

BANCO INTERCONTINENTAL, S.A. (BANINTER) COMISION DE LIQUIDACION ADMINISTRATIVA

TERMINOS DE REFERENCIA SUBASTA PUBLICA DE INMUEBLES

I- INTRODUCCIÓN Y DEFINICIONES:

La Comisión de Liquidación Administrativa del Banco Intercontinental, S.A. (BANINTER), en proceso de liquidación, invita a las empresas y público en general a participar en la Subasta Pública para la venta de inmuebles que será celebrada en fecha 29 de marzo de 2012.

Dicha subasta incluye inmuebles diversos y se efectuará en base a las reglas establecidas en los presentes Términos de Referencia, los cuales se encuentran a disposición del público en las oficinas de esta Comisión, así como en la página web del Banco Central de la República Dominicana y de la Superintendencia de Bancos.

Para los efectos de los presentes Términos de Referencia se considerarán las definiciones siguientes:

1. **Comisión de Liquidación Administrativa:** es una instancia colegiada, creada al amparo de la Ley Monetaria y Financiera No.183-02 del 21 de noviembre del año 2002, mediante la Segunda Resolución del 12 de agosto del 2003, e integrada por disposición de la Junta Monetaria, según consta en la Tercera Resolución del 12 de febrero del año 2004, la Novena Resolución del 4 de noviembre del año 2004 y la Decimoquinta Resolución del 4 de noviembre del año 2010, está facultada para enajenar los bienes muebles e inmuebles del Banco Intercontinental, S.A., de acuerdo a las leyes y reglamentos correspondientes.
2. **Términos de Referencia:** Conjunto de cláusulas que establecen las características generales del activo que se subasta, el procedimiento y normas que rigen la licitación, los derechos y obligaciones de los licitantes y del Banco Intercontinental, S.A. hasta la firma del contrato de compraventa correspondiente.
3. **Participante:** Es la persona física o jurídica que participa en el proceso de subasta para la adquisición de los inmuebles ofertados, a través de una propuesta económica.
4. **Precio de puja o de primera puja:** Es el precio mínimo que se puede ofertar para la adquisición de los inmuebles ofertados.
5. **Debida Diligencia:** Proceso de revisión y evaluación de los documentos e informaciones existentes de los activos ofertados por parte de los participantes, así como la inspección física correspondiente.
6. **Propuesta Económica:** Declaración unilateral expresa de la voluntad del licitante de adquirir, por un precio determinado, el activo licitado conforme a las disposiciones establecidas en los presentes Términos de Referencia.

7. **Adjudicatario:** Es el participante al que se le notifica a su favor la adjudicación de la compra del activo por el cual ha ofertado.
8. **Contrato de Compraventa:** Es el Convenio que tiene por objeto establecer los derechos y obligaciones del vendedor y el comprador sobre el o los activos ofertados adjudicados, derivados de la presente subasta.
9. **Las Partes:** El Banco Intercontinental, S.A. y el adjudicatario del o los bienes inmuebles adjudicados.

II- OBJETIVO GENERAL

El objeto de la subasta a ser convocada en fechas 13 y 14 de marzo de 2012, es la venta de dieciséis (16) inmuebles por un monto de RD\$835,548,910.00, de acuerdo al detalle que se presenta en el listado anexo.

III- PROCESO DE VENTA DE LOS INMUEBLES

La venta se realizará mediante concurso público cuyo aviso será publicado en al menos un periódico de circulación nacional, durante dos días consecutivos.

La fecha de la venta será fijada considerando un período de 15 días calendario, contando a partir del día de la primera publicación.

Las ofertas podrán efectuarse para uno o más inmuebles.

IV- BASE LEGAL

Legislación y Resoluciones de la Junta Monetaria relacionadas con este proceso de venta por subasta pública.

1. Ley Monetaria y Financiera No.183-02 de fecha 21 de noviembre del 2002.
2. Reglamento de Disolución y Liquidación de Entidades de Intermediación Financiera de fecha 2 de julio de 2003 adoptado por la Junta Monetaria.
3. Decimocuarta Resolución adoptada por la Junta Monetaria el 6 de noviembre del 2003, que aprueba el Instructivo para la Venta de Bienes Inmuebles de Entidades de Intermediación Financiera en Proceso de Liquidación Administrativa.

