

**“BASES GENERALES, ANEXOS Y BASES ESPECIALES DE LICITACIÓN – REMATE DE BIEN INMUEBLE”.**

**BASES GENERALES.**

**I.- INTRODUCCIÓN**

1. *El Martillero Público señor **RICARDO MANUEL VENEGAS ROJAS**, cedula de identidad número **Siete millones quinientos sesenta y nueve mil trescientos quince guion K**, Registro Nacional de Martilleros N° 1458, **llevará íntegramente la gestión de la subasta del bien inmueble del mandante y que corresponde a:***

“Lote “A” ubicado en El Encanto, Taique, comuna de Puyehue, provincia de Osorno, del plano de subdivisión archivado bajo la letra S número doscientos treinta y dos en el Archivo Especial de Planos del CBR de Osorno, de una superficie de tres coma cincuenta y siete hectáreas aproximadamente, y tiene los siguientes deslindes especiales: Norte, con propiedad de Pedro y Rosario Pérez, separado por cerco y con camino público de El Encanto a El Taique que lo separa de Pedro y Rosario Pérez y con el resto de la propiedad; Sur, con Emilio Surber Schulz y con lote “b” de la subdivisión del lote “B”, separado por cerco; Este, con lote “b” de la misma subdivisión, en dos parcialidades; y Oeste, con propiedad de Emilio Surber Schulz y Eudulio Aros y Otros.-“

2. *Las presentes Bases regirán la Licitación-Remate del bien raíz que se enajenará. Para todos los efectos que sean procedentes.*
3. *Las Bases de Licitación - Remate estarán disponibles para los interesados en forma gratuita, a través del sitio Web del Martillero **RICARDO MANUEL VENEGAS ROJAS** [www.rematesvenegas.com](http://www.rematesvenegas.com). No obstante, lo anterior, también estarán disponibles en formato papel en las oficinas del Martillero Público don **RICARDO MANUEL VENEGAS ROJAS** ubicadas en Lo Fontecilla, parcela N°3, Lampa.*
4. *El remate se llevará a efecto de acuerdo a la fecha y modalidad señalados en las publicaciones respectivas,*
5. ***El Mandante**, se reserva el derecho de suspender la licitación – remate hasta el momento del inicio del mismo, debiendo cancelar al martillero los gastos asociados en el contrato de consignación y sin que ello dé derecho a reclamar indemnización de ningún tipo a los eventuales interesados.*

## II.- OFERTA MÍNIMA

El valor mínimo por el cual se aceptarán ofertas por el bien objeto de la Licitación-Remate, será el siguiente:

DIRECCIÓN	COMUNA	MINIMO (PESOS)
El Encanto, sector taique, s/n.	Puyehue, Región de Los Lagos.	\$80.000.000.-

## III.- GARANTÍAS

1. Para participar en la licitación y tener derecho a mejorar su oferta en remate, será necesario haber constituido previamente una garantía de seriedad de la oferta ascendente al valor que a continuación se indica:

2.

GARANTÍA
\$2.000.000.- dos millones de pesos. -

3. La garantía de seriedad de la oferta deberá constituirse mediante Vale vista endosable o deposito, en caso de ser vale vista endosable, este debe ser tomado a favor de **RICARDO MANUEL VENEGAS ROJAS RUT:7.569.315-K**, en caso de ser deposito o transferencia este debe ser realizado a la en cuenta corriente N°00-801-72103-02 de Banco de Chile a nombre de MAXIMUM SPA, Cedula 77.295.895-1, la copia del comprobante deberá ser remitida al correo electrónico [contacto@rematesvenegas.com](mailto:contacto@rematesvenegas.com), indicándose además los siguientes datos: nombre completo del participante, rut, estado civil, profesión u oficio, domicilio y teléfono de contacto. En caso de que el participante sea una persona jurídica deberá indicar: nombre de la empresa, rut de la empresa, domicilio comercial y datos del representante legal.
4. La constitución de una garantía mediante vale vista, se verá perfecta mediante la entrega física de dicho vale en las oficinas del Martillero **RICARDO MANUEL VENEGAS ROJAS**, ubicadas en Lo Fontecilla, parcela N°3, Lampa, **hasta las 17:00 horas del día anterior al remate.**
5. Terminado el Remate y dentro de cinco días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva subasta, el Martillero don **RICARDO MANUEL VENEGAS ROJAS**, devolverá a los participantes no adjudicatarios, las garantías otorgadas, sin derecho a indemnización alguna, dejando constancia bajo firma de quienes las reciban en cada caso.

