



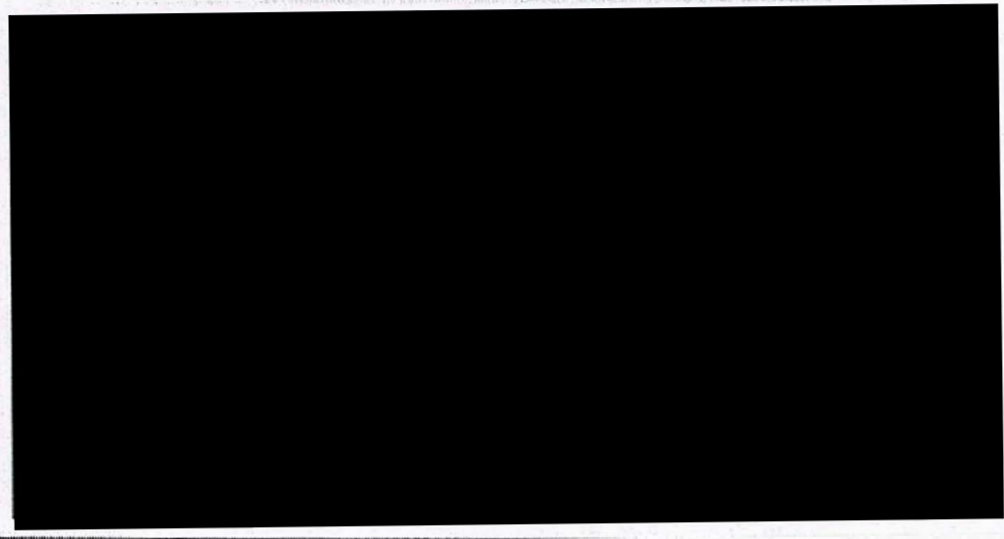
No. JD- 30/2021 - Sesión ordinaria No. JD- TREINTA /DOS MIL VEINTIUNO de la Junta Directiva del Banco de Desarrollo de la República de El Salvador, celebrada en la Sala de Sesiones de Junta Directiva y constituida a las nueve horas del día veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno. Presentes: Licenciado Juan Pablo Durán Escobar, Presidente, quien preside la sesión; Licenciado Abraham Alvarenga Mejía, Director Propietario; Licenciado José Alberto Acosta Maldonado, Director Propietario; Licenciado Enrique José Arturo Parada Rivas, Director Propietario; Licenciado Steven Jorge Kawas Yuja, Director Propietario; Licenciada Gabriela Yanet Suárez Rivera, Directora Propietaria; Licenciado José Manuel Cañas Kurz, Director Propietario; Licenciada Melany Victoria Barillas de Tenorio, Directora Propietaria; Doctora Janneth Carolina Brito Centeno, Directora Propietaria. El Presidente del Banco propone a los Directores la agenda de la presente Sesión, la cual consta de los siguientes puntos, así: Punto 1. Lectura del Acta Anterior. Punto 2. [REDACTED]

[REDACTED] Punto 3. [REDACTED]

[REDACTED] Punto 4. Solicitud de autorización de inicio de proceso de Licitación Pública LP-08/2021 "SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN DE PISCINA Y BAÑOS DEL CLUB RECREATIVO BANDESAL- FASE I. Punto 5. [REDACTED]

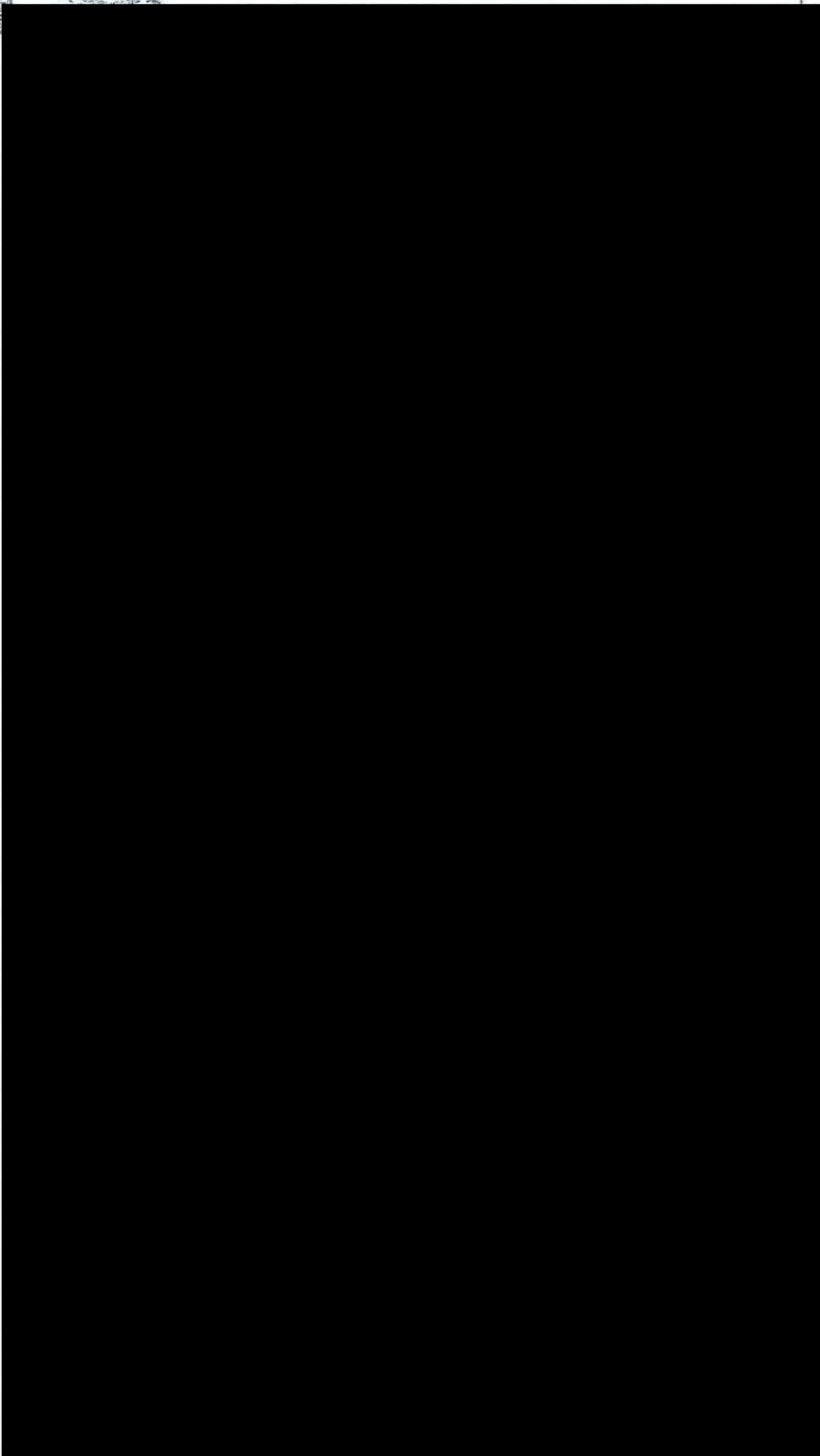
[REDACTED] Punto 6. Informe sobre Estados Financieros de BANDESAL, FDE y FSG al 31 de agosto de 2021. Punto 7. Solicitud de aprobación de venta directa de activo extraordinario de Inmueble Posada los Pájaros. -----

