

LINEAMIENTOS PARA LA VENTA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DE CLAE SA EN LIQUIDACIÓN

1. Objetivo:
Establecer los lineamientos para la venta de los bienes inmuebles de propiedad de CLAE en liquidación, así como las atribuciones y responsabilidades de la Comisión Liquidadora.
2. Finalidad:
Asegurar que la venta de los bienes inmuebles de propiedad de CLAE en Liquidación sea ordenada, eficaz y transparente.
3. Base Legal
 - 3.1. Resolución Administrativa de la Corte Suprema de la República N° 001-94-SP-CS (publicada en el Diario Oficial El Peruano el 18/05/1994) que dispone la disolución de CLAE y el nombramiento de sus liquidadores.
 - 3.2. Resolución N°249 del 10 de julio del 2013, emitido por 8vo Juzgado Civil – Comercial de Lima en el proceso Judicial con expediente N°0295-2009-0-1817-JR-CO-09 que autoriza a la Comisión liquidadora de CLAE S.A. a la venta de los inmuebles y establece su procedimiento.
 - 3.3. Resolución N°436 del 02 de diciembre del 2022, emitido por 8vo Juzgado Civil – Comercial de Lima en el Proceso Judicial con expediente N°0295-2009-0-1817-JR-CO-09 que modifica los procedimientos establecidos para la venta de inmuebles en la Resolución N°249.
 - 3.4. Resolución N°455 del 06 de diciembre del 2023, emitido por 8vo Juzgado Civil – Comercial de Lima en el proceso Judicial con expediente N°0295-2009-0-1817-JR-CO-09 que otorga facultades provisionales de representación a la comisión y establece que deberá contar con la autorización judicial para la enajenación de bienes.
 - 3.5. Código Civil.
4. Alcance
La presente directiva es de alcance particular y comprende los bienes inmuebles de propiedad de CLAE en Liquidación.
5. Disposiciones Generales para la venta por subasta pública de bienes inmuebles.
 - 5.1. De la venta
El objetivo de la venta es que la entidad cuente con los recursos económico para el pago de las acreencias a los acreedores.
 - 5.2. Modalidad de la Celebración de la Venta
La venta de los Inmuebles se realizará por Subasta Pública.
6. Disposiciones para la Venta por Subasta Pública
 - 6.1. La tasación de los inmuebles estará a cargo de dos peritos que integren la nómina del Poder Judicial, a fin de conocer su valor comercial actualizado. En el supuesto que, las tasaciones obtengan valores distintos, se optará por la tasación más alta. El valor comercial que se determine en la tasación deberá ser aprobado por el Juez del 8° Juzgado Comercial de Lima (en adelante El Juez).
 - 6.2. La difusión y publicidad de la venta será mediante publicación por tres días consecutivos en un diario de mayor circulación y a través redes sociales.
 - 6.3. La modalidad de venta será por Subasta Pública, con presencia obligatoria de un Notario Público.
 - 6.4. Los postores podrán presentarse hasta tres días antes de la fecha programada para la subasta.



- 6.5. La Subasta Pública se llevará a cabo en forma presencial en el local que la Comisión determine. La Subasta Pública deberá ser comunicada al Juzgado y a la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP.
- 6.6. El oblate de participación será equivalente al 10% del precio base del inmueble y será pagado mediante cheque de gerencia.
- 6.7. El Notario otorgará la buena pro al postor que haya ofrecido la suma mayor.
- 6.8. El saldo del precio de venta deberá pagarse dentro del tercer día hábil, mediante consignación, a la orden del Juzgado.
- 6.9. El resultado de la Subasta Pública deberá ser comunicado al Juzgado en un plazo de tres días hábiles posteriores al evento.

7. Procedimiento de Subasta

- 7.1. El procedimiento para la Subasta Pública se detallará en las bases, elaboradas con tal fin (ANEXO 4).
- 7.2. En el caso de que se declare desierta la Subasta Pública de alguno de los inmuebles, o todos se procederá con el castigo del 15% en una próxima convocatoria.

8. Responsabilidades.-

La Comisión Liquidadora será la responsable de efectuar la venta por Subasta Pública de acuerdo a las disposiciones aprobadas en los presentes lineamientos.

9. Glosario.-

- 9.1. CLAE S.A.- Centro Latinoamericano de Asesoría Empresarial S.A en Liquidación.
- 9.2. Subasta Pública.- Es una venta pública de bienes que se hace al mejor postor, dentro del marco legal y disposiciones judiciales en el proceso de disolución de la fallida, que dispone esta modalidad de venta.
- 9.3. Bienes inmuebles: A los terrenos y/o edificaciones, así como a todos aquellos que, estando unidos a éstos, no pueden ser separados sin destruir, deteriorar o alterar el terreno y/o la edificación.