Los documentos entregados en garantía en ningún caso devengarán interés y/o reajuste alguno.

#### **IV.- LA ADJUDICACIÓN DEL REMATE Y LA ADJUDICACIÓN DE LA LICITACIÓN.**

1. *Encontrándose perfecta la adjudicación del remate, el oferente ganador o adjudicatario del remate deberá suscribir el Acta Individual de Adjudicación, y pagar la comisión de martillo, gastos asociados a estudio de títulos, tasación del inmueble, documentos de CBR y los gastos asociados a la compra.*
2. *Si a las 18:00 horas del quinto día del remate, el adjudicatario de este no hubiere cumplido con lo indicado en este capítulo V., quedará sin efecto dicha adjudicación de pleno derecho, perdiendo sin más trámite la caución correspondiente, la que quedará a beneficio del **MARTILLERO**, lo que no obstará, sin embargo, al derecho de éste de ejercer las acciones pertinentes para exigir el cumplimiento forzado de la obligación y/o solicitar indemnización de perjuicios.*
3. *Asimismo, en el Acta Individual de Adjudicación, el comprador deberá indicar y dejar expresa constancia de un domicilio legal, en la ciudad de Santiago, para los efectos de hacer llegar la correspondencia y coordinar todas las actividades que se generen por la adjudicación, único domicilio que se entenderá válido para esos efectos.*

#### **V.- PAGO DEL PRECIO**

El precio deberá pagarse **AL CONTADO**, hasta las 12 horas del **décimo día corrido** siguiente a la fecha del remate, o a la firma de la escritura, si esto ocurriere antes.

El pago será en pesos en moneda nacional, y podrá efectuarse de una de las siguientes maneras:

- A. Con vale vista a favor de RICARDO MANUEL VENEGAS ROJAS**, entregado en Lo Fontecilla N°3, comuna de Lampa, hasta las 12 horas del día del vencimiento, o entregado al momento de la firma de la escritura pública respectiva, si ello ocurre antes.
- B. Transferencia bancaria**, cuenta corriente N°00-801-72103-02 del banco de Chile a nombre de MAXIMUM SPA, RUT N°77.295.895-1 la copia del comprobante deberá ser remitida a los correos electrónicos: [secrematesvenegas@gmail.com](mailto:secrematesvenegas@gmail.com) y [contacto@rematesvenegas.com](mailto:contacto@rematesvenegas.com), indicándose además los siguientes datos: nombre completo del adjudicatario, RUT, estado civil, profesión u oficio, domicilio y teléfono de contacto. En caso de que el adjudicatario sea una persona jurídica deberá indicar: nombre de la empresa, RUT de la empresa, domicilio comercial y datos del representante legal.

La falta de pago del precio al contado hasta las 12 horas del 10 día corrido siguiente a la fecha del remate –salvo que se hubiere pagado antes, en la fecha de firma de la escritura pública de compraventa-, dará derecho al **MARTILLERO** a hacer efectiva la garantía de seriedad de la oferta, sin previa resolución fundada, sin perjuicio de ello, podrá dejar sin efecto la adjudicación respectiva que se hubiere efectuado, o a ejercer las acciones pertinentes para exigir el cumplimiento forzado de la obligación, y/o solicitar indemnización de perjuicios. En caso de exigir el cumplimiento forzado de la obligación, el precio de adjudicación se reajustará conforme a la variación del IPC entre el segundo mes anterior a la fecha en que el adjudicatario fuere notificado del hecho de estar la escritura pública de compraventa a su disposición para su firma. En cualquiera de los casos señalados, el adjudicatario perderá, sin más trámite, todos los valores entregados producto de la adjudicación.

## **VI.- ANTECEDENTES PARA REMATE. TRÁMITES POSTERIORES Y OTRAS MATERIAS.**

- 1. Antecedentes sobre las Propiedades:** Los antecedentes legales con los que cuenta el Martillero don **RICARDO MANUEL VENEGAS ROJAS** estarán a disposición de los interesados para ser examinados por éstos o sus mandatarios, en las oficinas del Martillero.

