

## **SUBASTA No 001-CFD-2025**

**BASES PARA LA SUBASTA PUBLICA DEL BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LA COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO FERNANDO DAQUILEMA LTDA. A REALIZARSE EN GUAYAQUIL, EL 08 DE FEBRERO DEL 2025 A LAS 10h00.**

### **1.- NORMATIVA APLICABLE. –**

La subasta se sujetará a lo previsto en el Reglamento para la enajenación de bienes muebles e inmuebles y otros activos recibidos en dación en pago o adjudicación judicial de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Fernando Daquilema Ltda., aprobado por el Consejo de Administración en sesión ordinaria del 26 de mayo del 2018 y demás disposiciones legales vigentes internas y externas, en Concordancia con la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y resolución de la SEPS.

### **2.- PARAMETROS PARA LA SUBASTA. –**

Una vez verificados las formalidades legales e instalada la subasta el presidente de la Junta o su delegado, en presencia de un Notario Público, solicitará al secretario/a informe el listado de los bienes a ser subastados es este proceso, el precio base y las posturas presentadas por los postulantes.

Con la documentación respectiva la Junta de Subasta, analizará y calificará el cumplimiento de los requisitos y formalidades solicitadas para las posturas presentadas en los plazos y tiempos requeridos y establecerá un orden de preferencia de las mismas en atención a los intereses de la Cooperativa, considerando el valor presente neto de la postura. (la tasa de descuento para determinar el valor presente neto será la tasa activa referencial vigente cuando aplique)

La Junta de subasta emitirá el Acta correspondiente y declarará ganadora a la mejor postura presentada, dándose a conocer inmediatamente a los postulantes presentes y notificando a todos los postores participantes.

### **3.- DESCRIPCION DEL BIEN (es) A SER SUBASTADO (s). -**

La descripción y avalúo del bien inmueble, a subastarse constará en el Anexo I de base de Subasta Pública, que se emitirá junto con la Convocatoria a Subasta Pública, misma que se publicará, en uno de los diarios de mayor circulación del

país y en la página web de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Fernando Daquilema Ltda. ([www.coopdaquilema.com](http://www.coopdaquilema.com)).

La enajenación del bien inmueble objeto de la subasta se lo efectuará como cuerpo cierto y determinado de tal manera que cualquier diferencia en linderos, medidas o superficie no alterará el precio de venta.

El bien para subastar puede ser conocido, visto y verificado por los interesados hasta un día antes de la fecha de la subasta pública, previa cita que deberá concretarse con el responsable de la Agencia de Guayaquil Centro Ing. Rodolfo Ushca, Guayaquil Norte Jefferson Guaman y miembro de la junta Pst. Carlos Sáez, de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Fernando Daquilema a los números: 0989391473, 0985718830 y 0939366857 respectivamente y correo electrónico [rodolfoushca@coopdaquilema.com](mailto:rodolfoushca@coopdaquilema.com), [Jeffersonguaman@coopdaquilema.com](mailto:Jeffersonguaman@coopdaquilema.com) [ministeriocorosalmos150@hotmail.com](mailto:ministeriocorosalmos150@hotmail.com) en su orden.

#### **4.- SEÑALAMIENTO DE LUGAR, DÍA Y HORA PARA LA SUBASTA. –**

La apertura de los sobres se realizará el sábado 08 de febrero del 2025 a partir de las 10H00 en las oficinas de la administración central, ubicado en la ciudad de Riobamba calle: Av. José Veloz 30-39 y Juan Montalvo, tercer piso, donde la Junta de Subasta calificará las propuestas y dará a conocer los resultados a los oferentes.

En caso de no contar con ninguna postura, se procederá conforme a la norma respectiva.

#### **5.- CONVOCATORIA. -**

La subasta se anunciará mediante tres avisos que se publicarán a día seguido en uno de los diarios de mayor circulación del país, coordinando esta publicación en la ciudad de Riobamba; de igual manera publicar en la página web de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Fernando Daquilema Ltda. ([www.coopdaquilema.com](http://www.coopdaquilema.com)) y por cualquier medio de comunicación físico o digital.

La publicación de los avisos se efectuará los días miércoles 22, jueves 23 y viernes 24 de enero del 2025.

#### **6.- PRECIO BASE. –**

El precio base para la venta del bien inmueble objeto de la presente subasta, se encuentra debidamente detallado en el Anexo 1 adjunto al presente.