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



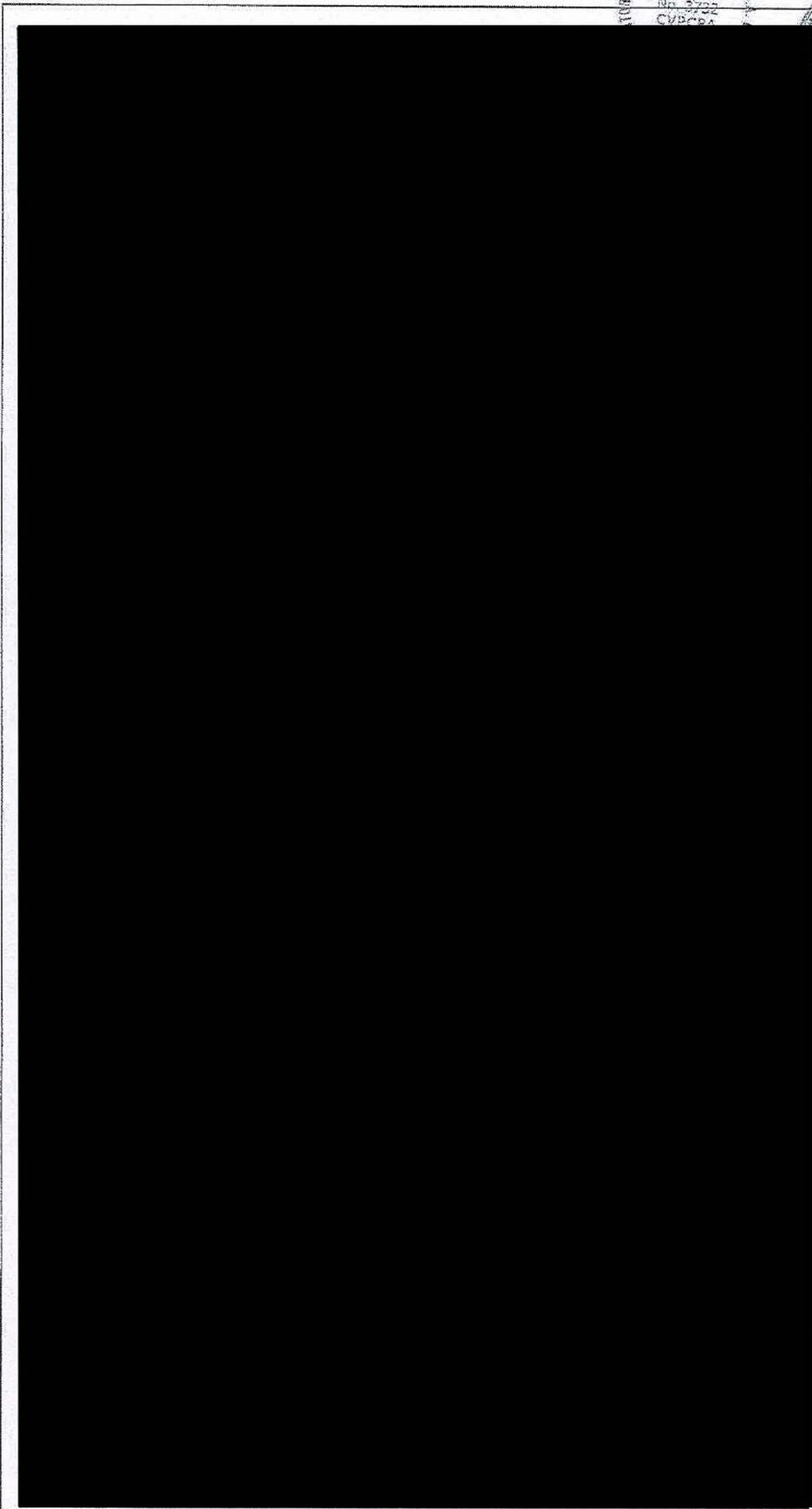
780

REPUBLICA DE EL SALVADOR  
INSCRIPCIÓN  
No. 3732  
C.V.P.C.A.



