BASES DE REMATE INMUEBLE

LIQUIDACIÓN VOLUNTARIA SIMPLIFICADA DE BIENES DE LA PERSONA DEUDORA JOEL JERAN SÁNCHEZ VARGAS

Tipo de Procedimiento:	**Liquidación voluntaria simplificada**
RUN Deudor:	**18.999.831-7**
Nombre Deudor:	**JOEL JERAN SÁNCHEZ VARGAS EN LIQUIDACIÓN CONCURSAL**
Tribunal:	**Juzgado de Letras, Garantía y Familia de Panguipulli**
Rol Causa:	**C-17-2026**
Liquidador:	**RICARDO OTTO HOFFMANN LEÓN**

PRIMERO: INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE, ANTECEDENTES REGISTRALES Y CONDICIONES GENERALES DE VENTA.

Las presentes bases de remate se aplicarán a la venta del inmueble que se pasa a detallar a continuación, perteneciente a la persona deudora don **JOEL JERAN SÁNCHEZ VARGAS**, cédula nacional de identidad N° 18.999.831-7, cuya Liquidación Voluntaria Simplificada de bienes de Persona Deudora ha sido declarada por el **Juzgado de Letras, Garantía y Familia de Panguipulli**, causa ROL **C-17-2026**, mediante resolución de fecha 14 de febrero de 2026, conforme a lo dispuesto en los artículos 273 y siguientes de la Ley 20.720 y, en cuanto a la realización del activo, en el artículo 279 de dicha ley, en relación con su artículo 204.-

Se rematará el siguiente inmueble:

- **Inmueble consistente en sitio y casa ubicados en Pasaje Lago Panguipulli N° 170, del Conjunto Habitacional denominado "Villa Los Jardines", ciudad y comuna de Panguipulli, Región de Los Ríos**. Corresponde al Sitio N° 11 de la Manzana C del plano de loteo archivado bajo el N° 63, letra b), en el Registro de Propiedad del año 2002 del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli. El inmueble se encuentra inscrito a nombre de don **JOEL JERAN SÁNCHEZ VARGAS** a fojas 228 vuelta, número 206 del Registro de Propiedad del año 2024 del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli, y su rol de avalúo fiscal corresponde al N° 294-11 de la comuna de Panguipulli.

El Liquidador solicitará al Tribunal el alzamiento de los gravámenes, prohibiciones y embargos que afecten al inmueble, incluida la inscripción de la resolución de liquidación, siendo de cargo del adjudicatario el pago y la tramitación de los alzamientos ante el Conservador de Bienes Raíces respectivo, conforme a la cláusula DÉCIMO CUARTO.

Los títulos de dominio pueden ser consultados en las oficinas del Martillero

CACG-AAC-AEBAJHD
https://www.boletinconcursal.cl/boletin/verificacion

Concursal don Luis Rodolfo Sepúlveda Sáez, en calle **Manuel Rodríguez número 185, Lomas Coloradas, San Pedro De La Paz;** bajados de la página web **www.remateszs.cl;** o solicitados por correo electrónico a gerencia@remateszonasur.cl. Con posterioridad a la presente licitación no se aceptarán alegaciones basadas en el desconocimiento de los antecedentes legales, técnicos, municipales o de cualquier otra naturaleza del inmueble, o de su condición o estado material, como tampoco de las presentes bases.

El liquidador, 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 los aspectos descriptivos y los datos de superficies se entregan a título meramente referencial e informativo, por lo que no comprometen en absoluto la responsabilidad de la masa de acreedores, del Liquidador Concursal, ni del Martillero, los cuales quedan desde ya liberados de cualquier responsabilidad por eventuales errores u omisiones que al respecto pudieren producirse; siendo obligación de los interesados en la subasta del inmueble, visitar personalmente la propiedad y constatar por sí mismos y en el terreno, la efectividad y autenticidad del estado de éste, la ubicación, las construcciones existentes y materialidad de las mismas, los datos técnicos, como también los antecedentes jurídicos y administrativos del mismo. En base a lo anterior, el adjudicatario y eventual comprador del bien libera de toda responsabilidad precontractual, contractual, extracontractual y penal al liquidador, a la junta de acreedores y al martillero concursal, derivada de la información entregada y de los 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 la escritura de compraventa o la inscripción del inmueble, que sobrevengan en el futuro. De esta forma, 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 y el martillero concursal, con motivo de la compra que efectúe y 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 obligación de requerir al deudor respectivo deudas vencidas y por vencer le corresponde al adjudicatario, sea por concepto de suministro de electricidad, agua potable, gas, contribuciones u otras que recaigan sobre el inmueble, y serán de responsabilidad exclusiva del adquirente del inmueble, según le corresponda conforme a lo expresado en la cláusula DECIMO CUARTO de las presentes bases; asimismo la reposición de medidores, empalmes y/o suministros de electricidad, agua potable y/o gas, si a la fecha la propiedad se encuentra privada de ellos, será de cargo, costo y

