin.
- Se dispondrá de unas oficinas habilitadas para tal fin en el local del COPRA, ubicado en la Avenida Abraham Lincoln esquina calle Pedro Henríquez Ureña, de la ciudad de Santo Domingo, R.D.

- El horario de visita al Data Room, será de 9:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes.
- Las firmas registradas en la presente licitación, deberán notificar al COPRA, con un plazo mínimo de cuarenta y ocho (48) horas antes de su presentación a las instalaciones del COPRA el nombre de los representantes autorizados por la firma a visitar el Data Room.
- Número máximo de personas permitida en el Data Room por participante: En el caso de empresas, cinco (5) personas a la vez; y en el caso de una persona física, dos (2) personas a la vez.
- **Visita de campo a los Inmuebles:** Para ver físicamente los inmuebles, se deberá coordinar con la Dirección General del COPRA las referidas visitas, en horario de lunes a viernes durante las semanas que conforman el período de Due Diligence. Las visitas se coordinarán para los participantes en general, sean personas físicas o empresas y en ambos casos se realizarán acompañados de personal técnico del COPRA.
- **Contacto para fines de visitas de campo:** Lic. Herminia De Camps, Subdirección de Manejo de Muebles e Inmuebles
- **Cuota de participación (fee):** Los participantes registrados deberán pagar una cuota de participación, no reembolsable, que incluye acceso al Data Room, CD contentivo de la data, copia de los expedientes de los inmuebles en los que esté interesado y/o participando, así como las visitas de campo a dichos inmuebles (transporte y compañía de personal técnico del COPRA).
- La cuota de participación es la siguiente:

Detalle	Monto en US\$
Empresas (De 4 en adelante, todo el país)	3,000.00
Empresas (Entre 1 a 3 en el Distrito Nacional)	1,000.00
Empresas (Entre 1 y 3 en el interior del país)	1,500.00
Personas físicas	200.00

- La cuota de participación puede pagarse en dólares estadounidenses o su equivalente en pesos a la tasa de venta del día publicada por el Banco Central la cual deberá ser pagada antes de iniciar el Data Room, a más tardar el 20 de marzo de 2006, mediante cheque certificado en moneda nacional o cheque girado contra cuenta en dólares o transferencia a favor en Banco Central de la República Dominicana, según se indique al momento de hacer el pago.
- **Contacto para fines de inscripción y pago:** Lic. Rafael A. Méndez Matos, Subdirección de Servicios.

8. 2 Presentación de las Propuestas

Una vez concluido el Due Diligence, las firmas y personas físicas postulantes deberán depositar personalmente en el COPRA, su propuesta técnica y económica, en el caso de cartera de préstamos, o su propuesta de adquisición de inmuebles, en forma separada, ambas por medio magnético y por escrito en un sobre cerrado, en los respectivos formularios detallados en este documento para adquisición de cartera o inmuebles, debiendo estar inicialada cada hoja por el representante legal y estampada con el sello de la empresa. **Las propuestas recibidas tendrán carácter irrevocable.**

A. Para cartera de préstamos:

1. Los interesados en adquirir cartera de préstamos pueden hacer sus propuestas de tres (3) formas:
 - a) Paquete No. 1 de cartera de préstamos subastada: Central Pringamosa.
 - b) Paquete No. 2 de cartera de préstamos subastada.
 - c) El total de la cartera de préstamos subastada (Paquetes No.1 y No. 2).

2. Las propuestas de adquisición de cartera de préstamos, deberán contener como mínimo, lo siguiente:
 - a) No. de Registro asignado por el COPRA, para identificación de los participantes registrados.
 - b) Datos generales del proponente, esto es nombre de la empresa, No. de RNC o su equivalente, si la firma es extranjera.
 - c) Descripción de la propuesta técnica y económica, con el precio de adquisición propuesto, en base a valoración realizada, en el formulario anexo al final de este documento, denominado **“Postulación a Subasta Pública Competitiva de Cartera de Préstamos”**. (Anexo 1)
 - a) La modalidad de pago propuesta, siendo aceptables las siguientes:
 - i. **De contado.** El COPRA dará preferencia a esta modalidad.
 - ii. **Con certificados de inversión o bonos, títulos en general** calificados AAA o de primera línea.
 - d) Que el precio ofertado tiene carácter irrevocable, por lo que garantizan que se mantendrá hasta la culminación del proceso de subasta pública, y en caso de ser declarados adjudicatarios, hasta la firma del contrato correspondiente y aún después de la fecha del mismo, hasta hacerse efectivo su pago; y
 - e) Que han leído y entendido el modelo del contrato suministrado en el proceso de Due Diligence; que aceptan expresa y totalmente sus disposiciones y es su voluntad suscribir el mismo en caso de ser declarados adjudicatarios.