REPUBLICA DE EL SALVADOR  
INSCRIPCIÓN  
No. 2722  
CVCPA

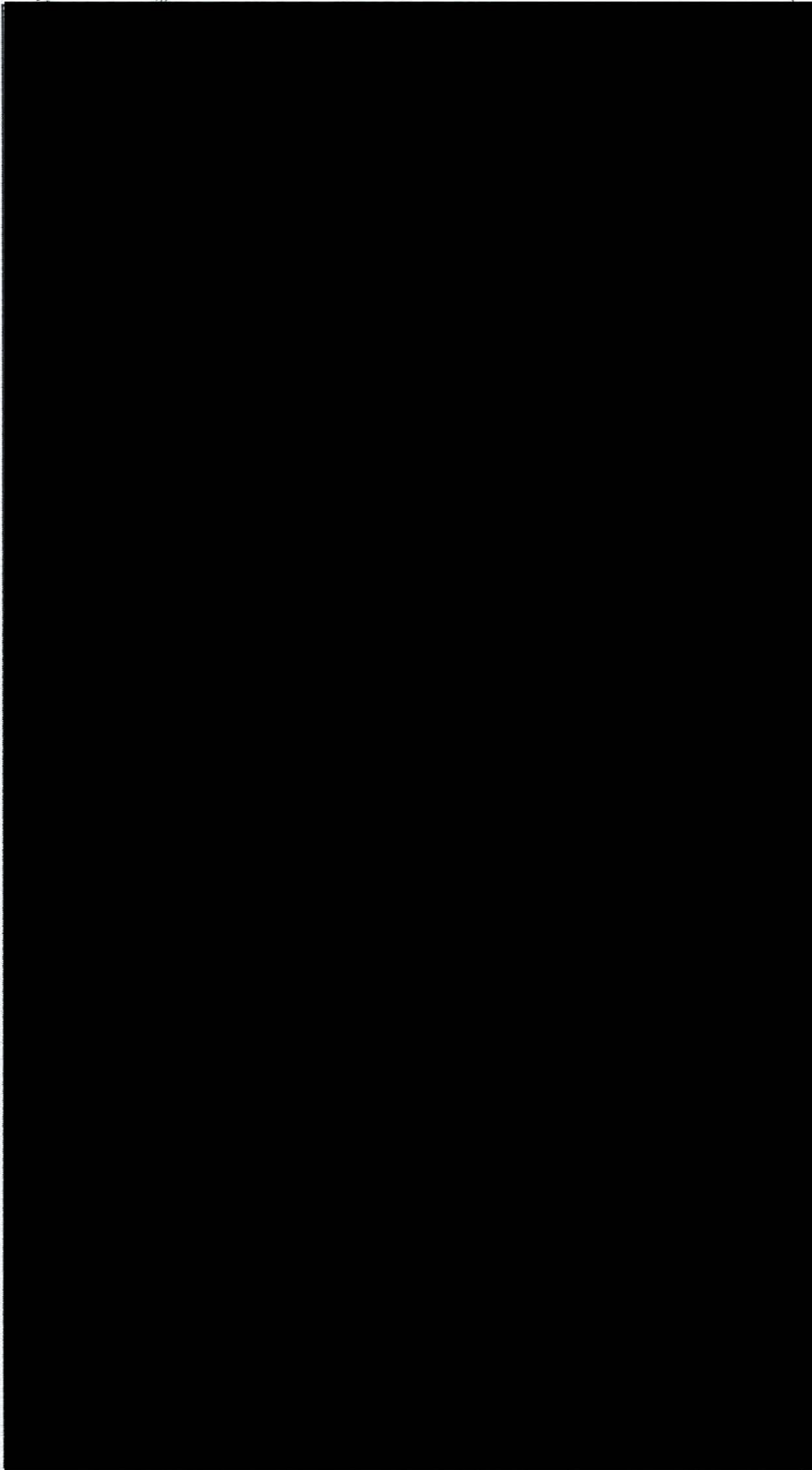
781

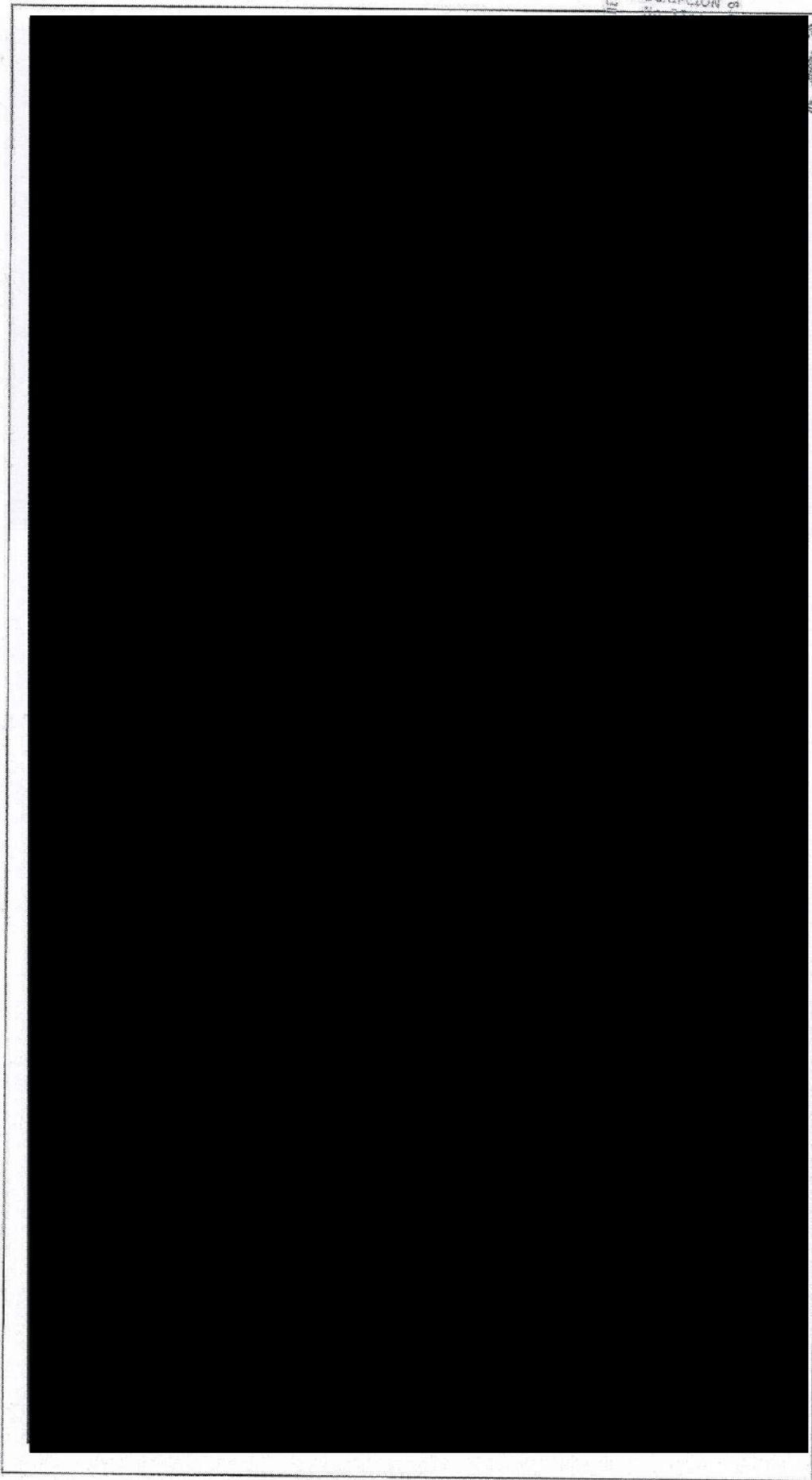




782

REPUBLICA DE EL SALVADOR  
INSCRIPCION  
Nº 3732  
CVPCPA







**PUNTO IV – Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional. - Solicitud de autorización de inicio de proceso de Licitación Pública LP-08/2021 “SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN DE PISCINA Y BAÑOS DEL CLUB RECREATIVO BANDESAL- FASE I.** La Junta Directiva del Banco de Desarrollo de la República de El Salvador (BANDESAL), CONSIDERANDO: 1) Que el Art. 16 de la Ley del Banco de Desarrollo de la República de El Salvador (Ley de BANDESAL), define que la dirección y administración de BANDESAL, estará a cargo de una Junta Directiva, la cual deberá cumplir con las atribuciones y funciones que dicha ley establece. 2) Que el literal h) del Art. 21 de la Ley de BANDESAL, establece como una de las facultades y obligaciones de esta Junta Directiva la de aprobar las bases de licitación o concurso y, en su caso, adjudicar los contratos correspondientes de dichos procesos, pudiendo designar una autoridad para facilitar su gestión, estableciendo de conformidad a su estructura orgánica y monto presupuestario, una estructura jerárquica para la adjudicación de los contratos y aprobación de las bases de licitación o de concurso. 3) Que según el Art. 18 Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (LACAP), establece que la autoridad competente para la adjudicación de los contratos y para la aprobación de las bases de licitación o de concurso, so pena de nulidad, será el titular, la Junta o Consejo Directivo de las respectivas instituciones de que se trate, o el Concejo Municipal en su caso; asimismo, serán responsables de la observancia de todo lo establecido en dicha ley. 4) Que el Art. 39 LACAP, sobre las formas de contratación para proceder a la celebración de los contratos regulados por esta ley, dentro del que se encuentra la licitación pública. 5) Que el Art. 40 literal a) LACAP, establece respecto a la determinación de montos para proceder, que, en los casos de licitación o concurso público, será



por un monto superior al equivalente a doscientos cuarenta (240) salarios mínimos mensuales para el sector comercio. 6) Que el Art. 41 LACAP regula los actos preparatorios, en el cual establece lo siguiente: "para efectuar cualquier tipo de contratación, la institución deberá establecer los requerimientos o Características mínimas indispensables para el bien, obra o servicio que desea adquirir; así como identificar el perfil de ofertante o contratista que lo proveerá. Dichos instrumentos se denominarán: c) Bases de Licitación: establecerán los criterios legales, financieros y técnicos que deberán cumplir los ofertantes y los bienes, obras y servicios que ofrecen a la Administración Pública."