CACG-AAC-AEBAJHD
https://www.boletinconcursal.cl/boletin/verificacion

responsabilidad exclusiva del adjudicatario quien renuncia expresamente a cualquier reclamo y acción legal que pudiere entablar al liquidador concursal o al martillero por este concepto. Con posterioridad a la presente subasta no se aceptarán alegaciones basadas en el desconocimiento de los antecedentes legales, técnicos, municipales o de cualquier otra naturaleza del inmueble, o de su condición o estado material, como tampoco de las presentes bases.

En atención a lo dispuesto en el Art. 29 de la ley N° 21.389, no se admitirán a participar como postores en esta subasta ni adjudicarse por otro a su nombre el producto del remate, a las personas con inscripción vigente en el Registro nacional de deudores de pensiones alimenticias, en calidad de deudor de alimentos. En caso de verificarse con posterioridad al remate que el adjudicatario se encuentra inscrito en dicho registro, el tribunal dejará sin efecto el acta de remate y el proceso de subasta pública, haciendo efectiva la garantía de seriedad de la oferta en los términos del artículo 494 del Código de Procedimiento Civil, y dispondrá la devolución del dinero del precio de venta consignado por el adjudicatario, con deducción del monto que éste adeude por pensión alimenticia, el que será retenido y pagado a su alimentario.

SEGUNDO: MARTILLERO COMPETENTE, ORDEN DE REMATE, FECHA, MODALIDAD Y LUGAR DE REALIZACIÓN.

El remate lo efectuará el Martillero Concursal don Luis Rodolfo Sepúlveda Sáez RNM N° 1739, por orden del liquidador don **RICARDO OTTO HOFFMANN LEÓN**, Liquidador Concursal en procedimiento de Liquidación Voluntaria Simplificada de la persona deudora propietaria del bien raíz, don **JOEL JERAN SÁNCHEZ VARGAS**, cédula nacional de identidad N° 18.999.831-7.-

El remate se llevará a cabo el día 25 de noviembre del año 2026 a las 12:00 horas, en las oficinas de la Notaria pública doña Valeria Ronchera Flores, de la Décima Notaría de Santiago, ubicadas en calle Agustinas N° 1287, comuna de Santiago; donde se realizarán los llamados de rigor, y con participación online a través de la plataforma alojada en nuestra página web www.remateszs.cl. El remate presencial y online será monitoreado y validado por la Notaria pública doña Valeria Ronchera Flores o por quien legalmente la reemplace, subrogue o supla en el ejercicio de sus funciones, quien dará fe de la realización del acto y de las actuaciones que correspondan conforme a estas Bases de Remate. Los interesados en participar en modalidad online deberán registrarse previamente en dicha plataforma y constituir la garantía en la forma y plazo señalados en la cláusula QUINTO, todo en conformidad a lo dispuesto en el Título IV del Libro III del Compendio de Normas de la Superintendencia de Insolvencia y Reemprendimiento.

TERCERO: PUBLICIDAD Y GASTOS DE PROMOCIÓN DE LA SUBASTA.

El remate será publicitado mediante aviso destacado que se publicará dos días

CACG-AAC-AEBAJHD
https://www.boletinconcursal.cl/boletin/verificacion

domingo en el cuerpo B, Economía y Negocios, del Diario El Mercurio de Santiago y en otro de circulación en la Región de Los Ríos, en donde se encuentra ubicado el inmueble, y/o demás medios que se estimen pertinentes. Asimismo, se podrá instalar un cartel publicitario en el inmueble a rematar y esta subasta podrá ser publicitada mediante avisos radiales, además de la publicación pagada en redes sociales y portales inmobiliarios; sin perjuicio de la respectiva publicación en el Boletín Concursal y en la página web del martillero. Las publicaciones en el Boletín Concursal serán a lo menos tres, debiendo efectuarse la primera con un mínimo de 15 días de anticipación a la fecha del remate y la última el día anterior al mismo.

