

BASES DE REMATE

PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN	JUAN LUIS MUÑOZ AHUMADA
Rut	14584271-9
TIPO DE LIQUIDACIÓN	Liquidación voluntaria – PERSONA DEUDORA
JUZGADO	16º Juzgado Civil de Santiago
Rol causa	C-2345-2025
Liquidador Concursal	Eduardo Rendich Sillard
Martillero Concursal	Luis Rodolfo Sepúlveda Sáez
Tipo de Realización	ON LINE EN WWW.REMATESZS.CL Y PRESENCIAL en las oficinas del martillero, ubicadas en calle Manuel Rodríguez 185, San Pedro de La Paz.
Fecha de Remate	MARTES 20 DE ENERO 2026
Hora de Remate	A PARTIR DE LAS 12:00
Región	BIO BIO
Valor Mínimo de Adjudicación	\$ 30.000.000
Forma de Pago	Vale Vista Endosable al martillero o el participante, depósito en efectivo o transferencia bancaria.
Comisión	2% MAS IVA
Publicidad de Remate	DIARIO EL MERCURIO DE SANTIAGO – BOLETIN CONCURSAL
Número de Publicaciones	2 AVISOS EN EL MERCURIO DE SANTIAGO – 3 AVISOS EN EL BOLETIN CONCURSAL
Gastos de Publicidad	\$ 1.200.000 MAS IVA
Bienes a Rematar	Departamento 1203 del piso 12, de la Torre C, del condominio VILLASANA, con acceso por calle Villasana 1451, Comuna de Quinta Normal, Región Metropolitana.



CACF-AAC-ADJU
http://www.boletinconcursal.cl/boletinverificacion

Observaciones	<p>EL TOTAL O EL SALDO DE PRECIO PODRÁ EFECTUARSE DE LA SIGUIENTE FORMA:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vale vista ENDOSABLE, entregado en oficinas Sr. Luis Sepúlveda Sáez, calle Manuel Rodríguez número 185, Lomas Coloradas, San Pedro De La Paz, antes de las 16 horas del día del vencimiento; 2. Transferencia electrónica en la cuenta Corriente N° 971550643 de Banco Scotiabank, a nombre de Sr. Luis Sepúlveda Sáez, C.I. 8.852.136-6, 24 horas antes del vencimiento. Debiendo enviar comprobante de la transferencia efectuada, indicando dirección de la propiedad cuyo precio se está pagando, al siguiente correo electrónico: gerencia@remateszonasur.cl; 3. Depósito bancario en la cuenta corriente de Sr. Luis Sepúlveda Sáez ya señalada y bajo el mismo procedimiento de la letra anterior.
----------------------	---

CONDICIONES DE LICITACION

PRIMERO: Objeto del remate. Las presentes bases de remate, se aplicarán a la venta, conforme a lo establecido en el artículo 207 y 208 N°1 de la Ley 20.720, de la propiedad sobre el bien raíz correspondiente a: **departamento 1203 del piso 12, de la Torre C, del condominio VILLASANA, con acceso por calle Villasana 1451, Comuna de Quinta Normal, Región Metropolitana.**

La inscripción se encuentra a fojas **23530**, número **34578**, del Registro de Propiedad del año **2021**, del Conservador de Bienes Raíces de **Santiago**. El rol de avalúo de Impuestos Internos es el **número 59-504, Comuna de Quinta Normal**.

El liquidador, por instrucción de la junta de acreedores, y en representación de la persona deudora indicada precedentemente, vende la propiedad en el estado en que se encuentra, obligándose a transferir únicamente aquellos derechos respecto de los cuales el deudor sea titular.