## 7.- PARTICIPANTES. –

Podrá intervenir en la subasta pública del bien inmueble de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Fernando Daquilema Ltda., el público en general que tuviese interés, capacidad legal, económico y no tuviere impedimento o restricción legal alguna que le impida participar en el presente proceso.

## 8.- PROHIBICIONES GENERALES PARA LA PARTICIPACIÓN. –

No podrán intervenir por si ni por interpuesta persona, quienes fueren miembros de la Junta, asambleístas, directivos o empleados de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Fernando Daquilema Ltda., titular del bien, ni los funcionarios de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria; esta prohibición se extiende a sus cónyuges, convivientes en unión de hecho legalmente reconocida y sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo grado de afinidad. Las prohibiciones constantes en el párrafo anterior se aplicarán también al perito evaluador contratado y al Notario a cargo de la subasta.

## 9.- PRESENTACIÓN DE LAS POSTURAS. –

Para participar en el proceso de subasta, todos los interesados deberán dirigir su postura al Presidente de la Junta de Subasta Pública de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Fernando Daquilema Ltda. (Pst. Carlos Sáez) y entregar en sobre cerrado a la secretaria de Gerencia (Jessica Sucuy), en administración central, ubicado en la ciudad de Riobamba calle: Av. José Veloz 30-39 y Juan Montalvo, tercer piso; con número telefónico de contacto para cualquier información al: 032962706 ext.120 o 0986137516 y correo electrónico [secretariagerencia@coopdaquilema.com](mailto:secretariagerencia@coopdaquilema.com) mismo que deberá sujetarse al siguiente cronograma:

- Horarios de entrega: De 09H00 hasta las 16H00
- Fechas de entrega de posturas: Desde el 27 de enero hasta 07 de febrero de 2025

## 10.- FORMA DE ENTREGA DE LA POSTURA

El sobre que contiene la postura, contendrá la siguiente descripción:

Ciudad y fecha

Señor:

Pst. Carlos Sáez

**PRESIDENTE DE LA JUNTA DE SUBASTA PÚBLICA**

Cooperativa de Ahorro y Crédito Fernando Daquilema Ltda.

Presente. –

Yo, (nombre del postulante, persona natural o jurídica), estoy interesado en participar en el proceso de SUBASTA PUBLICA DEL BIEN INMUEBLE No. 001-CFD-2025, ubicado en la ciudad de Guayaquil, perteneciente a la provincia de Guayas, Parroquia Ximena, en las calles Av. Domingo Comín y Padre Ignacio Rueda Latasa y Callejón 5 de Junio, en el sector del Centro Sur, con número de bien inmueble 19, señalado para el día sábado 08 de febrero del 2025.

Atentamente

(nombre, razón social y firma)

Cédula/RUC

Dirección electrónica para notificaciones (añadir un número de teléfono convencional o celular)

Una vez recibido la oferta en sobre cerrado, inmediatamente se hará constar la fe de recepción, señalando el día, hora y persona quien lo recibe, tanto en el sobre como en la copia que se entregará como constancia al oferente.

**El sobre deberá contener en su interior la siguiente información.**

**10.1.** La postura mediante el correspondiente formulario publicado por La Cooperativa de Ahorro y Crédito Fernando Daquilema Ltda., por los medios respectivos para este proceso, conforme se indica en punto 10.

**10.2.** El 10% de la postura en calidad de garantía de seriedad, que no podrá ser menor al precio base de subasta, en cheque certificado a la orden de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Fernando Daquilema Ltda. por el bien inmueble por el cual participa.

**10.3.** Copia de la cedula de ciudadanía y certificado de votación a colores para personas naturales; para el caso de persona jurídica, copia del Registro Único de Contribuyentes, copia del nombramiento del representante legal, debidamente actualizado e inscrito en el Registro respectivo, copia de la cedula de ciudadanía y certificado de votación a colores del representante legal; y,

El día de la subasta los participantes deberán presentar su cedula original.

### **11.- INICIO DE LA SUBASTA. –**

En el día y hora señalados para la subasta, conforme consta en la Convocatoria, se dará inicio a la subasta con presencia de un notario público, una vez verificadas las formalidades legales, la Junta de Subasta, a través del Presidente de la junta o su delegado, solicitará al secretario el informe del bien sobre el cual se hubiere recibido posturas con la información antes expresada, la Junta de subasta, calificará la legalidad de las posturas presentadas y establecerá el orden de preferencia de las mismas, se adjudicará la mejor postura de manera inmediata y se hará pública su decisión a través del Secretario de la Junta.