Se fija como gastos en promoción y publicidad para esta subasta un monto de hasta $1.200.000 más IVA.

Conforme a lo dispuesto en las letras b) y c) del artículo 204 de la Ley N° 20.720, aplicable por remisión del artículo 279 del mismo cuerpo legal, las presentes bases y demás condiciones de venta han sido confeccionadas por el Liquidador Concursal, se presentarán al Tribunal y se publicarán en el Boletín Concursal, pudiendo los acreedores y el Deudor objetarlas dentro de segundo día. Resueltas las objeciones, si las hubiere, las bases se publicarán en el Boletín Concursal con a lo menos cinco días de anticipación a la fecha del remate.

CUARTO: MÍNIMOS DE ADJUDICACIÓN POR INMUEBLE O CONJUNTO DE INMUEBLES.

El mínimo de adjudicación del inmueble individualizado en la cláusula PRIMERO de las presentes bases corresponde a la suma de **$60.000.000.- (sesenta millones de pesos).**

Las ofertas por un monto inferior no serán admitidas.

QUINTO: GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA, FORMA DE CONSTITUCIÓN Y EFECTOS DE SU PRESENTACIÓN.

Todo interesado en participar en el remate, sea en forma presencial u online, deberá presentar, previo a su inicio, un vale vista endosable por un monto equivalente al 10% del valor mínimo señalado precedentemente, esto es, la suma de **$6.000.000.- (seis millones de pesos).** Las garantías se recibirán en el mismo lugar donde se efectuará el remate o deberá realizar transferencia a la cuenta corriente del martillero concursal, singularizada más adelante; con a lo menos 24 horas de anticipación a la subasta de autos, debiendo enviar copia de transferencia a los correos electrónicos: gerencia@remateszonasur.cl y garantias.rzs@gmail.com. Quienes participen en modalidad online solo podrán constituir la garantía mediante transferencia. La garantía mediante vale vista o transferencia se entregará con el objeto de garantizar la seriedad de la oferta que se formule. Los valores entregados en garantía no devengarán intereses ni reajustes de ninguna especie, como tampoco darán derecho a ninguna indemnización para el caso de ser ésta devuelta

CACG-AAC-AEBAJHD
https://www.boletinconcursal.cl/boletin/verificacion

posteriormente. Terminado el remate comenzará la devolución de las garantías, transcurridas 48 horas del remate y dentro de 5 días posteriores, de aquellos postores que no se adjudicaron el bien raíz.

Conforme a la letra d) del artículo 204 de la Ley N° 20.720, aplicable por remisión de su artículo 279, la garantía constituida por el adjudicatario subsistirá hasta que se otorgue la escritura definitiva de compraventa y se inscriba el dominio a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, libre de todos los gravámenes cuya cancelación o alzamiento se hubiere comprometido en estas bases.

Por el solo hecho de constituir la garantía establecida en estas bases, se entenderá que el participante ha efectuado postura por el monto mínimo de subasta fijado, obligándose en consecuencia a adjudicarse el inmueble por dicho valor en caso de no existir posturas superiores. La constitución de la garantía importará plena aceptación y conformidad con esta cláusula, no pudiendo el postor posteriormente alegar desconocimiento, error, falta de consentimiento ni causa alguna destinada a invalidar o dejar sin efecto dicha obligación.

Para el caso previsto en el inciso anterior, si este participante no firma el acta de remate ni cumple con escriturar dentro de las condiciones y plazos pactados en estas bases, perderá la garantía en los términos establecidos en las cláusulas NOVENO y DÉCIMO SEGUNDO de este documento.

SEXTO: ACTA DE REMATE Y ACEPTACIÓN DE BASES.

De la subasta se levantará un acta en la que constará el precio de venta del inmueble en remate, la individualización del adjudicatario o su representante, quien declarará que conoce cabalmente el bien raíz 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 cabal y oportunamente. El acta será suscrita por el adjudicatario o su representante, por el Martillero Concursal y firmada por el Notario. También deberá suscribirla el liquidador y el representante de la Superintendencia de Insolvencia y Reemprendimiento si concurrieran al acto del remate. El precio de adjudicación será expresado en pesos.