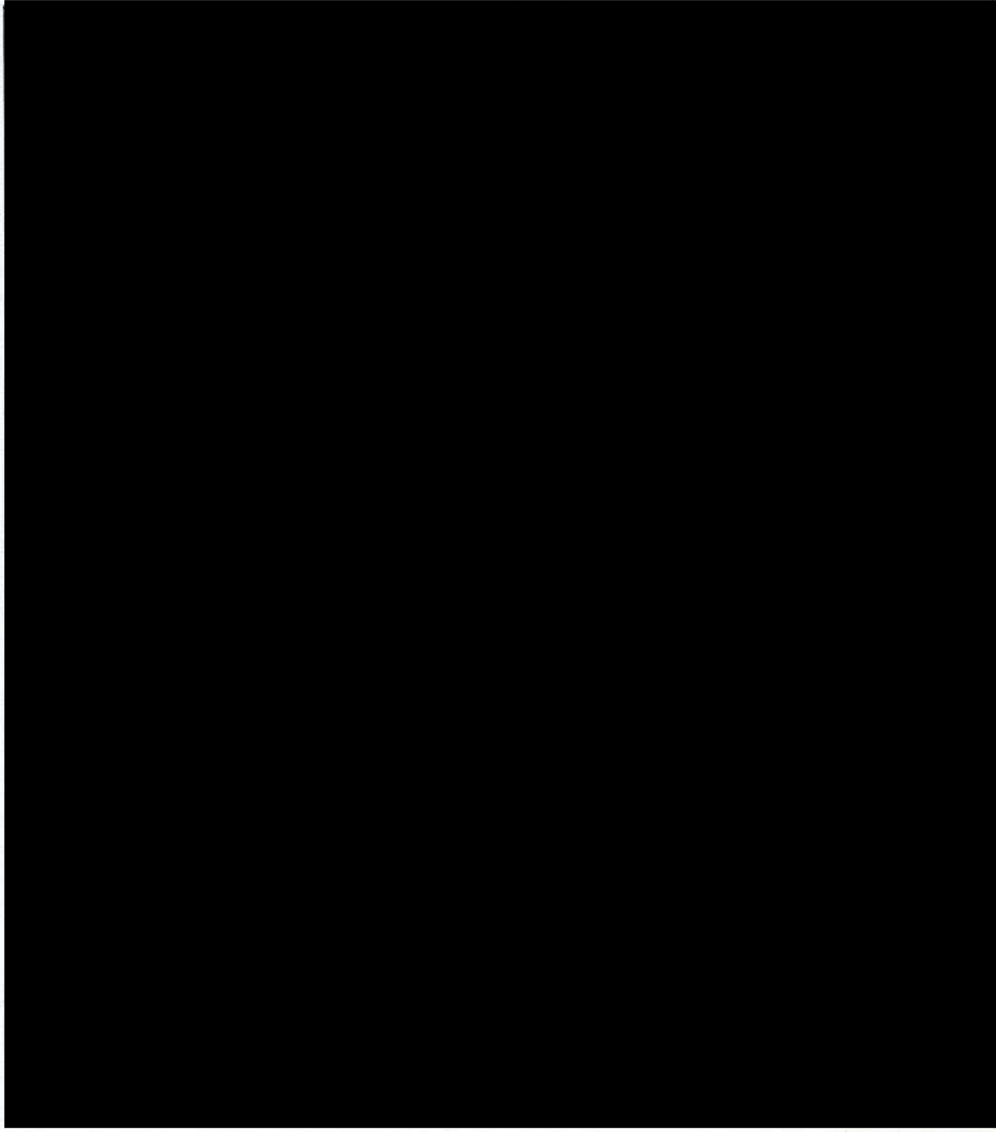
7) Que el literal q) del Art.11 del Código de Gobierno Corporativo de BANDESAL establece como una de las facultades de la Presidencia del Banco, la de conocer y dar su visto bueno para someter a consideración de Junta Directiva las compras o adquisiciones que provengan de los procesos de licitación pública realizados de conformidad a la LACAP, que no correspondan a procesos de libre gestión. 8) Qué como parte de las compras planificadas por la Gerencia Administrativa para el año 2021, se encuentra la adquisición de un inmueble para que sea utilizado como Centro Recreativo para empleados de BANDESAL; asimismo, dentro del Plan de Compras Institucional 2021 también quedó programado el servicio de remodelación, compra de equipo y mobiliario. 9) Qué Bandedsal con el objetivo de promover la motivación laboral de sus empleados basado en la satisfacción de necesidades derivadas de la recreación y actividad humana y ligada directamente a los esfuerzos por jornadas largas en apoyo a la coyuntura actual en la recuperación económica del país así como a la atención de programas especiales de todos los sectores productivos, visualizó proveer en beneficio de los empleados el esparcimiento, recreación y capacitación por lo que, se adquirió para este fin un inmueble ubicado en la Costa del Sol, en este sentido, para crear mayores áreas de estadía se ve la necesidad de expandir espacios de uso común dentro del inmueble, de manera que es requerido en una primera fase contar con un servicio de construcción de piscina y baños para empleados y familiares que asistirán al Centro Recreativo Bandedsal. 10) Que la Gerencia Administrativa, como unidad solicitante, en forma conjunta con la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI), han preparado las bases de licitación pública "Servicios de Construcción de Piscina y Baños del Club Recreativo Bandedsal- Fase I". 11) Que la presente solicitud cuenta con el visto bueno de Presidencia para someterlo a conocimiento de la Junta Directiva. Por lo tanto, la Junta Directiva,

**ACUERDA:** a) Autorizar el inicio del proceso de Licitación Pública LP-08/2021 "SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN DE PISCINA Y BAÑOS DEL CLUB RECREATIVO BANDESAL- FASE I" y aprobar las bases de licitación de dicho proceso y las cuales quedan como anexo al presente acuerdo. b)