V- AMBITO DE PARTICIPACION DE LA SUBASTA

1. Participantes

Esta subasta está dirigida a empresas, personas físicas y alianzas estratégicas que no tengan limitantes para su participación según se detalla en estos Términos de Referencia.

2. Intermediarios

El Banco Intercontinental, S.A. no pagará ningún tipo de comisión a corredores o intermediarios en la operación de venta de inmuebles.

VI- DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA PARTICIPAR EN LA SUBASTA

1. Empresas

Para participar en la subasta, las empresas deben remitir a la Comisión de Liquidación Administrativa la siguiente documentación:

- Estatutos Sociales.
- Lista de accionistas.
- Acta de Asamblea donde conste la elección de los actuales miembros del Consejo de Administración de la empresa.
- Copia del Acta, Resolución o Poder del Organo Administrativo competente que autoriza la participación de la empresa en esta subasta y designa la o las personas que la representarán (fotocopia de la cédula de identidad y electoral y certificado de buena conducta de la o las personas autorizadas a representar la empresa).
- Constancia por escrito de la procedencia de los recursos económicos.
- Carta de referencias bancarias.
- Comunicación que indique que entienden y aceptan las normas que rigen la subasta conforme a lo establecido en estos Términos de Referencia.

2. Personas Físicas

Para participar en la subasta, las personas físicas deben remitir a la Comisión de Liquidación Administrativa la siguiente documentación:

- Copia de la cédula de identidad y electoral y/o pasaporte vigente.
- Constancia por escrito de la procedencia de los recursos económicos.
- Certificación de buena conducta.
- Carta de referencias bancarias.
- Comunicación que indique que entiende y acepta las normas que rigen la subasta conforme a lo establecido en estos Términos de Referencia.

Fecha y Plazo para la recepción de los documentos

Los documentos requeridos para participar en la subasta serán recibidos anexo a una comunicación firmada por el interesado, a partir de la fecha de la primera publicación hasta el 26 de marzo de 2012, en horario de 8:00 am a 5:00 p.m.

NOTA: En la entrega de estos documentos no debe incluirse la oferta económica ya que la misma será aperturada en presencia de todos los asistentes el día 29 de marzo de 2012, fecha en que se celebrará el acto público para la entrega y apertura de las propuestas.

3. Limitantes para la participación

No podrán participar en la subasta, personas físicas y/o empresas, incluyendo accionistas y miembros del Consejo de Administración, afectadas por una cualquiera de las situaciones siguientes:

- Que haya sido condenado por sentencia con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada por alguna de las siguientes causas:
 - a) Participación en una organización delictiva
 - b) Corrupción
 - c) Fraude
 - d) Blanqueo de capitales (lavado de activos)
- Que haya hecho declaraciones falsas al proporcionar la información exigida en los presentes Términos de Referencia.
- Que sea miembro, autoridad, funcionario o empleado del Banco Intercontinental, S.A., de la Comisión de Liquidación Administrativa de BANINTER, Banco Central de la República Dominicana incluyendo el COPRA, de la Superintendencia de Bancos o de la Superintendencia de Valores, hasta el segundo grado de consanguinidad y primero de afinidad de la persona que se trate.
- Que haya sido accionista, funcionario o miembro del Consejo de Administración de instituciones financieras en proceso de disolución o liquidación, hasta el segundo grado de consanguinidad y primero de afinidad de la persona que se trate.
- Que sea o haya sido miembro, autoridad, funcionario o empleado de alguna de las empresas incluidas en la Sentencia No.0052-TS-2008 de fecha 17 de abril de 2008.

4. Debida Diligencia

Los participantes se obligan a realizar la debida diligencia de los inmuebles que desean adquirir. Para ello deberán realizar las investigaciones que les permitan asegurarse de las situaciones físicas y legales de los inmuebles, para lo cual deberán visitar los mismos, así como revisar la documentación legal correspondiente, disponible en las oficinas de la Comisión de Liquidación, así como en las oficinas de Registro de Títulos de la Jurisdicción Inmobiliaria.