SÉPTIMO: IMPUTACIÓN DE GARANTÍA AL PRECIO Y REGLAS ESPECIALES PARA ACREEDORES HIPOTECARIOS.

La garantía presentada por el interesado que adjudique el bien raíz será retenida por el Liquidador Concursal, previa deducción de los gastos del martillero.

El **acreedor hipotecario** podrá participar en la subasta haciendo posturas sin necesidad de presentar caución o garantía, pudiendo además adjudicarse el inmueble con cargo a sus créditos, sin que sea necesario consignar el precio, salvo que se lo adjudique por un precio superior al valor de sus créditos, en capital, reajustes, intereses y costas, en cuyo

CACG-AAC-AEBAJHD
https://www.boletinconcursal.cl/boletin/verificacion

caso sólo será obligado a consignar el exceso, para lo cual tendrá un plazo de 10 días hábiles, contados desde la fecha de la subasta. En caso de adjudicación, el acreedor hipotecario deberá afianzar a satisfacción del Liquidador el pago de los créditos de mejor derecho.

OCTAVO: PLAZO Y MODALIDADES DE PAGO DEL PRECIO DE ADJUDICACIÓN.

El precio de la compraventa deberá ser pagado en su totalidad en un plazo de 15 días corridos a contar de la fecha de la subasta, esto es, hasta las 24:00 horas del día 10 de diciembre del año 2026. Juntamente con el pago del precio, deberá pagarse la comisión del Martillero, referida en las cláusulas Décimo y Décimo Quinto.

El precio deberá pagarse íntegramente al Liquidador Concursal don **RICARDO OTTO HOFFMANN LEÓN** en su carácter de representante legal de la persona deudora don **JOEL JERAN SÁNCHEZ VARGAS**, en procedimiento concursal de liquidación voluntaria y podrá efectuarse de la siguiente forma:

A. 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;

B. Transferencia electrónica en la cuenta Corriente Nº 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;

C. Depósito bancario en la cuenta corriente de Sr. Luis Sepúlveda Sáez ya señalada y bajo el mismo procedimiento de la letra anterior.

NOVENO: INCUMPLIMIENTO DEL PAGO, RESOLUCIÓN AUTOMÁTICA Y PÉRDIDA DE CANTIDADES ENTERADAS.

Si el comprador no pagare el precio en el plazo establecido en la cláusula anterior, la adjudicación quedará sin efecto de pleno derecho, sin que sea necesaria notificación previa 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 y todos los valores entregados producto de la adjudicación y cierre de negocio, montos que se harán efectivos en beneficio de la masa de acreedores, previa deducción de los gastos, derechos, impuestos y comisión del martillero 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 indemnización de perjuicios.

CACG-AAC-AEBAJHD
https://www.boletinconcursal.cl/boletin/verificacion

<u>DÉCIMO</u>: REDACCIÓN, REVISIÓN, SUSCRIPCIÓN Y OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.

El texto de la escritura de compraventa será redactado por el abogado que designe el adjudicatario. El proceso de revisión de la escritura por parte del liquidador no tendrá costo alguno para el adjudicatario. En el evento que el adjudicatario sea el acreedor hipotecario, corresponderá a éste proceder a la redacción de la escritura, la cual deberá ser remitida con la anticipación necesaria para su revisión por parte del liquidador, a fin de que pueda ser suscrita dentro del plazo fijado para tal fin. Asimismo, las gestiones del alzamiento de los gravámenes que haya solicitado el liquidador al tribunal respectivo serán de cargo y costo del adjudicatario. Lo anterior en conformidad al instructivo SUPERIR N° 2 de fecha 20 de junio del año 2018.

La escritura de compraventa en remate la suscribirá el respectivo adjudicatario una vez cumplidas las presentes bases de remate y pagado, a satisfacción del Liquidador, el precio total de venta. Esta escritura pública será suscrita por el adjudicatario y por el Liquidador Concursal en representación legal de la persona deudora don **JOEL JERAN SÁNCHEZ VARGAS**, en procedimiento concursal de liquidación voluntaria.