Por consiguiente, es responsabilidad de los interesados en la Licitación-remate visitar personalmente la propiedad y constatar por sí mismos y en terreno, la efectividad y autenticidad del estado de este, los datos y antecedentes técnicos, jurídicos y administrativos del mismo. Los aspectos descriptivos y de superficies indicados en

estas bases se entregan a título meramente referencial e informativo, por lo que el adjudicatario y eventual comprador del bien, libera de toda responsabilidad administrativa precontractual, contractual, extracontractual y delictual al Liquidador, a la Junta de Acreedores, al Martillero Concursal, derivada de defectos en los títulos del bien, superficie y cabida, deslindes, saneamientos por vicios ocultos y redhibitorios y evicción, daños a terceros, defectos de materiales, diseño y construcción, faltas o defectos de permisos de edificación, de recepción de servicios municipales parciales o definitivos, derechos municipales impagos, 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.

SEGUNDO: Consulta de antecedentes. Los títulos de dominio y demás documentación relativa al inmueble de que se disponga pueden ser consultados en las oficinas del Martillero Concursal **Luis Rodolfo Sepúlveda Sáez**, en calle **Manuel Rodríguez número 185, Lomas Coloradas, San Pedro De La Paz**, y/o solicitados por correo electrónico a gerencia@remateszonasur.cl. Con posterioridad a la licitación no se aceptarán alegaciones basadas en el desconocimiento de los antecedentes legales, técnicos, municipales, estado material o de cualquier otra naturaleza en relación al inmueble, como tampoco de las presentes bases.

TERCERO: Del remate. Para todos los efectos legales que procedan se estimará que este remate es una especie o forma de licitación pública que se regirá por las presentes bases, las cuales han sido aprobadas por la Junta de Acreedores del Procedimiento Concursal de **"JUAN LUIS MUÑOZ AHUMADA"**, conforme a los artículos 207, 208 y 214 y siguientes de la Ley Nº 20.720, en relación con los oficios SIR 8142 y 8331 de 2020. En lo no previsto por las normas recién citadas, serán aplicables las normas del juicio ejecutivo y los artículos 479 y siguientes del Código de Procedimiento Civil. Este remate se efectúa por el Liquidador en interés de los acreedores.

CUARTO: Lugar y fecha del remate. El remate se llevará a efecto el día **MARTES 20 DE ENERO DE 2026** a las 12:00 horas, en las **oficinas del martillero, ubicadas en calle Manuel Rodríguez 185, San Pedro de La Paz**; donde se realizarán los **llamados de rigor y online a través de página web www.remateszs.cl**. **El remate online será monitoreado y validado en forma remota por la Notario de Santiago doña Valeria Ronchera Flores o su suplente. LOS INTERESADOS EN PARTICIPAR DEBERÁN INSCRIBIRSE Y SEGUIR LOS PASOS INDICADOS EN TUTORIAL.**

Para los fines legales que procedan, se estimará que la fecha del remate es aquella en la cual éste se lleva a efecto por el Martillero Concursal, sin perjuicio de la fecha posterior en que se suscriba la correspondiente escritura de compraventa en licitación.

QUINTO: Martillero Concursal. El remate lo efectuará el **Martillero Concursal Luis Rodolfo Sepúlveda Sáez**, por orden de don **Eduardo Rendich Sillard, Liquidador Concursal** en el procedimiento concursal de liquidación voluntario de **JUAN LUIS MUÑOZ AHUMADA**, propietario de los derechos sobre los cuales recae el remate.

El Martillero Concursal recibirá una comisión equivalente al 2% más IVA, calculada sobre el precio de venta, los que serán pagados por el adjudicatario.

SEXTO: Participación del Acreedor hipotecario. El acreedor hipotecario podrá participar del remate, en cuyo caso estará exceptuado de la obligación de presentar garantía de seriedad. Asimismo, estará facultado para adjudicarse el bien que se remata, con cargo a los créditos que tenga en el juicio de la liquidación y sin que sea necesario consignar el precio, salvo que se lo adjudique por un precio superior al valor de sus créditos, en capital, intereses, reajustes y costas, en cuyo caso sólo será obligado a consignar por el exceso. En cualquier caso, habiendo adjudicado deberá garantizar el pago por intermedio del liquidador, de los créditos de mejor derecho, que hayan sido verificados hasta el día del remate.