10. Anexos.-

- 10.1. Anexo 1.- Resolución N°249 del 10 de julio del 2013.
- 10.2. Anexo 2.- Resolución N°436 del 02 de diciembre del 2022.
- 10.3. Anexo 3.- Resolución N°455 del 06 de diciembre del 2023.
- 10.4. Anexo 4.- Bases de Subasta Pública



ANEXO 4.-
BASES PARA LA SUBASTA PUBLICA DE BIENES INMUEBLES DE CLAE SA EN LIQUIDACIÓN

I OBJETIVO:

Establecer el procedimiento para la venta por Subasta Pública de Bienes Inmuebles de propiedad del Centro Latinoamericano de Asesoría Empresarial S.A en Liquidación (CLAE SA. en Liquidación).

II DISPOSICIONES GENERALES:

- 2.1 El cronograma para la Subasta Pública figurará en el Anexo N°1, el cual formará parte de las presentes Bases.
- 2.2 El acto de Subasta podrá suspenderse por decisión de la Comisión Liquidadora.
- 2.3 La Subasta Pública estará a cargo de la Comisión Liquidadora. Asimismo, el acto deberá contar con la participación de un Notario Público, quien dará fe del otorgamiento de la buena pro, dejando constancia de ello en su respectiva Acta.
- 2.4 La convocatoria se efectuará mediante avisos publicados tres veces consecutivas en un diario de mayor circulación.
- 2.5 No se exigirá un mínimo de postores, ni número de ofertas por inmueble para que la Subasta sea considerada válida, no limitándose la participación de un postor a uno o más inmuebles. De no haber oferta válida para un inmueble, el Notario declarará desierta la Subasta de tal inmueble.
- 2.6 Los bienes inmuebles se subastarán en el estado en el que se encuentren "DONDE ESTAN Y COMO ESTAN".
- 2.7 Los inmuebles a subastar se transferirán ad-corpus, es decir, en el estado y las condiciones en que se encuentran a la fecha de Subasta, según descripción contenida en el Anexo N°3 de las presentes Bases. Se presume que los antecedentes, informaciones técnicas y legales relativas a dichos inmuebles son de conocimiento de los postores.
- 2.8 Se presume, además, sin admitirse prueba en contrario, que los postores que participan en la Subasta han realizado su propia investigación y evaluación para la compra de los inmuebles, en forma directa o por intermedio de terceros, no procediendo reclamo alguno relativo a la adquisición que efectúen como consecuencia de su participación en la Subasta, renunciando a interponer algún reclamo ante cualquier fuero.
- 2.9 Los postores conceden a CLAE SA en liquidación la facultad de suprimir el derecho al saneamiento (por vicios ocultos, por evicción) de conformidad con los Artículos 1489°, 1497° y 1519° C.C.; para lo cual en el hipotético caso que se produzcan, el postor que obtenga la buena pro renuncia a la devolución de la contraprestación o de lo que hubiere pagado a cuenta.
- 2.10 Por el solo hecho de participar en la Subasta Pública, el postor declara conocer y someterse a las condiciones establecidas en estas Bases. Si hubiera discrepancia en cuanto a su interpretación, ella será resuelta por la Comisión Liquidadora, siendo su decisión inapelable.
- 2.11 Todos los documentos de la transferencia serán suscritos en el domicilio de la entidad convocante en la ciudad de Lima, sito en Calle Los Herreros N°110 - San Isidro.



III DE LOS POSTORES Y LAS GARANTIAS:

3.1 Para ser postor hábil se requiere:

- Tener capacidad para contratar.
- Haber recabado y pagado el valor de las bases.
- Depósito de garantía no menor del 10% del precio base del inmueble que desee adquirir.
- Declaración Jurada (Anexo N°4).
- Depósito en Garantía.

a) Para personas naturales:

- Copia del Documento de Identidad.
- Declaración Jurada (Anexo N°4).

b) Para las personas jurídicas:

- Datos de su inscripción en Registros Públicos o de escrituración notarial, en caso la inscripción se encuentre en trámite.
- Vigencia de poder de los representantes legales. Adicionalmente, copia del documento de identidad de los representantes, expedidos no mayor de 30 días a la fecha de realizarse la Subasta.
- Copia del RUC.
- Declaración Jurada (Anexo N°4).