La escritura se otorgará en la misma Notaría en que se efectúe el remate o en la Notaría que designe el Liquidador Concursal para tal efecto, dentro del plazo de 30 días corridos contados desde la fecha del remate. Dicho plazo podrá ser ampliado únicamente por el Liquidador, si por alguna razón momentánea no pudiere suscribirse la escritura dentro del plazo. Esta ampliación de plazo para la redacción de la escritura de compraventa no retrasará en ningún caso el plazo establecido en la cláusula Octava para el pago del precio.

<u>DÉCIMO PRIMERO</u>: DOMICILIO DEL ADJUDICATARIO Y ANTECEDENTES DE INDIVIDUALIZACIÓN.

El comprador deberá indicar y dejar expresa constancia en el acto del remate de un domicilio legal, para los efectos de hacer llegar la correspondencia y coordinar todas las actividades que se generen por la presente 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, teniéndose dicha notificación por válida para todos los efectos legales.

Asimismo, el adjudicatario deberá presentar los antecedentes que más adelante se indican inmediatamente efectuado el Remate.

<u>Dichos antecedentes son</u>: Nombres y apellidos, nacionalidad, estado civil, profesión, 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

CACG-AAC-AEBAJHD
https://www.boletinconcursal.cl/boletin/verificacion

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 empresa 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 con certificado de vigencia.

DÉCIMO SEGUNDO: Efectos de la no suscripción de la escritura y obligación de entrega de copias.

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 que se alude en la cláusula Décimo Quinto, la licitación remate quedará sin efecto sin más trámite y el adjudicatario perderá la garantía de seriedad y todos los valores entregados producto de la adjudicación y cierre de negocio, como también las cantidades que quedarán en beneficio de la masa de acreedores.

El adjudicatario deberá entregar a su costa al Liquidador copia autorizada de la escritura de compraventa en licitación y de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

DÉCIMO TERCERO: INDIVIDUALIZACIÓN JURÍDICA, ESTADO DEL INMUEBLE Y ALCANCE DE LA VENTA.

El bien raíz objeto de esta licitación se venderá como especie o cuerpo cierto “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 que se trata de una venta efectuada por disposición de la justicia en la causa sobre Procedimiento de Liquidación Concursal voluntaria de la persona deudora don **JOEL JERAN SÁNCHEZ VARGAS**, cédula nacional de identidad N° 18.999.831-7, cuya liquidación voluntaria ha sido declarada por el Juzgado de Letras, Garantía y Familia de Panguipulli, en causa ROL C-17-2026.-

DÉCIMO CUARTO: ANTECEDENTES DISPONIBLES, REVISIÓN PREVIA Y GESTIÓN POSTERIOR DEL ADJUDICATARIO.

La Liquidación Concursal de la persona deudora don **JOEL JERAN SÁNCHEZ VARGAS**, vende el bien a título oneroso, como especie o cuerpo cierto, en el estado en que se

CACG-AAC-AEBAJHD
https://www.boletinconcursal.cl/boletin/verificacion

encuentran. Por consiguiente, los interesados en la presente subasta deberán visitar personalmente la propiedad y revisar y constatar por sí mismos y en terreno, la efectividad y autenticidad de los antecedentes técnicos y jurídicos entregados, como, asimismo, gestionar a su cargo y costo los antecedentes legales adicionales que estimen necesarios para su estudio. Al efecto, será de su exclusiva responsabilidad el asesorarse por personas que tengan los conocimientos técnicos y jurídicos necesarios para constatar lo anterior y gestionar lo que estime pertinente. Atendido lo anterior, el Martillero Concursal sólo entregará a los interesados los antecedentes indicados que la Liquidación y el Liquidador Concursal le hayan proporcionado al efecto. Asimismo, y en razón de lo precedentemente expuesto, 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 las propiedades, siendo este un riesgo que asume a su entera y única responsabilidad.

Atendido lo expuesto en el párrafo precedente, el adjudicatario del inmueble objeto del presente remate libera desde ya de toda responsabilidad precontractual, contractual y extracontractual a la Liquidación, a la Junta de Acreedores, al Liquidador Concursal, al Martillero Concursal y a su personal derivada de defectos en los títulos, superficies, deslindes, saneamiento por vicios ocultos o redhibitorios y evicción, y cualquier otro defecto técnico y/o jurídico, que exista a la época de otorgarse la escritura de compraventa o que sobrevenga en el futuro.