*No será obstáculo para el pago del precio y la firma de la escritura de compraventa, el hecho que, a juicio del adjudicatario o futuro comprador, faltaren antecedentes legales o de cualquier naturaleza para completar la documentación de la propiedad. Todos los antecedentes e informaciones técnicas y jurídicas relativas a la propiedad a que se refiere las Bases, deben considerarse a título meramente ilustrativo. Consecuentemente con lo expuesto, se establece lo siguiente:*

*el bien es subastado en el estado en que se encuentra, obligándose a transferir únicamente aquellos derechos de que sea titular.*
- 2. Condiciones del bien. Deudas pendientes. Otras materias:** El bien se vende como especie o cuerpo cierto, en el estado en que se encuentra al día del remate, y con todos los derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas; y se inscribirá a nombre del comprador, libre de gravámenes, prohibiciones y litigios, todo salvo indicación expresa y diferente en las Bases Especiales respectivas.
- 3. Declaración sobre responsabilidades:** Atendido lo expuesto, el interesado que llegue a ser adjudicatario y eventual comprador de la propiedad, por el sólo hecho de participar en la subasta tiene cabal conocimiento y acepta que no existirá responsabilidad alguna precontractual, contractual, extracontractual o de otro tipo por parte de **El Mandante** y el Martillero don **RICARDO MANUEL VENEGAS ROJAS**, ni de sus representantes, ejecutivos, dependientes y/o subordinados, derivada de defectos en los títulos del bien, superficie y cabida, deslindes, saneamientos por vicios ocultos y redhibitorios, y evicción, daños a terceros, derechos municipales impagos, situación de derechos de agua y cualquier otro defecto técnico y/o jurídico, que exista a la época de otorgarse el contrato de compraventa o que sobrevenga en el futuro.

De esta forma, el adjudicatario y eventual comprador, renuncia, desde ya, y en forma expresa y anticipada al ejercicio de cualquier acción legal, judicial o administrativa en contra de, **El Mandante** y el Martillero don **RICARDO MANUEL VENEGAS ROJAS**, y de sus respectivos representantes, ejecutivos, dependientes y/o subordinados, con motivo de la compra que efectúe, en particular renuncia al ejercicio de acciones resolutorias, indemnizatorias, de evicción, redhibitorias, de inoponibilidad y de cualquier otra, sea de naturaleza real o personal, mueble o inmueble, civil o penal, salvo el caso de aquellas acciones cuya renuncia esté prohibida por la ley.

4. **Escrituración:** El Martillero don **RICARDO MANUEL VENEGAS ROJAS** elaborará un borrador de la escritura de compraventa.

Para estos efectos el adjudicatario deberá presentar en el domicilio del Martillero en los 10 días corridos posteriores a la fecha del remate, los antecedentes que acrediten su nombre y apellidos, nacionalidad, estado civil, profesión u oficio, número de cédula de identidad, RUT, o pasaporte (en el caso de extranjero no residente), teléfono y domicilio. La mujer casada en actual régimen de separación de bienes o de participación en los gananciales, o que, casada en actual régimen de sociedad conyugal, actuare en el ejercicio de su patrimonio reservado, deberá acompañar el correspondiente certificado del Servicio de Registro Civil e Identificación en los primeros dos casos, o los instrumentos públicos o privados referidos en el artículo 150 del Código Civil, en el tercero.

Si el adjudicatario fuere persona jurídica, deberá individualizarse con las menciones antes señaladas, en lo que le fueren aplicables, debiendo, además, individualizar claramente a sus representantes. En estos casos, deberán acompañarse los antecedentes legales completos y actualizados de la persona jurídica, y aquellos en que conste la personería de sus representantes legales.

La firma de la escritura de compraventa de la propiedad respectiva se realizará dentro de los 20 días corridos siguientes a la fecha en que el adjudicatario sea noticiado por el Martillero don **RICARDO MANUEL VENEGAS ROJAS** de que aquélla se encuentra a su disposición en la notaría. **El Mandante** suscribirá dicha escritura, luego de la firma de esta por el adjudicatario. Si el adjudicatario no cumpliera con lo indicado en este capítulo VII, se podrá dejar sin efecto la adjudicación, y perderá sin más trámite todos los valores entregados producto de la adjudicación y cierre de negocio, como también la garantía de seriedad de la oferta correspondiente, la que quedará a beneficio del martillero, sin perjuicio del derecho de éste de ejercer las acciones pertinentes para exigir el cumplimiento forzado de la obligación y/o solicitar indemnización de perjuicios.