SÉPTIMO: Suspensión del remate. El Liquidador Concursal se reserva el derecho de suspender el remate del inmueble, sin expresión de causa y sin que aquello genere derecho a indemnización de ninguna especie, pudiendo ejercer esta facultad hasta antes de iniciado el remate. Asimismo, el Liquidador siempre tendrá facultades para corregir errores de redacción o descripción, que puedan contener las Bases de Licitación, para enmendarlas, complementarlas o rectificarlas si ello resulta procedente y para llevar adelante e implementar todos los trámites y actuaciones que sean pertinentes para proceder al remate.

OCTAVO: Anulación del remate. Si el comprador no pagare el precio en el plazo establecido para ello, la adjudicación quedará sin efecto de pleno derecho, sin previa notificación de ninguna especie. En este caso, el adjudicatario perderá por vía de pena o multa, y sin más trámite judicial o extrajudicial alguno, la garantía presentada para participar en el remate, la que se hará efectiva en beneficio de la masa de acreedores, previa deducción de los gastos, derechos e impuestos que haya demandado la licitación.

Si el adjudicatario no suscribiere la escritura de compraventa, o si ésta no fuere autorizada por el Notario por no haberse pagado los derechos e impuestos que correspondan, o no se pagare la comisión a favor del Martillero Concursal, la licitación quedará sin efecto sin más trámite y el adjudicatario perderá la garantía de seriedad, cantidad que irá en beneficio de la masa de acreedores, previa deducción de los gastos incurridos para la publicidad del remate y que haya demandado la licitación; lo anterior sin perjuicio del derecho de la vendedora de ejercer las acciones pertinentes para exigir el cumplimiento forzado de la obligación y/o solicitar la indemnización de perjuicios.

En cualquier caso, el adjudicatario no tendrá impedimentos de participar en nuevos remates, siempre y cuando rinda la garantía exigida, sin derecho a imputar una garantía perdida en anteriores remates al precio o garantía de un nuevo remate en que desee participar.

Los embargos y cualquier otro impedimento legal o administrativo de carácter sobreviniente que respecto del inmueble impidan absolutamente el otorgamiento de la escritura de compraventa en licitación, o su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, no afectará de ningún modo la responsabilidad del Liquidador y el Martillero que intervienen en el remate. Ocurridos cualquiera de estos eventos, la licitación quedará sin efecto, sin responsabilidad para las partes, y el adjudicatario sólo tendrá derecho a requerir del Liquidador la devolución del precio pagado en la licitación. Asimismo, el adjudicatario tendrá derecho a reclamar la devolución de la comisión e impuestos pagados al Martillero. Ninguna de estas restituciones o devoluciones devengará reajustes, intereses o indemnizaciones de ninguna especie, atendida la circunstancia de que se trata de acciones propias del proceso de Liquidación, no imputables a la responsabilidad del Liquidador, del Martillero ni de la masa de acreedores.

NOVENO: Forma de la venta. El bien raíz objeto de esta licitación se venderá “*ad corpus*”, en el estado material en que se encuentre al momento de la adjudicación, el cual se presume conocido y aceptado por el adquirente; con todos sus usos, costumbres, derechos y servidumbres, tanto activas como pasivas; libre de todo gravamen, prohibición, embargo y litigio y sin responder el vendedor de la evicción ni de los vicios redhibitorios, atendido a que se trata de una venta efectuada por disposición de la justicia en la causa sobre Procedimiento de Liquidación Concursal de **JUAN LUIS MUÑOZ AHUMADA** del **16º Juzgado Civil de Santiago, Rol C-2345-2025**

DÉCIMO: Mínimo de la subasta. El precio mínimo para la subasta de los derechos sobre el inmueble es de **\$30.000.000**. Ofertas por un monto inferior no serán admitidas.