B. Para inmuebles:

2. Los interesados en adquirir inmuebles pueden hacer sus propuestas de dos (2) formas:
 - a) **Individual por inmueble**, es decir, de uno (1) a tres (3) inmuebles.
 - b) **Por paquete de inmuebles**, es decir para varios inmuebles en conjunto, en cuyo caso las propuestas deberán ser de cuatro (4) o más inmuebles, sobre la base de discriminar cada activo con el precio propuesto.

3. Las propuestas de adquisición de inmueble o paquetes de inmuebles, deberán contener (como mínimo), la siguiente descripción:
 - a) No. de Registro asignado por el COPRA, para identificación de los participantes registrados.
 - b) Datos generales del proponente, esto es nombre de la persona jurídica y el No. de RNC o su equivalente si la firma es extranjera, o nombre de la persona física y número de Cédula de Identidad y Electoral o pasaporte en caso de ser extranjero, según aplique,
 - c) Descripción del o los inmueble (s) que desea adquirir, incluyendo su codificación, según formulario anexo, denominado **“Postulación a Subasta Pública Competitiva de Inmuebles”**. (Anexo 2)
 - d) Precio de adquisición propuesto del o los inmueble (s).
 - e) La modalidad de pago propuesta, siendo aceptables las siguientes:
 - i. **De contado.** El COPRA dará preferencia a esta modalidad.
 - ii. **Con plan de pago diferido**, en cuyo caso el plazo no podrá exceder de cinco (5) años, debiendo efectuar un pago mínimo inicial de un 20% del valor propuesto en caso de ser adjudicado la momento de la firma del contrato correspondiente. La tasa de interés estará referenciada a la tasa promedio ponderado de los préstamos hipotecarios del sector financiero (banca múltiple y asociaciones de ahorros y préstamos) publicada en la web del Banco Central. En caso de pago diferido en dólares de los Estados Unidos, la tasa de referencia será la Libor más dos (2) puntos adicionales.
 - iii. **Con certificados de inversión o bonos, títulos en general** calificados AAA o de primera línea.
 - f) Que el precio ofertado tiene carácter irrevocable, por lo que garantizan que se mantendrá hasta la culminación del proceso de subasta pública, y en caso de ser declarados adjudicatarios, hasta la firma del contrato correspondiente y aún después de la fecha del mismo, hasta hacerse efectivo su pago; y
 - g) Que han leído y entendido el modelo del contrato suministrado en el Data Room; que aceptan expresa y totalmente sus disposiciones y es su voluntad suscribir en mismo en caso de ser declarados adjudicatarios.

8.3 Entrega y apertura de las propuestas

Las propuestas definitivas de cada persona física o jurídica, preparadas en base a lo requerido en el acápite anterior, deberán ser presentadas en sobre cerrado y lacrado, en medio magnético y medio escrito, personalmente en caso de persona física y por el representante debidamente acreditado, en caso de persona jurídica.

Depósito de las propuestas:

- a. Cartera de Préstamos: 19 de abril de 2006, a las 5:30 P.M., en las oficinas del COPRA.
- b. Inmuebles: 20 de abril de 2006, a las 5:30 P.M., en las oficinas del COPRA.

Apertura de sobres ante Notario Público:

Cartera de Préstamos: 19 de abril de 2006, a las 6:00 P.M., en las oficinas del COPRA.

Inmuebles: 20 de abril de 2006, a las 6:00 P.M., en las oficinas del COPRA.