El período para la realización de la Debida Diligencia es desde el 13 de marzo de 2012 hasta el 26 de marzo de 2012, en horario de 9:30 am a 4:30 pm de lunes a viernes.

Para programar las visitas a las propiedades deben contactar a Lissette Almánzar en el teléfono No. 809-412-0645.

VII- PRESENTACION DE LAS PROPUESTAS

1. La presentación de la propuesta económica implica que el participante conoce y acepta todas y cada una de las obligaciones derivadas de los Términos de Referencia, el estado físico y legal del (los) inmueble (s) que se propone adquirir.
2. Las propuestas deberán presentarse mediante una comunicación detallada con los datos específicos del (los) inmueble (s), la cual deberá estar acompañada de una garantía de seriedad por el equivalente al 1% del precio del (los) inmueble (s) que aparece en la publicación, mediante cheque certificado o de administración a favor de la Comisión de Liquidación Administrativa de BANINTER. Este valor le será devuelto a aquellos que no resulten seleccionados; en caso de resultar seleccionado, el valor depositado será reconocido como avance.
3. Las ofertas deberán ser sobre la base del precio de la primera puja en adelante. El precio debe ser claro, cierto y determinado y no estar sujeto al cumplimiento de condiciones de pago, ya que solo aplican ventas de contado.
4. La convocatoria para la entrega de las propuestas y apertura de los sobres se realizará en un diario de circulación nacional, con tres (3) días de antelación.
5. Las ofertas serán entregadas en sobres cerrados y lacrados y serán aperturados en presencia de un Notario Público, un representante del Banco Central, un representante de la Superintendencia de Bancos y otro de la Contraloría General de la República, así como los ofertantes que participen en la Subasta, en un acto público que será celebrado en las oficinas de la Comisión de Liquidación Administrativa de BANINTER en la Av. Abraham Lincoln esquina Prof. Núñez y Domínguez, Ensanche La Julia, Santo Domingo, D.N. en fecha 29 de marzo de 2012, a las 10:00 am.
6. La recepción de las ofertas no implica ningún tipo de responsabilidad y obligación del Banco Intercontinental, S.A. frente a los ofertantes, en caso de éstos no reunir y demostrar las condiciones necesarias, como son, entre otras, la solvencia moral y económica.

VIII- EVALUACION DE LAS PROPUESTAS

El proceso de evaluación de las propuestas será realizado con apego a los criterios establecidos en los presentes Términos de Referencia y en la Decimocuarta Resolución adoptada por la Junta Monetaria el 6 de noviembre del 2003, que aprueba el Instructivo para la Venta de Bienes Inmuebles de Entidades de Intermediación Financiera en Proceso de Liquidación Administrativa.

La presente propuesta se realizará en base a los principios y criterios generales de evaluación siguientes:

1. Igualdad de trato
2. Transparencia
3. Cumplimiento estricto de los Términos de Referencia

Criterios para la evaluación de las propuestas

1. El precio ofertado, que no podrá ser menor al precio de primera puja, se mantendrá sin variación hasta el pago efectivo del mismo y la firma del contrato correspondiente, por lo que tendrá carácter irrevocable.
2. En la evaluación se tomarán en consideración factores cualitativos y cuantitativos. La evaluación cualitativa se refiere, entre otros elementos, a la situación legal del licitante (persona física o moral) y sus accionistas, miembros del Consejo de Administración o representante legal (en caso de personas morales), referencias bancarias y comerciales, reportes de investigaciones especializadas, y sustentación de la propuesta respecto a la situación legal y financiera del licitante. La evaluación cuantitativa, privilegia el mayor precio propuesto por los licitantes que alcancen un análisis satisfactorio en su evaluación cualitativa.
3. Se privilegiarán las ventas de inmuebles por lote sobre las propuestas individuales, aunque las últimas presenten un mayor valor. Las ofertas por lote deben ser de al menos cinco inmuebles y se considerará una preferencia de un 10% sobre los ofertantes de inmuebles por separado. Esta preferencia se incrementará en un 2% por cada múltiplo de lote mínimo.
4. La Comisión de Liquidación Administrativa de BANINTER se reserva el derecho de descalificar cualquier propuesta, cuando:
 - Contenga información errada.
 - Haya incumplido con cualquiera de los requisitos establecidos en los presentes Términos de Referencia.
 - Se compruebe que el participante hizo acuerdos con otro u otros participantes para provocar la adjudicación en su favor u obtener alguna ventaja indebida.
 - Haya realizado prácticas corruptas o fraudulentas de las comprendidas en el Código Penal de la República Dominicana o en la Convención Interamericana Contra la Corrupción.