UNDÉCIMO: Garantía de seriedad. Todo interesado en participar en el remate deberá presentar, previo a su inicio, un vale vista endosable tomado a la orden del oferente y debidamente endosado, por un monto no inferior a **\$3.000.000.-** La garantía podrá constituirse mediante vale vista endosable a nombre del participante o de Luis Rodolfo Sepúlveda Sáez, o mediante un depósito en efectivo o una transferencia bancaria a la cuenta corriente del Martillero a nombre de Luis Sepúlveda Sáez, RUT 8.852.136-6, Nº de cuenta corriente 971550643 del Banco Scotiabank, email garantias.rzs@gmail.com. Una vez depositada o transferida la garantía, deberá notificarla al número telefónico +56931983158.-

Las garantías en vale vistas deberán ser entregadas hasta las 16:00 del día anterior al remate, en calle Manuel Rodríguez número 185, Lomas Coloradas, San Pedro De La Paz. Este documento se entregará con el objeto de garantizar la seriedad de la oferta que se formule.

Las garantías correspondientes serán recibidas por el martillero concursal hasta la oportunidad señalada y al momento de realizada la primera oferta no se podrán recepcionar vale vista y no podrán participar nuevos oferentes.

Terminado el remate se devolverán las garantías de aquellos postores que no se adjudicaron el bien en remate. Los valores entregados en garantía no devengarán intereses ni reajustes de ninguna especie, como tampoco darán derecho a ninguna indemnización.

DUODÉCIMO: Imputación y Pérdida de la garantía de seriedad. La garantía presentada por el interesado que se adjudique el bien raíz será retenida por el Liquidador Concursal o el Martillero Concursal según sea el caso, y previa deducción de los gastos del Martillero Concursal y los honorarios de escrituración, según corresponda, su valor en pesos se imputará al precio de la adjudicación al momento de perfeccionarse la compraventa, es decir, una vez pagada la totalidad del precio de venta y suscrita por las partes la respectiva escritura de compraventa.

La Junta de Acreedores y el Liquidador Concursal, quedan expresamente facultados para hacer efectiva la garantía y todos los dineros dejados producto de la adjudicación, ante el incumplimiento por el adjudicatario de las presentes bases de remate.

DÉCIMO TERCERO: Pago del precio. El precio de la compraventa, expresado en PESOS, deberá ser pagado en su totalidad, mediante vale vista endosable, un plazo que no exceda de 28 días corridos, a contar de la fecha de la subasta, esto es, hasta las **13 horas del día martes 17 de febrero de 2026.**

El precio deberá pagarse íntegramente al Liquidador Concursal, en su carácter de representante legal de **JUAN LUIS MUÑOZ AHUMADA**, en las oficinas del Martillero, ubicadas en calle **Manuel Rodríguez número 185, Lomas Coloradas, San Pedro De La Paz**, en forma pura y simple, sin sujetar la entrega del documento que exprese el pago, a condición, plazo o modo alguno que retarde o dificulte la percepción del precio por parte del Liquidador, dentro del plazo establecido.

Conjuntamente con el pago del precio deberán pagarse los honorarios de escrituración si fuera procedente, la comisión del martillero y los impuestos asociados.

DÉCIMO CUARTO: Origen de Fondos. El adjudicatario deberá acreditar el origen de fondos con que adquiere la propiedad, si por aplicación de las normas sobre prevención de lavado de activos de la República de Chile, resultare pertinente requerirlo, todo ello según la normativa correspondiente y de la Unidad de Análisis Financiero.

DÉCIMO QUINTO: Entrega material. Para todos los efectos legales, la entrega material del bien raíz adjudicado se entenderá realizada a partir de la fecha de celebración de la subasta, sin perjuicio de lo que pueda posteriormente señalarse en la escritura de compraventa.

Siempre de cargo del adjudicatario, tomar posesión material y jurídica de los inmuebles, siendo de su cargo, cuando corresponda, el respectivo juicio de desalojo, y/o solicitud de entrega material, cualquiera sea la forma que este tome para dichos efectos y ante cualquier tribunal que resulte competente para ello, según las normas

correspondientes; liberando desde ya al liquidador, la Junta de Acreedores y martillero concursal de la entrega material de los inmuebles que se licitan.