Luego de recibidas las propuestas de parte de cada participante en la licitación, el COPRA, en presencia de todos los participantes de la subasta, procederá a la apertura de los sobres contentivos de las propuestas de adquisición de los activos licitados por parte de los participantes, en presencia de un Notario Publico, para dar constancia de las ofertas recibidas, y hará del conocimiento de todos los presentes el contenido de las mismas.

8.4 Análisis y evaluación de las ofertas

El proceso de evaluación de las propuestas se realizará durante el período del 21 de abril al 4 de mayo del 2006, por parte de la estructura soporte del COPRA, en coordinación con los Asesores del COPRA y la Unidad Ejecutora para la reducción del déficit cuasifiscal del Banco Central, para lo cual 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 Técnica y Económica recibida, en apego a los criterios establecidos en los presentes Términos de Referencia y a las Resoluciones dictadas por la Junta Monetaria y el COPRA sobre la realización de activos, aplicando en su evaluación, técnicas de valor presente y estándares internacionales en la materia. Dicha evaluación deberá culminar con la presentación de un Informe para la consideración del Comité de Políticas para la Realización de Activos (COPRA), a más tardar el 4 de mayo de 2006.

Se advierte que la subasta podría quedar desierta cuando no alcance la selección de un participante, cuando sea evidente la existencia de prácticas anticompetitivas o cuando así lo considere el COPRA, por ubicarse las ofertas fuera de los límites establecidos en los lineamientos de política aprobados por el COPRA y la Junta Monetaria. En caso de que dicho Comité declare desierta la subasta, queda establecido que esta decisión es inapelable y que la misma no genera derechos subjetivos para los participantes ni acarrea responsabilidad por parte del COPRA o del Banco Central de la República Dominicana.

El COPRA determinará cuando será nuevamente ofertado públicamente el paquete de activos no adjudicado en la subasta declarada desierta.

IX. CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS RECIBIDAS

Corresponderá al COPRA conocer y seleccionar la (s) propuesta (s) ganadora (s), en base a los principios y las pautas o criterios generales de evaluación que se establecen a continuación. Los Criterios y Metodología de evaluación de las propuestas recibidas, que utilizará el COPRA para evaluar las referidas propuestas, serán entregadas a los participantes en el período del Due Diligence.

1. Principios en los que se sustenta esta subasta

- Igualdad de trato.
- No discriminación.
- Transparencia.

Por lo que la evaluación y adjudicación se efectuará en base a criterios objetivos que garanticen el respeto de los principios de transparencia, no discriminación e igualdad de trato, así como la evaluación de las ofertas en condiciones de competencia efectiva.

2. Pautas o criterios generales para la evaluación de las ofertas

- a) Ninguna de las condiciones contenidas en los presentes TDR's, así como en las ofertas presentadas por los licitantes podrán ser negociadas.
- b) El precio ofertado se mantendrá sin variación hasta la firma del contrato correspondiente y el pago efectivo del mismo, por lo que tendrá carácter irrevocable.
- c) El COPRA tomará en consideración, para fines de evaluación y adjudicación, su Reglamento de Políticas para la Realización de Activos, las normas establecidas en los presentes TDR's y los Criterios y Metodología de Evaluación de la presente subasta.
- d) Se tomarán en consideración factores de índole cualitativos, tales como status legal de la empresa y sus accionistas, referencias bancarias y comerciales, reportes de investigaciones especializadas, sustentabilidad de la propuesta respecto a la situación legal y financiera del licitante, entre otras.
- e) En la evaluación cuantitativa, se considerará el **mayor precio** neto propuesto de los postulantes que alcancen un análisis satisfactorio en su evaluación cualitativa, esto significa que **no necesariamente ganará la del mayor precio ofertado** en la subasta, sino que **podrá ganar** la que reúna también el mayor puntaje en la evaluación cualitativa.
- f) Se evaluarán las ofertas con el fin de determinar cuál de ellas presenta la mejor relación calidad/precio, o sea, cuál de las propuestas en su conjunto presenta la mejor evaluación cualitativa y cuantitativa.