IX- ADJUDICACION Y NOTIFICACION DE RESULTADOS

1. La Comisión de Liquidación Administrativa del Banco Intercontinental, S.A. podrá adjudicar el o los inmuebles correspondientes al participante que haya presentado la mejor propuesta cualitativa y económica, inmediatamente después de la apertura de los sobres, siempre y cuando hayan cumplido con los Términos de Referencia establecidos.

2. Los resultados serán informados por escrito a los beneficiarios, quienes contarán con 48 horas a partir de la notificación para proceder a formalizar el pago correspondiente. En caso de este requisito no cumplirse en el plazo establecido, el beneficiario perderá el derecho a compra y la Comisión tendrá el derecho de ofrecerlo a la segunda mejor oferta.
3. La Comisión de Liquidación Administrativa del Banco Intercontinental, S.A., podrá declarar desierta la Subasta, sin expresión de causa, sin que esta medida comprometa su Responsabilidad Civil, cuando:
 - No se haya presentado ninguna oferta económica.
 - Las propuestas presentadas resulten rechazadas o descalificadas en el proceso de evaluación de las mismas.

X- MODALIDAD Y FORMA DE PAGO

1. El pago de los inmuebles adjudicados será únicamente De Contado, por lo que no son validas ni se aceptarán propuestas con pagos diferidos.
2. El beneficiario deberá realizar el pago del o los inmuebles adjudicados en un plazo no mayor de 48 horas después de ser notificado.
3. Los pagos deben realizarse mediante cheque certificado o de administración, girado a favor de la Comisión de Liquidación Administrativa de BANINTER en pesos dominicanos.

XI- RESPONSABILIDAD PRE-CONTRACTUAL

1. El beneficiario incurrirá en responsabilidad precontractual, si se dan las situaciones siguientes:
 - Si desiste de su propuesta.
 - Si modifica su propuesta.
 - Si se comprueba incumplimiento a lo establecido en los Términos de Referencia.
 - Si se comprueba que ha tenido conductas con el fin de inducir a la alteración de la evaluación de la propuesta, del resultado del procedimiento u otros aspectos, que dieron lugar al otorgamiento de condiciones mas ventajosas con relación a los demas participantes.
2. La ocurrencia de una cualquiera de las situaciones antes señaladas impide la suscripción del contrato de compraventa del activo subastado, e implica la pérdida de la garantía de seriedad del uno por ciento (1%) pagado por el beneficiario.

XII- FIRMA DEL CONTRATO

La operación de compraventa de los inmuebles adjudicados se formalizará mediante Contrato de Compraventa, a ser suscrito entre el Banco Intercontinental, S.A. y el beneficiario, despues de formalizar el pago del o los inmuebles adjudicados.

PROGRAMACION

FASES DE LA SUBASTA	FECHAS PROGRAMADAS
Convocatoria	12, 13 y 14 de marzo de 2012
Publicación de los Términos de Referencia en la página web del Banco Central y Superintendencia de Bancos	13 de marzo de 2012
Entrega de la documentación requerida por parte de los interesados	Del 13 al 26 de marzo de 2012
Proceso de Debida Diligencia	Del 13 al 26 de marzo de 2012
Publicación para la Convocatoria para la entrega y apertura de las propuestas	26 de marzo de 2012
Acto Público: Entrega y Apertura de Propuestas	29 de marzo de 2012