REPUBLICA DE EL SALVADOR  
INSCRIPCIÓN  
N.º 2732  
CVP/CPA

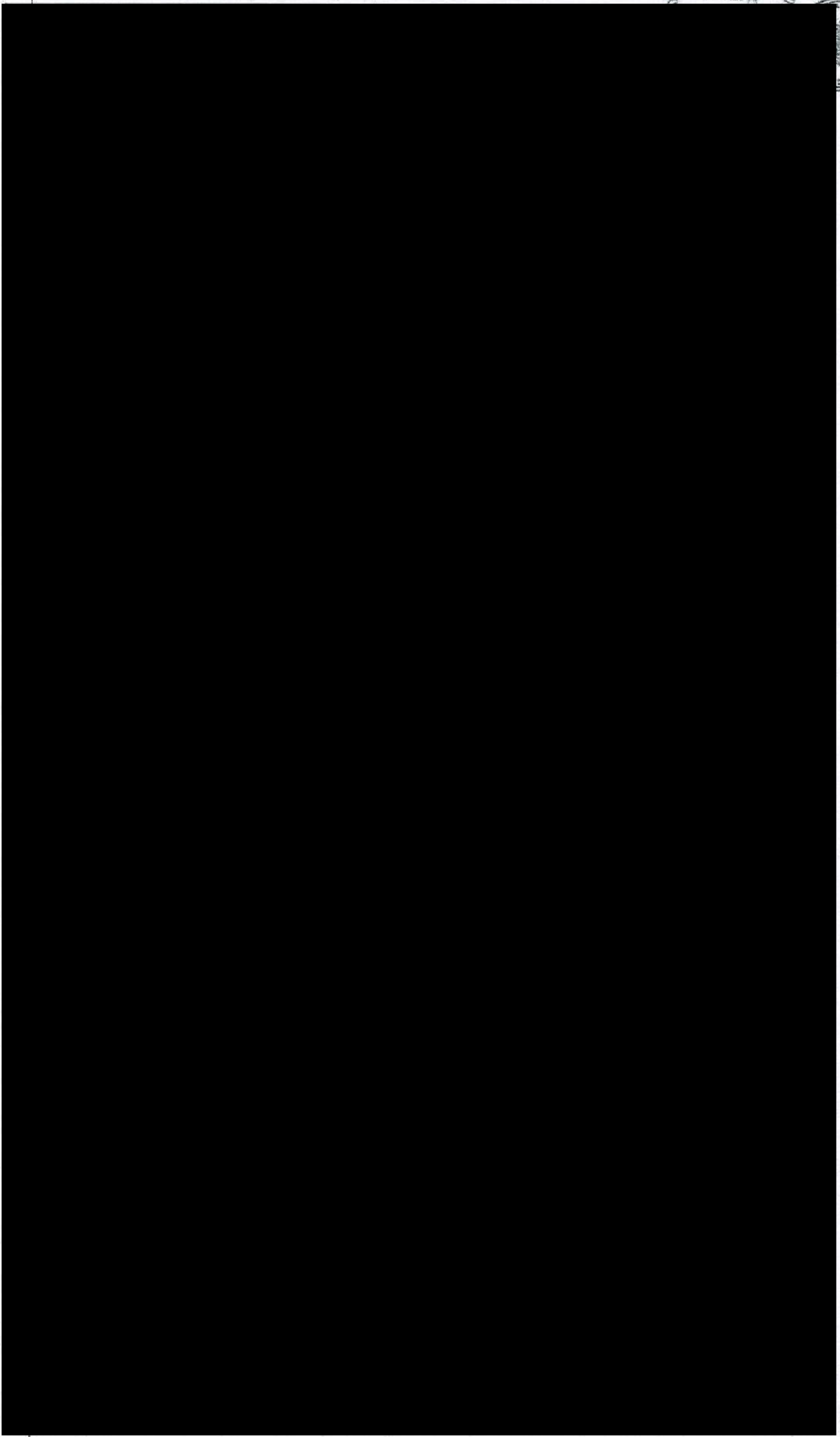
Conformar la Comisión de Evaluación de Ofertas, designando a los siguientes miembros: • Johanna Amaya, Gerente Administrativa, como Unidad Solicitante. • Miriam Fernández, Coordinadora de Servicio Administrativo, como Unidad Solicitante. • Ronald Ruiz, Analista de Activos Extraordinarios, como experto en la materia. • Francisco Hernández, Analista de Activos Extraordinarios, como Analista Financiero. • Aída Castañeda, Colaborador Jurídico, como Asesora Legal. • Cristina de Guardado, Jefa de Adquisiciones y Contrataciones. c) Delegar al Presidente de Bandedal para efectuar la sustitución de los miembros de la Comisión Evaluadora de Ofertas y la aprobación de adendas a las Bases de Licitación, en caso de ser necesario. d) Encomendar a la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional, para que inicie, continúe y fenezca el proceso de Licitación Pública referido y someter a aprobación de la Junta Directiva la respectiva adjudicación conforme a las disposiciones de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública y su Reglamento y a las Bases de Licitación Pública aprobadas. \_\_\_\_\_





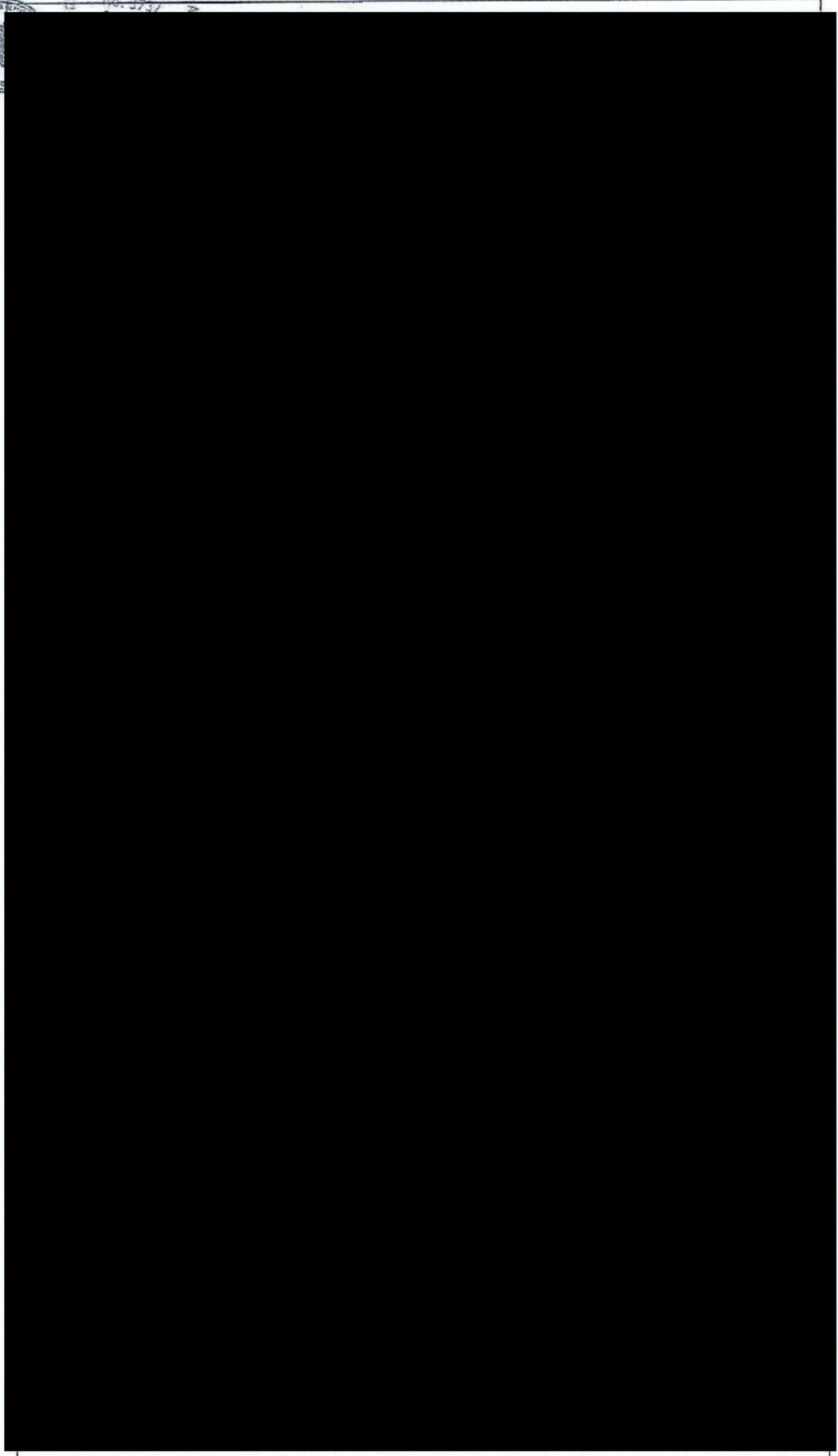
REPUBLICA DE EL SALVADOR  
INSCRIPCIÓN  
No. 5732  
CVPCA