5. **Notaría:** La escritura de compraventa será otorgada en la **Notaría que indique la casa de remates**.
6. **Plazos de días corridos:** Salvo indicación en contrario, todos los plazos que se indican en las presentes Bases son de días corridos y se entienden conocidos y notificados al adjudicatario con sus respectivos apercebimientos, sin necesidad de otra comunicación. Si el vencimiento de alguno de esos plazos fuere en día inhábil, entendiéndose por tal para estos efectos los sábado, domingos y festivos, el plazo se extinguirá al día siguiente hábil.  
Si existiere algún plazo de días hábiles, los días sábado, domingo y festivo se considerarán días inhábiles.
7. **Entrega de las propiedades:** Salvo indicación diferente, la entrega de la propiedad se hará dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a la fecha en que el Martillero don **RICARDO MANUEL VENEGAS ROJAS** reciba el certificado de la inscripción

del inmueble y, en su caso, el de Hipotecas y Gravámenes, emitidos por el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

8. **Consultas:** Las consultas respecto de estas Bases de Remate deberán formularse **sólo** por escrito al **Sr RICARDO MANUEL VENEGAS ROJAS** o a quien se designe en su defecto –informando de ello a través de la página web ([www.rematesvenegas.com](http://www.rematesvenegas.com)) del Martillero don **RICARDO MANUEL VENEGAS ROJAS** al mail [secrematesvenegas@gmail.com](mailto:secrematesvenegas@gmail.com).

Cualquier interesado tendrá derecho a solicitar que tanto las consultas como las respuestas de otros interesados le sean informadas al correo electrónico que señale.

9. **Incumplimiento del adjudicatario:** Si el adjudicatario no diere cumplimiento a cualquiera de las condiciones, regulaciones y/u obligaciones establecidas en estas Bases Generales – **El Mandante** o el martillero publico **RICARDO MANUEL VENEGAS ROJAS**, podrán no perseverar en la venta y declarar resuelta la respectiva adjudicación, resolución que operará ipso facto desde el momento en que **El Martillero** o el martillero publico **RICARDO MANUEL VENEGAS ROJAS**, sin más trámite ni necesidad de declaración judicial alguna.

Producido lo anterior, el adjudicatario perderá sin más trámite todos los valores entregados producto de la adjudicación, como también la garantía de seriedad de la oferta correspondiente, sin perjuicio del derecho de éste de ejercer las acciones pertinentes para exigir el cumplimiento forzado de la obligación y/o solicitar indemnización de perjuicios.

### **VIII.- GASTOS DE CARGO DEL COMPRADOR**

Todos los gastos, impuestos, derechos, inscripciones y otros que genere el contrato serán de cargo del comprador.

Así, serán gastos de cargo del comprador aquellos que correspondan a comisión de martillo e impuestos que deban pagarse en razón de la transferencia, y gastos de notaría y Conservador de Bienes Raíces. Para tales efectos:

1. **La comisión de martillo** será de un **3% sobre el precio de adjudicación, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA)**, suma que deberá ser pagada al término del Remate.
2. **Gastos asociados a tramites anteriores a la subasta que corresponden a estudio de títulos, tasación del inmueble y documentos de CBR** serán de cargo del adjudicatario y deberán ser pagados al MARTILLERO, de acuerdo a la siguiente tabla.

#### **CARGOS ADMINISTRATIVOS CASA DE REMATES EN BASE AL MONTO DE ADJUDICACIÓN**

15 UF + IVA	<b>HASTA \$ 9.999.999.-</b>
25 UF + IVA	<b>DE \$10.000.000.- A \$49.999.999.-</b>

30 UF + IVA	DE \$50.000.000.- A \$79.999.999.-
35 UF + IVA	DE \$80.000.000.- A \$99.999.999.-
40 UF + IVA	DE \$100.000.000.- A \$149.999.999.-
45 UF + IVA	DESDE 150.000.000.-

3. El **gasto por concepto de gestiones notariales** será cargo del adjudicatario y deberán ser pagados directamente a la notaría.
4. Los **gastos de inscripción** y demás trámites, en especial los que se deben efectuar ante el Conservador de Bienes Raíces serán de cargo del adjudicatario. adjudicatario y deberán ser pagados directamente a la notaría.

#### **IX.- ACEPTACIÓN DE LAS BASES DE LA LICITACIÓN – REMATE.**

La participación en la Licitación – Remate por parte de un interesado, implica pleno conocimiento y aceptación de estas Bases eximiendo a El Mandante o el martillero publico RICARDO MANUEL VENEGAS ROJAS de cualquier reclamo posterior que se pudiera generar.