- g) En caso de que dos (2) o más empresas obtengan igual calificación en términos técnicos y económicos, en su evaluación de los aspectos cualitativos y cuantitativos, el COPRA convocará a una segunda vuelta restringida a dichos licitantes, para lo cual les notificará en esa ocasión las nuevas reglas por las que se regirá la misma.
- h) 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 activos se hará a quien presente la propuesta cuyo precio sea el más alto.
- i) En los casos de inmuebles, el COPRA dará preferencia a la venta de contado, sobre la modalidad de pago a plazos diferidos, pudiendo aceptar descuentos propuestos sobre el valor adjudicado **únicamente si el pago es de contado**, siempre que se acojan a la política emitida por dicho Comité. En los casos de personas físicas, sólo se considerará venta de contado.
- j) El COPRA dará preferencia a ofertas por paquetes de inmuebles, sobre ofertas individuales; asimismo se dará preferencia a ofertas por paquetes de cartera de préstamos sobre ofertas de un solo paquete; y en todo momento se dará preferencia a ofertas por la totalidad de los activos subastados, en lugar de ofertas por tipo de activo.
- k) En los casos de propuestas de adquisición de inmuebles **con pagos diferidos, se calculará el valor presente neto**, tomando como referencia la tasa activa promedio ponderada de la banca múltiple publicada por el Banco Central de la República Dominicana, al día siguiente al de la apertura de los sobres contentivos de las propuestas, es decir, el 21 de abril de 2006.
- l) En los casos que se obtenga igual o similar valor económico de una oferta con pago de contado respecto de una con pago a plazo diferido, se preferirá la opción de contado. Se entiende por adquisición al contado, el pago dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de la notificación de la adjudicación por parte del COPRA.
- m) En los casos de cartera de préstamos, sólo se aceptarán propuestas con pago de contado, entendiéndose por adquisición al contado, el pago dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la firma del contrato de adjudicación por parte del COPRA.
- n) En caso de resultar ganadora una propuesta, respecto de la cual aún no hayan podido verificarse las informaciones remitidas por el ofertante, 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.
- o) Previo a la adjudicación, el COPRA tomará en consideración la determinación de no existencia de ningún vínculo entre empleados, funcionarios, accionistas y miembros del Consejo de administración de la empresa licitante con los deudores de la cartera de préstamos objeto de la subasta. En consecuencia, es potestativo del COPRA adoptar las acciones pertinentes sobre el particular.

3. Casos de exclusión de un participante

Podrá ser excluido de la participación en la presente subasta pública y de la adjudicación de uno o varios de los activos subastados, un licitante afectado por las siguientes situaciones:

- a) Haya sido condenado por sentencia con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada por alguna de las causas siguientes:
 - i. Participación en una organización delictiva;
 - ii. Corrupción;
 - iii. Fraude; y
 - iv. Blanqueo de capitales.
- b) Haya sido condenado por sentencia con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada según las disposiciones legales del país y en la que se aprecie un delito que afecte su moralidad profesional;
- c) Haya cometido una falta grave en materia profesional, que pueda ser comprobada por cualquier medio que se pueda justificar; y
- d) Que haya hecho declaraciones falsas al proporcionar la información exigida en los Términos de Referencia que regulan esta licitación y el marco de inscripciones en el Registro.

X. ADJUDICACION DE PROPUESTAS RECIBIDAS

1. Aspectos Generales

Notificación y anuncio público de los resultados de la subasta: A más tardar el día cinco (5) de mayo de 2006, el COPRA publicará los resultados de su decisión, en periódicos de difusión nacional y/o en la página Web del Banco Central.

La Secretaria del COPRA notificará los resultados de la subasta a los ganadores, o informará públicamente que la misma fue declarada desierta, si esa fuera la decisión.

En un plazo no mayor de cinco (5) días calendario a partir de la fecha de la notificación, el licitante adjudicatario deberá hacer efectivo un pago no reembolsable equivalente al diez por ciento (10%) del total adjudicado, en caso de venta de contado, o deberá realizar el pago inicial propuesto, en caso de pago diferido, mediante cheque de administración o certificado, o transferencia bancaria a favor del Banco Central de la República Dominicana. La cuenta del Banco Central en la que se deba pagar el monto correspondiente, deberá estar consignada en la notificación de adjudicación del COPRA.