787



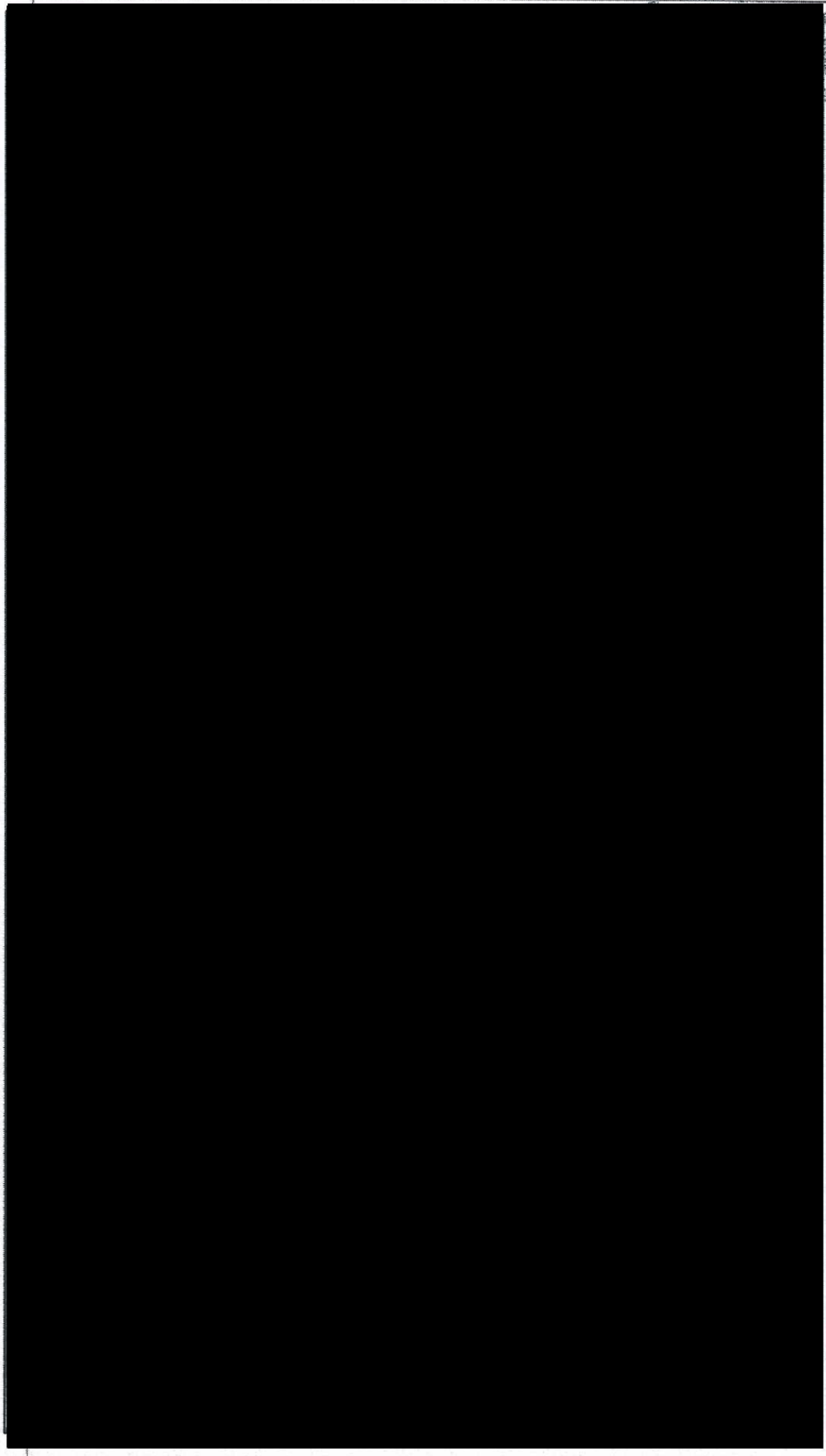


788 REPUBLICA DE EL SALVADOR  
INSCRIPCION  
No. 2737

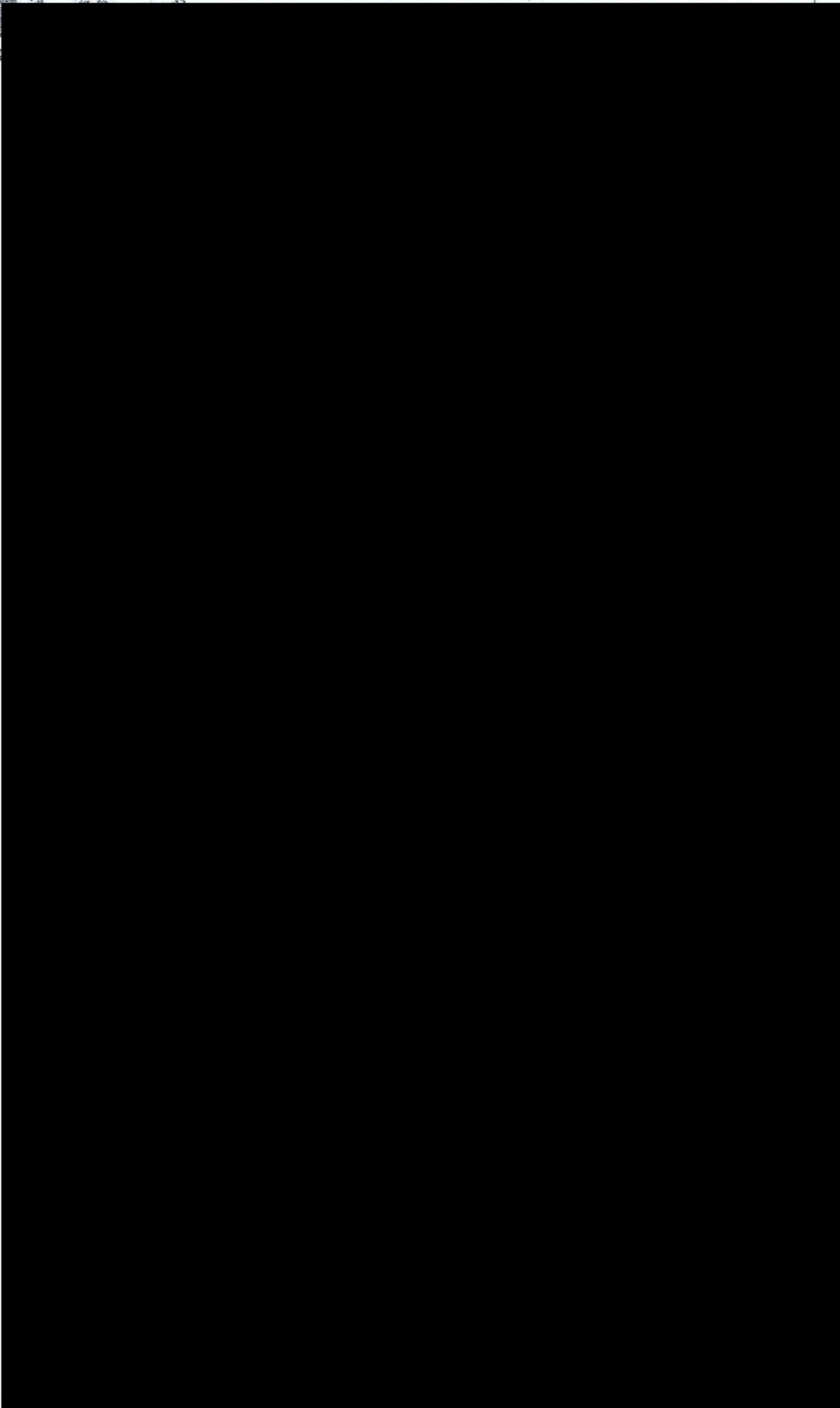


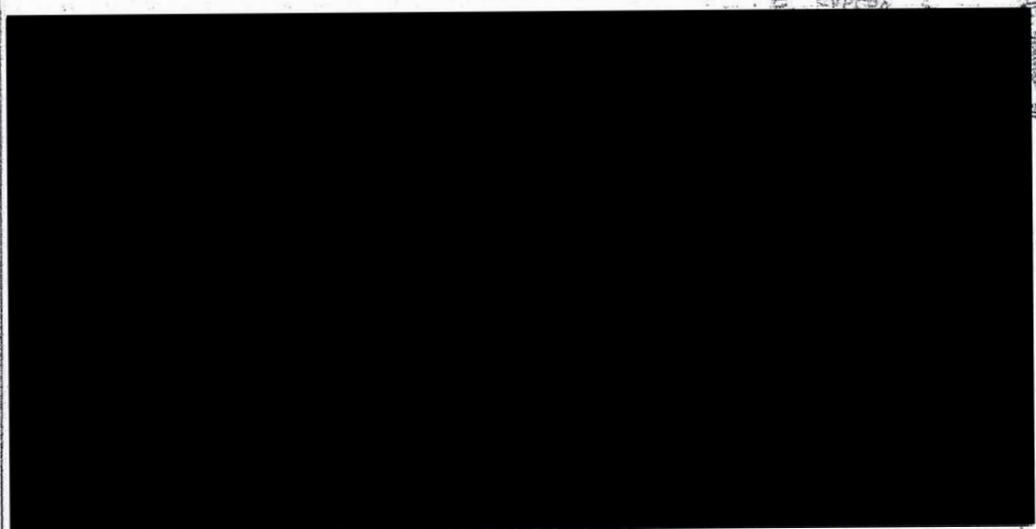
REG. BELGITE DE GARANTIE S.A.  
INSCRIPCION  
No. 3732

789



790 INSCRIPCION  
No. 3732  
CVPCPA





PUNTO VI – Gerencia de Finanzas. - Informe sobre Estados Financieros de BANDESAL, FDE y

FSG al 31 de agosto de 2021. La Junta Directiva del Banco de Desarrollo de la República de El Salvador (BANDESAL), CONSIDERANDO: 1) Que el Art. 16 de la Ley del Banco de Desarrollo de la República de El Salvador (Ley de BANDESAL), define que la dirección y administración de BANDESAL, estará a cargo de una Junta Directiva, la cual deberá cumplir con las atribuciones y funciones que dicha ley establece. 2) Que según lo establecido en el Art.41 del Código de Gobierno Corporativo del Banco de Desarrollo de la República de El Salvador, dentro de las facultades del Comité de Riesgos es conocer y dar su visto bueno, para someter a consideración de Junta Directiva los estados financieros mensuales, incorporando un análisis de los resultados. 3) Que en Comité de Riesgos N° C-RI 24/2021 de fecha 14 de septiembre de 2021, se presentó el informe de los Estados Financieros de BANDESAL, FDE y FSG al 31 de agosto de 2021, en el cual se dio el visto bueno para someter a conocimiento de Junta Directiva el informe sobre los Estados Financieros del Banco de Desarrollo de la República de El Salvador, Fondo de Desarrollo Económico y Fondo Salvadoreño de Garantías al 31 de agosto de 2021, comparativamente con el ejercicio de 2020. 4) Que por lo anterior, la Gerencia de Finanzas presenta ante la Junta Directiva, los Estados Financieros de BANDESAL, FDE y FSG al 31 de agosto de 2021 según el detalle siguiente: **BANDESAL - Balance General al 31 de agosto de 2021.** • BANDESAL presenta un total de activos de US\$588.07 millones, US\$18.87 millones (3%) por arriba del total de activos del año 2020. En cuanto a los pasivos, estos cerraron con un total de US\$321.83 millones, por debajo en US\$11.14 millones (4%) de los saldos de pasivos del año 2020. El patrimonio refleja un total de US\$266.24 millones, siendo mayor en US\$7.73 millones (3%) al saldo del patrimonio del año 2020. **BANDESAL –Estado de Resultados al 31 de agosto de 2021.** • El total de ingresos por intereses alcanzó los US\$17.45 millones, por arriba en US\$1.69



792

REPUBLICA DE EL SALVADOR  
INSCRIPCION  
No. 3732  
CVPCPA