De existir dos o más propuestas iguales, la Junta solicitará a los postulantes si se encuentran presentes que mejoren su oferta en ese momento, acto seguido se adjudicará la mejor oferta, estableciéndose el orden de preferencia, de lo cual se levantará el acta respectiva, dando a conocer a los postulantes presentes y notificando a los demás postulantes participantes.

Las ofertas de compra del bien podrán ser al contado o a plazo.

Se preferirá en primera instancia las posturas de contado, en caso de que no hubiere posturas de contado se preferirá la postura a plazo en la cual se deberá entregar el 70% de entrada y el 30% restante hasta por el plazo máximo de seis (6) meses, tiempo que estará incluido los 60 días luego de la subasta para el perfeccionamiento de la venta del bien y los pagos respectivos.

Concluido el acto público se devolverán a los otros participantes los cheques certificados entregados por concepto de posturas no favorecidos dentro de la subasta agradeciendo su participación.

En caso de no existir posturas, se declarará desierta la subasta debiendo el presidente de la Junta de Subasta o se delgado, proceder conforme la normativa correspondiente y de lo cual la secretaria dejará la constancia respectiva en los documentos y expediente con que se cuente para este proceso.



Una vez cumplidas las tres convocatorias sin resultado de venta se procederá conforme la norma respectiva.

## 12.- PAGO DEL PRECIO. –

Para el caso de la postura u oferta ganadora para la compra de cualquier bien inmueble al contado, el postor ganador deberá cancelar el saldo del valor ofertado dentro de un plazo improrrogable de 60 días como máximo contados a partir de la celebración de la subasta.

En los casos de venta del bien inmueble a plazos el valor de la entrada correspondiente al 70% del precio base de la subasta deberá completarse en un plazo improrrogable de 1 mes a partir de la celebración de la subasta y la declaratoria de adjudicación de la subasta a favor del postulante, valor que deberá encontrarse cancelado previo a formalizar el contrato de transferencia de dominio. El saldo (30%) del precio que hubiere ofrecido el postor ganador, deberá pagarse en el plazo aprobado por la Junta que no será mayor a 6 meses.

Es de cuenta y riesgo del oferente, el cubrir con recursos financieros dentro de ese plazo improrrogable.

Queda a salvo el derecho de aquel que hubiere ofrecido un pago a crédito de hacerlo al contado, siempre y cuando lo hiciera dentro de los plazos estipulados.

El postor ganador deberá haber cancelado el precio ofrecido en la subasta dentro de los plazos establecidos en las presentes bases. No se aceptarán excepciones de ninguna naturaleza ante el incumplimiento del pago oportuno del precio y no se podrá alegar fuerza mayor, caso fortuito, falta de acuerdo, discrepancia de precio, vicios ocultos, diferencia de linderos, ni ninguna causal o excusa.

Se deja constancia de que el postor ganador de la subasta de bienes deberá cumplir en todo tiempo con las normas legales vigentes para la prevención del lavado de activos, tanto respecto de su actividad como de la procedencia de los fondos que le sean requeridos.

Si el oferente calificado como preferente no formalizare el contrato de transferencia de dominio o se negare a suscribir la escritura de traspaso de dominio o no cancelare los gastos legales como derechos notariales, impuestos municipales o registrales, ni pagare el precio ofrecido dentro del plazo de 60 días posteriores a la subasta, la Junta de Subasta, procederá a adjudicar al postor que siga en el orden de preferencia, siempre que se respete el precio base de la subasta, cumpliendo en todo momento con el procedimiento.

El oferente deberá cumplir con los pagos en los mismos plazos aquí establecidos para la adjudicación. El plazo se contará a partir de la notificación en la que se le hace saber la quiebra de la postura y deberá entregar en un término de 48 horas posteriores a esta notificación la garantía de seriedad de oferta establecida en el reglamento siendo el 10% del precio base de la subasta. El notario dará fe de los actuado en el procedimiento.

Todo pago del precio deberá realizarse en cheque certificado a la orden de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Fernando Daquilema Ltda. con numero de RUC 0691706710001.

### **13.- QUIEBRA DE LA SUBASTA. -**

Operará la quiebra de subasta en los siguientes casos:

- a) Si dentro de los 60 días plazo posterior a la fecha de la subasta el postor ganador desiste por cualquier motivo de la compra.
- b) Si transcurrido los 60 días plazo posterior a la fecha de la subasta el Adjudicatario no paga el saldo del precio ofertado en la subasta más los gastos legales, notariales, impuestos, tasas y otros gastos a que hubiere lugar según estas bases.
- c) Si hay un solo postor o se ha notificado al último postor por las circunstancias de los literales a) y b).