DÉCIMO SEXTO: Acta del remate. Se levantará un acta en la que constará el precio de venta en remate, la individualización del adjudicatario y/o su representante, quien declarará expresamente que conoce cabalmente el bien raíz de los derechos que se ha adjudicado, así como sus antecedentes legales y las presentes bases de remate, las cuales se entiende acepta en todas sus partes por el sólo hecho de participar en él, obligándose a cumplirlas completa y oportunamente. El acta será suscrita por el adjudicatario y/o su representante, el Martillero Concursal y el Notario.

DÉCIMO SÉPTIMO: Informaciones a proporcionar. Inmediatamente efectuado el Remate, el adjudicatario ganador deberá presentar los siguientes antecedentes necesarios a la escrituración de la compraventa:

Nombres y apellidos, nacionalidad, estado civil, profesión u oficio, número de cédula de identidad, R.U.T., o pasaporte (en el caso de extranjero no residente), teléfono y domicilio. Si fuere casado, deberá acompañar antecedentes que acrediten bajo qué régimen patrimonial se encuentra regido el matrimonio. Si estuviere separado total o parcialmente de bienes, o en conformidad a lo dispuesto en el Artículo 150 del Código Civil, deberá acompañar el certificado de matrimonio correspondiente que así lo señale o documentos que acrediten su patrimonio reservado, respectivamente.

Si el adjudicatario fuere persona jurídica, deberá individualizarse con las menciones antes señaladas, en lo que fueren aplicables, debiendo, además, individualizarse claramente a sus representantes o administradores. 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.

Podrá asimismo, designar un mandatario para efecto de proceder a las rectificaciones necesarias a la correcta inscripción a su favor.

DÉCIMO OCTAVO: Forma de comunicación. El adjudicatario deberá indicar y dejar expresa constancia en el acto del remate, de un domicilio legal y una dirección de correo electrónico, para los efectos de hacer llegar la correspondencia y coordinar todas las actividades que se generen con ocasión de la adjudicación. En caso de que no lo hiciere, el Martillero y el Liquidador Concursal, quedan expresamente facultados para enviarle correspondencia a cualquier domicilio o dirección de correo electrónico que hubiera señalado él mismo o sus asesores.

DÉCIMO NOVENO: Redacción de la escritura. La escritura pública de compraventa será redactada por el abogado que designe el adjudicatario, a su cargo y costo, el cual deberá ser enviado al Liquidador y al Martillero para sus respectivas revisiones y aprobación. En la escritura pública de compraventa se insertarán el Acta de Remate y los demás documentos que se considerare convenientes.

En caso de que el adjudicatario no designe abogado, se entenderá que confiere mandato al Liquidador para que este, en su nombre y representación designe cualquier

abogado de la plaza a fin de cumplir con dicho trámite y hasta la completa inscripción del inmueble a nombre del adjudicatario en cuyo caso el adjudicatario deberá pagar los honorarios directamente al abogado designado.

La escritura se otorgará en la Notaría de doña Valeria Ronchera, u otra que por escrito designe el Liquidador, dentro del plazo de 30 días corridos contados desde la fecha del remate, plazo que podrá ser ampliado únicamente por el Liquidador, si por alguna razón momentánea no pudiera suscribirse dentro de dicho plazo. La escritura será suscrita por el adjudicatario y el Liquidador en representación legal de JUAN LUIS MUÑOZ AHUMADA, una vez cumplidas las presentes bases de remate y pagado el precio total de venta, a satisfacción del Liquidador.

VIGÉSIMO: Cláusula de no retractación. Para todos los efectos legales que correspondan, los adjudicatarios y “JUAN LUIS MUÑOZ AHUMADA”, representado por el Liquidador Concursal, ya señalado, estipulan que la subasta no se reputará perfecta mientras no se otorgue la correspondiente escritura pública de compraventa en remate, renunciando desde ya el adjudicatario al derecho a la retractación a que se refiere el artículo 1802 del Código Civil.