millones con respecto del año 2020. • El total de costos por intereses alcanzaron US\$7.08 millones, por abajo en US\$0.45 millones (4.41%) del resultado del año 2020. • Los gastos operativos alcanzaron US\$6.89 millones, por arriba en US\$2.03 millones con respecto del año 2020. • Las reservas de saneamiento presentan un gasto total de US\$2.06 millones, por arriba en US\$0.55 con las reservas registradas para el año 2020. • La utilidad neta del ejercicio es de US\$6.43 millones, que es un -2% (US\$0.03 millones) más bajo con respecto al año 2020. **FDE – Balance General al 31 de agosto de 2021.** • El FDE presenta un total de activos de US\$71.99 millones, por arriba del año 2020 en US\$8.98 millones (11%). Los pasivos cerraron en US\$10.67 millones por arriba del valor reflejado en el año 2020 US\$7.38 millones (224%). El total de patrimonio asciende a US\$61.32 millones, ligeramente por arriba al resultado del año 2020. **FDE – Estado de Resultados al 31 de agosto de 2021.** • El total de ingresos por intereses del FDE ascienden a US\$2.61 millones, por arriba en US\$0.05 (2%) con los ingresos del año 2020. • Los costos financieros alcanzaron un total de US\$0.21 millones, por arriba en un US\$0.15 (235%) con respecto al resultado del año 2020. • Los gastos de operación ascienden a US\$1.83 millones, por arriba en un US\$0.65 millones (55%) del resultado del año 2020. • Se constituyeron US\$0.59 millones en reservas de saneamiento para fortalecer al FDE de futuros eventos de deterioro o de incumplimientos de clientes de la cartera de crédito del FDE. • Los resultados del ejercicio ascendieron a US\$2.07 millones por arriba en un US\$0.60 millones (41%) del resultado del año 2020. **FSG – Balance General al 31 de agosto de 2021.** • El FSG presenta un total de activos de US\$33.54 millones, US\$3.86 millones (13%) por arriba del resultado del año 2020. El total de pasivos asciende a US\$5.32 millones que provienen principalmente de la acumulación de reservas por compromisos contingentes que ascienden a US\$2.42 millones e Ingresos Percibidos No Devengados por US\$1.93 millones. El Patrimonio asciende a US\$28.22 millones (7%) arriba con relación al 2020. El saldo de la cartera de garantías otorgadas ascendió a US\$108.42 millones. **FSG – Estado de Resultados al 31 de julio de 2021.** • El total de ingresos del FSG ascienden a US\$1.93 millones, levemente arriba con los resultados del año 2020. • En cuanto a los gastos, estos ascienden a US\$0.56 millones, por arriba en US\$0.19 (50%) del año 2020. • Como resultado de lo anterior el FSG presenta una utilidad neta de US\$0.73 millones, por abajo en US\$0.46 millones del resultado del año 2020. **Por lo tanto, la Junta Directiva ACUERDA:** Tener por recibida la presentación realizada por la Gerencia de Finanzas la cual contiene el informe sobre los Estados Financieros del Banco de Desarrollo de la República de El Salvador, Fondo de Desarrollo Económico y Fondo Salvadoreño de Garantías al 31 de agosto de 2021,



comparativamente con el ejercicio de 2020.