De esta forma, el adjudicatario renuncia asimismo en forma expresa y anticipada al ejercicio de cualquier acción legal, judicial o administrativa en contra del Liquidador, de la masa de acreedores, la Junta de Acreedores, del Martillero Concursal y su personal con motivo de la compra que efectúe, y en particular renuncia al ejercicio de acciones resolutorias, indemnizatorias, de evicción, redhibitorias, quantiminoris, de nulidad o rescisorias, de inoponibilidad y de cualquiera otra naturaleza. **Estas renuncias de acciones serán expresamente incorporadas en el contrato de compraventa respectivo.**

Se deja expresa constancia que el inmueble que se vende podría tener eventuales ocupantes no autorizados por el Liquidador, la Junta de Acreedores o el procedimiento de Liquidación de persona deudora don **JOEL JERAN SÁNCHEZ VARGAS**, por lo que el inmueble, se vende en el estado que se encuentra, el que es conocido por el adjudicatario. Dicha constancia, de ser efectiva la ocupación, y conocida a la fecha de la escrituración, será expresamente incorporada en el contrato de compraventa.

Sin perjuicio de lo expuesto en el párrafo anterior, el procedimiento de Liquidación venderá los bienes libres de gravámenes, hipotecas, prohibiciones, embargos y litigios. **El adjudicatario podrá pagar las contribuciones y cuentas de servicios pendientes del inmueble voluntariamente y en forma directa, para efectos de agilizar la venta, subrogándose en la Liquidación, en los términos del número 5 del artículo 1610 del Código Civil, esto dado que estos gastos** tienen una escala de prelación (preferencia) de

CACG-AAC-AEBAJHD
https://www.boletinconcursal.cl/boletin/verificacion

pago inferior al pago de trabajadores y/o acreedores hipotecarios y no pueden ser cancelados en forma directa y previa con el resultado de la venta por parte del Liquidador.

Si eventualmente el Sr. Notario se negare a autorizar la escritura y/o el respectivo Conservador de Bienes Raíces se negare a inscribir la transferencia de dominio del inmueble, por existir deuda de contribuciones, el liquidador solicitará al Tribunal que se oficie al notario y/o al respectivo conservador, ordenándole la autorización de la escritura y/o la inscripción de la transferencia de dominio del inmueble, por tratarse de obligaciones (contribuciones) que se deben verificar y pagar en la Liquidación, de acuerdo a las normas de la Ley N° 20.720, afectándole las resultas del concurso al Fisco de Chile, como a cualquier otro acreedor.

Asimismo, el Liquidador solicitará al Tribunal respectivo el alzamiento de los embargos, prohibiciones prendas, hipotecas y demás gravámenes que afecten al inmueble. Una vez resuelto por el tribunal respectivo los alzamientos solicitados, **serán de cargo del adjudicatario el pago y tramitación de los alzamientos indicados** antes los Conservadores de Bienes Raíces respectivos, en caso de proceder, todo acorde al artículo 37 del Instructivo Nº2 de fecha 20 de junio de 2018 de la Superintendencia de Reorganización y Reemprendimiento.

Los embargos y cualquier otro impedimento legal o administrativo sobreviniente respecto del inmueble que impidan absolutamente el otorgamiento de la escritura de compraventa en Licitación Remate, o su inscripción en los Conservadores de Bienes Raíces respectivos, no será responsabilidad del Liquidador que interviene en la presente licitación remate. Ocurridos estos eventos la licitación - remate quedará sin efecto sin responsabilidad para las partes, y el adjudicatario sólo tendrá derecho a requerir del Liquidador la devolución de la garantía, comisión del martillero, fondo a rendir para inscripción conservatoria e impuestos pagados por dicha licitación remate, en contra de quien corresponda. **Ninguna de estas restituciones o devoluciones devengará reajustes, intereses o indemnizaciones de ninguna especie**, atendida la circunstancia de que se trate de acciones propias de la Liquidación no imputables a la responsabilidad del Liquidador Titular ni de la Junta de Acreedores, ni la masa de acreedores, ni del Martillero Concursal o el personal de Remates Zona Sur.