### **14.- SANCION POR QUIEBRA DE LA SUBASTA. –**

En caso de quiebra de la subasta o si el postor ganador no efectúa el pago debido dentro de los plazos establecidos o desiste de la compra ofrecida por cualquier causa, perderá la totalidad de la garantía de seriedad de la oferta, equivalente al 10% del precio base de la subasta, entregada previamente mediante cheque certificado a nombre de la Cooperativa para participar en la subasta, sin derecho a reclamo alguno.

### **15.- PRESENTACIÓN DE UNA SOLA OFERTA. –**

Si en la subasta se presentare una sola postura, una vez instalada la subasta la Junta de Subasta analizará, aceptará y calificará de preferente dicha postura de ser el caso, de manera inmediata y hará pública su decisión, dejando constancia en la respectiva Acta de lo cual dará fe el secretario de la Junta.

### **16.- GASTOS. –**

La elaboración de la escritura pública de transferencia de dominio incluido los gastos de honorarios de instrumentación de minuta de compraventa, impuestos,

tasas, contribuciones, gastos y honorarios notariales, así como registrales y los que sean necesarios, estarán a cargo del adjudicatario.

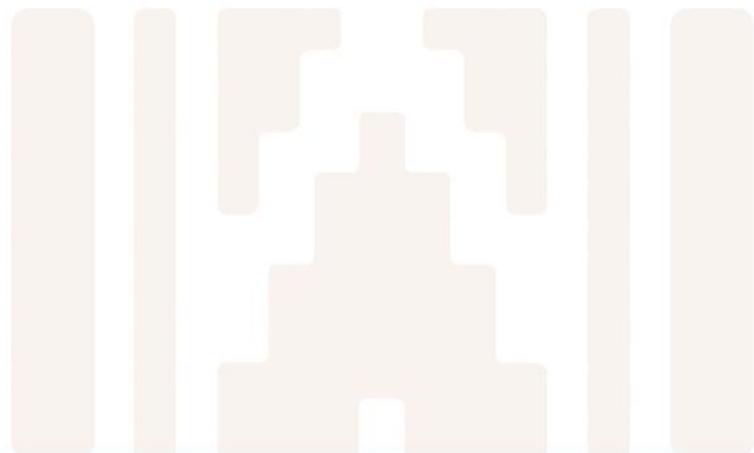
### **17.- SUBASTA DESIERTA O FALLIDA**

La Junta de Subasta declarará desierta o fallida cuando no se ha presentado ofertas.

### **18.- ACTA DE NOTARIO PUBLICO. –**

Un Notario Público levantará un acta con los nombres completos de las personas que participaron en la subasta pública, los nombres completos del postor ganador en la subasta, el detalle del bien inmueble y el precio con el cual que se adjudicó y demás detalles que el notario considere necesario para su perfecta validez.

Pst. Carlos Sáez  
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE SUBASTA



## ANEXO 1

Descripción y avalúo del bien inmueble a subastarse de propiedad de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Fernando Daquilema Ltda.

Nro.	Descripción del bien inmueble	Valor Avalúo
1	BIEN INMUEBLE: Provincia: Guayas, cantón: Guayaquil, Parroquia: Ximena (de acuerdo a la escritura y certificado de gravámenes Calles: Av. Domingo Comín y Padre Ignacio Rueda Latasa y Callejón 5 de Junio en el sector del Centro Sur, con numero 19; bajo los siguientes linderos y dimensiones Norte: 43,22 m solar N° 18; SUR: 43.22 Solar N° 20; ESTE: 16.00 m callejón 5 de junio; OESTE: 16.00 m Av. Domingo Comin), con una área total de : 691.52 m2	<b>Valor de Realización:</b> Quinientos treinta y tres mil noventa y dos dólares con dos centavos DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA. (USD 533.092,02) (Ref. Avalúo No IQ-2024-2156)



Todos los documentos legales del bien inmueble a subastarse estarán a disposición de los interesados, únicamente para su revisión en las instalaciones de la oficina de la Administración Central de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Fernando Daquilema Ltda. Ubicado en la ciudad de Riobamba, en la calle: Av. José Veloz 30-39 y Juan Montalvo, tercer piso, en la secretaria de la Gerencia.

Pst. Carlos Sáez  
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE SUBASTA