3.2 El depósito de garantía no menor del 10% del precio base de cada inmueble se efectuará sólo en Cheque de Gerencia, en Nuevos Soles o en Dólares Americanos al tipo de cambio compra vigente, a la orden del Postor, (el depósito en Garantía se endosará a favor de CLAE SA en liquidación) extendiéndose el comprobante correspondiente a nombre del postor. Dicho depósito se realizará en las oficinas de CLAE SA en liquidación ubicadas en la Calle Los Herreros N°110 – San Isidro en el horario establecido en el Anexo N°1 de la presente Base.

3.3 El postor presentará su oferta en sobre cerrado, en la forma siguiente:

- a) Un sobre que registre en la parte exterior el siguiente detalle:
"SUBASTA DE INMUEBLES DE CLAE SA EN LIQUIDACIÓN"
ITEM N° _____

b) Los sobres deberán contener:

PERSONAS NATURALES

- Constancia de haber recabado las bases.
- Constancia de haber efectuado el depósito de garantía.
- Copia del Documento de Identidad.
- Carta de oferta, según modelo del Anexo N°2.
- Declaración Jurada (Anexo N°4).

PERSONAS JURÍDICAS

- Constancia de haber recabado las bases.
- Constancia de haber efectuado el depósito de garantía.
- Datos de su inscripción en Registros Públicos o de escrituración notarial, en caso la inscripción se encuentre en trámite.
- Copia de los poderes de los representantes legales, debidamente inscritos en los Registros Públicos. Adicionalmente, copia del documento de identidad de los representantes.



- Copia del RUC.
- Carta de oferta, según modelo del Anexo N°2, según sea el caso.
- Declaración Jurada (Anexo N°4).

3.4 No podrán participar como postores las personas comprendidas en los impedimentos señalados en el artículo 1366° del Código Civil o los servidores de CLAE SA en liquidación, bajo cualquier modalidad, o los parientes de éstos hasta el cuarto grado de consanguinidad, y segundo de afinidad. Asimismo, no deberán mantener litigio de algún tipo con CLAE SA en liquidación. Para los efectos de lo establecido en el presente numeral, el postor deberá suscribir la Declaración Jurada (Anexo N°4) de las presentes Bases según sea el caso.

3.5 Los postores, sean personas naturales o jurídicas, podrán intervenir en la Subasta Pública por su propio derecho o a través de apoderado, debidamente facultado, mediante Escritura Pública de Poder Específico, para todos los efectos de la Subasta.

IV FORMULACION Y ABSOLUCION DE CONSULTAS:

Cualquier consulta respecto a la Subasta materia de estas Bases, podrá efectuarse en el lugar y horario señalado en el cronograma (Anexo N°1).

V PRECIO BASE:

El importe al que ascenderá el precio base de cada bien inmueble, será el señalado para cada uno de ellos, de acuerdo al Anexo N°3 de la presente Base.

VI DE LA SUBASTA PROPIAMENTE DICHA:

El Acto de Subasta Pública se inicia en el día y hora señalados en el aviso de convocatoria, con una tolerancia máxima de quince (15) minutos y con la asistencia de las personas indicadas en el numeral 2.2. de estas Bases. El precio base de cada inmueble es el consignado en el Anexo N°3, no admitiéndose postura inferior a dicha suma.

6.1. El Presidente de la Comisión Liquidadora dará, la bienvenida a los asistentes a este acto público. Es necesario señalar, que **sólo se permitirá el ingreso al acto de subasta a una persona o representante por sobre de oferta.**

6.2. El Notario Público, iniciará la subasta leyendo el aviso de convocatoria y la relación de postores por inmueble que cumplieron con el pago del depósito de garantía. Seguidamente, invitará a los postores a presentar su sobre que contenga su oferta, los identificará y abrirá los sobres y verificará que reúnan los requisitos previstos en el numeral 3.3. de estas Bases. No se aceptarán propuestas que contengan varias ofertas dentro de un mismo sobre. De no haber oferta válida el Notario declarará desierta la Subasta.

6.3. El Notario Público, previa lectura de las ofertas presentadas adjudicará la buena pro a la mayor oferta.

6.4. La Subasta continuará, siguiendo los pasos descritos anteriormente, hasta agotar el último inmueble.

6.5. De no existir postores por los bienes inmuebles o en el caso que las propuestas presentadas hayan sido anuladas, la subasta del bien inmueble será declarada desierta. En caso exista un sólo postor por el inmueble a subastarse, la adjudicación se realizará sobre la base de su propuesta en atención a lo dispuesto en el inciso 2.5 del numeral II de las bases.