	INMUEBLE	DESCRIPCION	UBICACION	PRECIO DE PUJA RD\$
DISTRITO NACIONAL				
1	Solar	Parcela 47-A-2-A-1 del D.C. No.26, Distrito Nacional (Area 1,125 m2)	Vacacional Haras Nacionales, Villa Mella	Proceso de deslinde 396.875,00
2	Solar	Solar No. 53-A Manz. 3076, D.C. No.1, Distrito Nacional (Area 10,752 m2)	Arroyo Manzano, Río Isabela, Arroyo Hondo	Afectado por el Puente Río Isabela 5.375.000,00
3	Solar	Parcela No 110-REF-780-T-11, D.C. No.4, Distrito Nacional. (Area: 30,000 m2)	c/San Antón esq. Av. Luperón, D.N.	Título en proceso. Sin deslindar 520.000.000,00
4	Edificio	Parcela No. 108-F-6-B-1-A-3, D.C. No.3, y Parcela No. 108-F-6-B-1-A-2, D.C. No.2, Distrito Nacional. (Area 3,830 m2)	Av. Abraham Lincoln. Esq. Prof. Núñez y Domínguez, La Julia	 167.500.000,00
5	Edificio	Parcela No. 46-B-1-REF-A, D.C. No.3, y Parcela No. 43-A-REF, D.C. No.3, Distrito Nacional. (Area de 5,010 m2)	Av. Maximo Gomez esq. San Martin, D.N.	 100.000.000,00
6	Solar	Solar No.14-B-REFUNDIDO, y solar No.15 Manz.118, D.C. No.1, Distrito Nacional (Area de 952,99 m2)	Ave. Mexico Esq. Jose Marti, D.N.	 21.309.822,00
ZONA ESTE				
7	FINCA	Parcela No. 27, D. C. No. 6,Llamaza Area 264,270 m2 (420.24 tareas)	Paraje Los Angelitos, Monte Plata	 3.392.500,00
8	SOLAR	Parcela No. 219-A del D. C. No. 6/1, Los Llanos, San Pedro Macorís (Area 3,000 m2)	Los Llanos, San Pedro de Macorís	 4.250.000,00
ZONA NORTE Y CIBAO				
9	FINCA	Parcela No. 471 del D. C. # 2,	Tireo Arriba Constanza	 1.069.000,00

		Constanza, La Vega Area 35,387.56 m2 (56.27 tareas)		
10	FINCA	Parcela No. 617 del D. C. No. 2 de Constanza, La Vega Area: 62,886.30 m2 (100 tareas)	Paraje Don Juan Arroyo Hondo, Constanza, La Vega	875.000,00
11	LOCAL COMERCIAL	Local Comercial 2-C. Solar No.2, Manz. No.110, D.C. No.1, Moca. (14 m2) (Area 14 m2)	Calle Salcedo No.138 casi esq.José Dolores Alfonseca, Moca	236.500,00
12	LOCAL COMERCIAL	Parcela #23 del D.C. #3 Guayubín, Montecristi (Area 1,257.7 m2)	Carretera Guayubin-Hatillo Palma	521.500,00
13	FINCA	9 Porciones de terreno Parcela No.5, D.C. 14: Parcela No.13 D.C. No.9: Parcela No.14, D.C. -9, Parcela No.15 y No.17, D.C. -9 Montecristi (Area 334,755 m2)	Km. 2, carretera Montecristi-Dajabón Provincia Montecristi	3.819.200,00
ZONA SUR				
14	SOLAR	Parcela #209-H del D. C. #14/2da., Provincia Barahona Area 32,070 m2 (50,985 tareas)	Carr. Barahona-Cabral 5 Km. Habanero	508.335,00
15	SOLAR	Parcela #1-PORC.-A del D. C. #18, San Cristóbal. (Area 6,000 m2)	Dios Dirá-Urb Arca de Noé, San Cristóbal	869.220,00
16	FINCA	Parcela No. 1023 del D. C. No. 5, Baní Area 218,225 m2 (341.01 tareas)	Matanzas, Sabana Buey Baní	5.425.958,00