Una vez realizada la adjudicación y los pagos antes mencionados, se instrumentará el contrato de venta directa correspondiente, en cuya documentación 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.

2. Cierre de operaciones

Firma de Contratos: La operación de venta de los activos adjudicados deberá formalizarse en un contrato de compraventa, que deberá ser suscrito a más tardar a los treinta (30) días de la fecha de notificación de la adjudicación al licitante ganador. Cualquier retraso en este plazo atribuible al comprador, supondrá la pérdida de la adjudicación y de las sumas avanzadas, correspondiente consecuentemente la adjudicación a la segunda mejor oferta.

En el caso de tratarse de una oferta al contado, el licitante adjudicado deberá completar a más tardar en la fecha de la suscripción del contrato correspondiente, el pago completo por la compra de los activos adjudicado de que se trate.

En el caso de una oferta con plan de pago diferido, las fechas de pago siguientes serán las estipuladas en la oferta de adquisición ganadora de la licitación.

INFORMACIONES ADICIONALES

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

Contactos:

Lic. Mayra C. Corominas de Fernández

Directora General del COPRA

m.corominas@bancentral.gov.do

Lic. Sabrina Fersobe Matos

Secretaria del COPRA

s.fersobe@bancentral.gov.do

Teléfono: 809-472-1104

Fax: 809-227-0126

ANEXOS
FORMATOS DE PRESENTACION DE PROPUESTAS PARA
ADQUISICION DE ACTIVOS SUBASTADOS

Anexo No. 1
Postulación a Subasta Pública Competitiva
Para Adquisición de Cartera de Préstamos

1. Datos Generales de la Empresa Postulante:

Nombre de la Empresa _____
 Representante Oficial _____
 Dirección Electrónica _____ Fax _____
 Teléfonos _____

2. Modalidad de pago :

De Contado (Expresar la propuesta en % y montos, en cada renglón)

- a) **Pago inicial :**
- b) **Pago a los 30 días:**

Pago con título: Para lo cual deberá señalar datos referentes la título, tales como la denominación, el monto, el emisor, la garantía, la tasa de interés, el rendimiento y el vencimiento.

En este caso, los interesados deberán incluir en la propuesta informaciones sobre la capacidad de pago del emisor del título de que se trate, evidenciando su grado de liquidez y bajo nivel de riesgo.

3. Especificaciones de la Propuesta Técnica-Económica:

Formato de Presentación:

Tipo de Cartera	Monto de la Cartera	Precio Propuesto en RD\$/US\$	Precio Propuesto en % con respecto al total del Paquete
Paquete No. 1			
Paquete No. 2			
Paquetes No. 1 y 2			

Nota: Las propuestas deberán ser entregadas en impreso y en medios magnéticos.

Anexo No. 2
Para Adquisición de Inmuebles

Para propuesta individual de uno (1) a tres (3) inmueble (s):

DETALLE	PROPUESTA 1	PROPUESTA 2	PROPUESTA 3
1.Código del Inmueble			
2. Descripción del Inmueble			
3.Valor Propuesto			
4. Modalidad de pago a), b) ó c)			
<u>a) – De contado</u>			
Pago inicial			
A la firma del contrato			
<u>b) - Plan de pago diferido</u>			
Plazo (5 años)			
Periodicidad de pago			
Pago inicial			
<u>c) – Pago con título</u>			
Emisor			
Monto			
Garantía			
Tasa de interés			
Rendimiento			
Vencimiento			

Notas:

1. Formato para presentación de las propuestas de adquisición de Inmuebles, a ser llenado por los participantes en la subasta.
2. Para el caso de propuestas por paquetes de inmuebles, más de cuatro (4) Inmuebles, se deberá adaptar el formulario señalado.
3. En el caso de la modalidad c), los interesados deberán incluir en la propuesta informaciones sobre la capacidad de pago del emisor del título de que se trate, evidenciando su grado de liquidez y bajo nivel de riesgo.
4. Las propuestas deberán ser entregadas en impreso y en medios magnéticos.