**PUNTO VII – Gerencia Administrativa. - Solicitud de aprobación de venta directa de activo**

**extraordinario de Inmueble Posada los Pájaros.** La Junta Directiva del Banco de Desarrollo de la República de El Salvador (BANDESAL), CONSIDERANDO: 1) Que de conformidad a lo establecido en el literal h) del Art. 4 de la Ley del Banco de Desarrollo de la República de El Salvador (Ley de BANDESAL), corresponde al Banco, la facultad de administrar los recursos del Fondo de Desarrollo Económico (FDE), pudiendo realizar con cargo a los mismos, los actos y contratos necesarios para el logro de sus finalidades. 2) Que el Art. 16 Ley del Banco de Desarrollo de la Republica de El Salvador, (Ley de BANDESAL) establece que la dirección y administración del Banco, estará a cargo de una Junta Directiva, la cual deberá cumplir con las atribuciones y funciones que dichas leyes establecen. 3) Que el literal d) del Art. 21 de la ley de BANDESAL, establece como una de las facultades y obligaciones de esta Junta Directiva, la de aprobar las normas laborales aplicables al personal del Banco y demás normas, instructivos y manuales que requiera la administración interna del Banco y de los recursos de los Fondos que este administra. 4) Que el literal p), del artículo citado en el considerando anterior, establece que es facultad de la Junta Directiva aprobar las operaciones que el Banco realice con recursos de los Fondos que administra de conformidad a lo regulado por dicha ley. 5) Que el Artículo 32 de la Ley de BANDESAL, establece que los activos extraordinarios que adquiera el Banco deberán ser liquidados dentro del plazo de cinco años contados a partir de la fecha de su adquisición, debiendo efectuarse las provisiones que para tal efecto defina la Junta Directiva en la política correspondiente, indicándose que únicamente en casos justificados, dicho plazo podrá ser prorrogado por la Superintendencia del Sistema Financiero hasta por ciento ochenta días. La base de la subasta será el valor real del activo, según lo haya estimado el Banco con base a dos valúos profesionales realizados por firmas calificadas previamente por Junta Directiva. 6) Que el Manual para la Recuperación de Créditos y de Cuentas por Cobrar, Saneamiento de Cartera y Administración de Activos Extraordinarios (en adelante también referido como "el Manual") aprobado por esta Junta Directiva, tiene como objeto, entre otros, definir los lineamientos generales para la administración, venta y contabilización de activos extraordinarios propiedad del BANDESAL o de los fondos administrados por éste. 7) Que el Art. 45 del Manual, establece que la venta de activos extraordinarios será realizada en atención a las modalidades siguiente según corresponda: a) Subasta Pública no judicial; b) Venta Directa. 8) Que el literal a) del Art. 49 del Manual de Recuperación establece que la venta directa de un Activo Extraordinario procederá en el caso de bienes cuando habiendo sido objeto



de Subasta Pública no Judicial, no se recibiere ninguna oferta o las que se recibieren fueren inferiores al precio base. 9) Que el artículo 50 del Manual de Recuperación, establece que en los casos en que procede la venta Directa la comercialización de los Activos Extraordinarios podrá ser realizada por la Unidad de Activos Extraordinarios, a través de Convenios con Instituciones afines para el logro de los objetivos institucionales de saneamiento de cartera del Banco y por los Comercializadores a los que se refiere el manual. 10) Que el artículo 52 del Manual de Recuperación, establece que se pagarán a los comercializadores, en concepto de comisión por intermediación en la compraventa de Activos Extraordinarios, las comisiones a las que se refiere el anexo 6 del referido Manual. 11) Que con fecha 31 de mayo de 2019, el Juzgado Quinto de lo Civil y Mercantil emitió resolución de adjudicación de un inmueble denominado Posada de los Pájaros, de naturaleza rural con una extensión territorial de ciento un mil quinientos metros cuadrados, ubicado en el lugar denominado La Canoá, Jurisdicción de la ciudad y departamento de San Miguel, por un valor total de [REDACTED], según valúo judicial realizado por el arquitecto [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], a favor de BANDESAL, siendo este administrador legal del FONDO DE DESARROLLO ECONÓMICO. 12) Que en sesión de Junta Directiva [REDACTED] se aprobó el valor base de venta del inmueble denominado Posada los Pájaros, por un valor total de [REDACTED] seleccionando como modalidad de venta la de Subasta Pública no Judicial. 13) Que con fecha 27 de julio de 2021, se llevó a cabo Subasta Pública no Judicial 01/2021 del inmueble denominado Posada de los pájaros, la cual se declaró desierta debido a que no hubo ningún ofertante. 14) Que con fecha 09 de septiembre del 2021, los señores [REDACTED] [REDACTED] presentaron oferta por un valor de [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]. 15) Que en base a lo anterior, la Gerencia Administrativa propone a la Junta Directiva, se autorice la adjudicación bajo la modalidad de venta Directa del mencionado inmueble a los señores [REDACTED] por el valor de [REDACTED], autorizando que la forma de pago sea de contado, con un plazo de hasta 60 días calendario para su formalización, luego de ser informada al comprador, caso contrario, de no haber solicitado prórroga y por causas imputables al cliente, quedará sin efecto la aprobación de la venta. 16) Que, con base a lo establecido en el manual de Recuperación, se autorice el pago del [REDACTED] sobre el sobreprecio de venta en concepto de comisión por intermediación a favor de la empresa [REDACTED]. 17) Que la presente solicitud cuenta con el Visto bueno de la presidencia para ser sometida a consideración de la Junta Directiva.






Por tanto, la Junta Directiva, ACUERDA: a) Aprobar la Venta Directa por el valor de [REDACTED] del inmueble de naturaleza rural ubicado en el lugar denominado La Canoa, Jurisdicción de la ciudad y departamento de San Miguel, a los señores [REDACTED]. La formalización de la venta deberá realizarse de contado y en un plazo máximo de 60 días calendario contados a partir de su notificación al comprador, caso contrario de no solicitarse prórroga y por causas imputables al cliente, quedará sin efecto la aprobación de la venta. b) Autorizar el pago del [REDACTED] sobre el sobreprecio de venta en concepto de comisión por intermediación a favor de la [REDACTED]. c) Encomendar a la Gerencia Administrativa para la realización de todas las gestiones necesarias para la venta del bien antes relacionado, debiendo informar oportunamente a esta Junta Directiva sobre los resultados de dicha gestión. d) Autorizar al Presidente del BANDESAL, así como a los apoderados de éste para que, conjunta o separadamente, puedan realizar todas las gestiones que fueran necesarias para la ejecución del presente acuerdo. -----

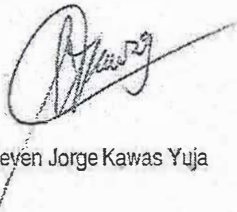
**Fin de Sesión.** No habiendo más que hacer constar, se levanta la sesión a las once horas de este mismo día, se lee la presente acta, la ratifican y firman los miembros de la Junta Directiva. -----


  
Juan Pablo Durán Escobar


  
Abraham Alvarenga Mejía

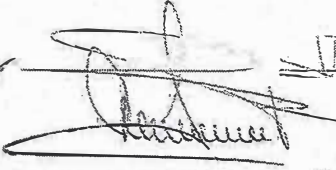
  
José Alberto Acosta Maldonado


  
Enrique José Arturo Parada Rivas

  
Steven Jorge Kawas Yuja

  
Gabriela Yanet Suárez Rivera

  
José Manuel Cañas Kurz

  
Janneth Carolina Brito Centeno

  
Melany Victoria Barillas de Tenorio