6.6. El Notario Público levantará un Acta de todo lo actuado, siendo suscrita por la Comisión Liquidadora, Adjudicatario y los postores que deseen hacerlo.



- 6.7. Al momento de suscribir el Acta, el(los) adjudicatario(s) señalará(n) domicilio legal en la Provincia de Lima, al cual se dirigirá cualquier comunicación, teniéndose por válido para todos los efectos derivados de la Subasta. Si el Adjudicatario cambiara de domicilio legal deberá comunicarlo mediante Carta Notarial; la omisión de tal aviso dará lugar a que se tenga por bien hecho los avisos y/o notificaciones que se envíen al domicilio legal inicialmente señalado.

VII CANCELACION DEL PRECIO :

- 7.1. Los Postores favorecidos con el otorgamiento de la buena pro deberán cancelar el importe de adjudicación de la siguiente manera:

El saldo del precio de venta, mediante consignación a la orden del Juzgado.

- Mediante consignación a la orden del 8vo Juzgado Civil - Comercial de Lima, Expediente Nro.02925-2009-0-1817-JR-CO-09. **Este importe será con deducción de la suma depositada en garantía.**
- El plazo para cancelar el importe restante vencerá el tercer día hábil luego de efectuada la Subasta Pública.

- 7.2. **LUGAR DE CANCELACION DEL PRECIO:** En las oficinas de CLAE SA en liquidación ubicada en Calle Los Herreros N°110 - San Isidro.

- 7.3. Los gastos, impuestos u otros conceptos que se deriven como consecuencia de la adjudicación de la buena pro, serán asumidos por el adquirente, cuyo plazo máximo para efectuar el pago será dentro del tercer día posterior a la Subasta.

- a) Tributos: Los tributos serán asumidos por el adquirente del inmueble. El Impuesto de Alcabala, si correspondiere, se calculará de acuerdo a la Ley de la materia y su pago se realizará por el adjudicatario, después de la firma de la Minuta, ante la entidad correspondiente.
- b) Gastos de la transferencia: Los gastos de transferencia, derechos notariales y registrales serán asumidos por el adquirente.

VIII PENALIDADES:

- 8.1 El postor que por cualquier medio pretendiera frustrar el éxito de la Subasta mediante acuerdo con otro(s) para evitar o concretar la puja, no podrá seguir participando en la Subasta y perderá el depósito del diez (10) por ciento a que se refiere el numeral 3.2. de estas Bases, inhabilitándose de participar en futuras subastas.
- 8.2 De no cancelar el adjudicatario de la buena pro, el precio referido en la forma y plazos previstos en los numerales 7.1., según sea el caso, el depósito de garantía a que se refiere el numeral 3.2 de estas Bases quedará en poder de CLAE SA en liquidación, la que servirá para cubrir los gastos de la subasta y la diferencia, si la hubiere, será considerada como lucro cesante; situación que será comunicada debidamente por la entidad convocante.

IX DEVOLUCION DE DEPOSITO DE GARANTIA

El depósito de garantía a que se refiere el numeral 3.2 de estas Bases, será devuelto a los postores no favorecidos, así como a los postores declarados no hábiles, luego de concluida la subasta.



X LA ENTREGA DE LOS BIENES

- 10.1. La documentación correspondiente a los inmuebles adjudicados será otorgada por CLAE SA en liquidación, entidad propietaria de los bienes.
- 10.2. La entrega de los Inmuebles, se efectuará con la firma de la Minuta por todas las partes y previa suscripción del Acta de Entrega, cuyo plazo no excederá de quince (15) días calendarios posteriores al acto de adjudicación, salvo casos especiales debidamente acreditados.
- 10.3. Se cobrará una penalidad equivalente al 0.05 % sobre el precio adjudicado del bien subastado, por cada día que el adjudicatario se exceda en la firma de los documentos, siempre que ello suceda por causas imputables a éste.
- 10.4. Para el caso de personas naturales adjudicatarias, la entrega de los bienes se efectuará previa presentación del Documento Nacional de Identidad.
- 10.5. Para el caso de personas jurídicas adjudicatarias, la entrega de los bienes se efectuará a la persona señalada en la carta de autorización que la empresa adjudicataria deberá enviar para tal efecto (con firmas legalizadas), así como, previa presentación del Documento Nacional de Identidad de la persona autorizada y de los poderes del representante de la empresa adjudicataria que emitió la carta, debidamente actualizados.



CLAE SA EN LIQUIDACION