VIGÉSIMO PRIMERO: Gastos de la adjudicación. Todo desembolso por concepto de gastos notariales, honorarios de escrituración, comisión del martillero e impuestos asociados, inscripciones, subinscripciones, anotaciones o cancelaciones que deban practicarse en los Registro respectivos del Conservador de Bienes Raíces competente, y en general todos aquellos gastos que fueren necesarios para obtener la total y completa aprehensión material y jurídica del inmueble que se licita, serán de cargo único y exclusivo del respectivo comprador o adjudicatario, sin derecho a reembolso y fuera del precio de adjudicación.

Las contribuciones territoriales, derechos municipales impagos, cuentas impagadas de servicios básicos tales como gas, electricidad y agua potable, gastos comunes y cualquier otro asociado al bien raíz son obligaciones que nuestra legislación vincula al inmueble, con independencia del propietario. Sin perjuicio de ello, el comprador podrá optar por pagarlas voluntariamente, subrogándose en el derecho del acreedor respectivo para optar a recuperar el pago de acuerdo con el número 5 del artículo 1610 del Código Civil, conforme a la preferencia legal correspondiente y según lo expresa el artículo 41 del Instructivo SIR Nro. 2 de 2018.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Alzamientos. El Liquidador solicitará al Tribunal respectivo el alzamiento de los embargos, prohibiciones prendas, hipotecas y demás gravámenes que afecten los bienes inmuebles. Una vez resuelto por el tribunal respectivo los alzamientos solicitados, serán de cargo del adjudicatario el pago y tramitación de los alzamientos ante el Conservador de Bienes Raíces.

VIGÉSIMO TERCERO: Otras obligaciones del adjudicatario. El adjudicatario deberá, a su costa, entregar al Liquidador copia autorizada de la escritura de compraventa en licitación y de la inscripción respectiva en el Conservador de Bienes Raíces. La inscripción conservatoria será de cargo y responsabilidad del Adjudicatario.

VIGÉSIMO CUARTO: Prórroga de competencia. Para todos los efectos derivados de las presentes bases y cualquier tema relacionado con ellos, será domicilio la ciudad de Santiago, debiendo indicarse por el adjudicatario en el Acta de Adjudicación los apoderados con facultades de representación del mismo, con las facultades del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en ambos incisos y un domicilio en la Ciudad de Santiago.

VEGÉSIMO QUINTO: Interpretación de las bases de remate. La interpretación del correcto sentido o alcance de estas Bases será atribución del Liquidador, el que deberá ejercer dicha función con el Presidente de la Junta de Acreedores. Requerido por escrito por algún interesado respecto de alguna cláusula o disposición de las presentes bases, el Liquidador interpretando las presentes Bases de Licitación y actuando como se ha señalado, fijará el real sentido y alcance; y tal resolución deberá acompañarse por el Liquidador al expediente y ponerse en conocimiento de los interesados que hubieren retirado Bases de Licitación.

VIGÉSIMO SEXTO: Aceptación de las bases. Los participantes declaran conocer y aceptar las presentes Bases de Remate en todas sus partes, renunciando desde ya a cualquier reclamación, modificación o enmienda, que no se hubiere formulado con anticipación a la Licitación, por el sólo hecho de participar en ésta.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Renuncia de acciones. El adjudicatario y eventual comprador, renuncia, desde ya, en forma expresa y anticipada, al ejercicio de cualquier acción legal, judicial o administrativa en contra del mandante, la Junta de Acreedores, martillero concursal, con motivo de la compra que efectúe, en particular renuncia al ejercicio de acciones resolutorias, indemnizatorias, de evicción, de inoponibilidad y de cualquier otra de naturaleza real o personal, mueble o inmueble, civil o penal. La reposición de medidores, empalmes y/o suministros de electricidad, agua potable y/o gas, si a la fecha se encuentra privada de ellos, será de cargo, costo y responsabilidad exclusiva del adjudicatario quien renuncia expresamente a cualquier reclamo y acción legal que pudiere entablar al vendedor y/o agente vendedor por este concepto.



http://www.boletinconcursal.cl/bollettin/verificacion