Asimismo, será responsabilidad del adjudicatario verificar si la totalidad o alguna parte del inmueble ha sido saneada de acuerdo a lo establecido en el Decreto Ley Nº 2.695, el cual establece normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.

Todos los desembolsos por concepto de impuestos, derechos, inscripción, subinscripciones o anotaciones que deban practicarse en los Registros respectivos de los Conservadores de Bienes Raíces competentes, y en general aquellos gastos que fueran necesarios para obtener la total y completa aprehensión material y jurídica de los inmuebles que se licitan, serán de cargo único y exclusivo del

CACG-AAC-AEBAJHD
https://www.boletinconcursal.cl/boletin/verificacion

respectivo comprador o adjudicatario, sin derecho a reembolso y fuera del precio de adjudicación.

La recepción material de los bienes adjudicados en la Licitación – Remate, será de cargo exclusivo del adjudicatario, por lo que éste deberá tomar posesión material y jurídica de los inmuebles en forma directa y a su propio costo, así como el desalojo de cualquier ocupante, liberando al Liquidador, la Liquidación, a su Junta de Acreedores, al Martillero Concursal y a su personal de la entrega material de los inmuebles que se licitan. Sin perjuicio de lo anterior el poseedor demandado, deudor, mero ocupante o por cualquier otro título que obtente de los inmuebles que se licitan deberá hacer entrega material de los inmuebles en el plazo de 15 días contados desde la fecha de inscripción de la escritura de remate, bajo apercibimiento de decretarse el lanzamiento de los ocupantes de los inmuebles rematados, con auxilio de la fuerza pública, con facultades para allanar y descerrajar.

Se deja constancia, para el conocimiento del adjudicatario, al tratarse de un Remate de un Proceso de Liquidación Concursal, la gestión de firmas (incluidas las de los acreedores, si fuere el caso) de la compraventa, la inscripción y alzamientos judiciales respectivos, podrían tomar un plazo de entre 3 a 6 meses desde su firma de la compraventa y pago de la totalidad del precio de adjudicación.

El Liquidador podrá suspender la subasta de la propiedad, hasta el momento que se inicie, sin expresión de causa y sin derecho a indemnización alguna.

DÉCIMO QUINTO: PERFECCIONAMIENTO DE LA SUBASTA, RENUNCIA A DERECHO DE RETRACTACIÓN Y COMISIÓN DEL MARTILLERO.

Para todos los efectos legales que correspondan, los adjudicatarios y la persona deudora don **JOEL JERAN SÁNCHEZ VARGAS**, en procedimiento concursal de liquidación voluntaria, representada por el Liquidador Concursal don **RICARDO OTTO HOFFMANN LEÓN**, 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. En la escritura pública de compraventa se insertarán el Acta de Remate y los demás documentos necesarios para la claridad del título. Todo comprador deberá pagar una comisión equivalente al 2% más IVA, calculada sobre el precio neto de venta, al Martillero Concursal Luis Sepúlveda Sáez.

DÉCIMO SEXTO: NATURALEZA JURÍDICA DEL REMATE Y FUNDAMENTO CONCURSAL DE LA ENAJENACIÓN.

Para todos los efectos legales que procedan se estimará que este remate es una especie o forma de licitación pública que se regirá por estas bases, las cuales son determinadas por el liquidador don **RICARDO OTTO HOFFMANN LEÓN** de la persona deudora don **JOEL JERAN SÁNCHEZ VARGAS**, en procedimiento concursal de liquidación voluntaria,

CACG-AAC-AEBAJHD
https://www.boletinconcursal.cl/boletin/verificacion

conforme al artículo 279 de la Ley Nº 20.720, en relación con su artículo 204, y a cuyos efectos se sujetará la competencia del Tribunal de la causa, en lo que corresponda. Este remate se efectúa por el Liquidador en interés de los acreedores.

DÉCIMO SEPTIMO: DETERMINACIÓN DE LA FECHA LEGAL DEL REMATE.

Para los fines legales que procedan, se estimará que la fecha del remate es aquella señalada en estas bases, misma fecha en la cual éste se lleva a efecto por el Martillero Concursal ante el Notario y el Liquidador; sin perjuicio de la fecha posterior en que se suscriba la correspondiente escritura de compraventa en licitación.

DÉCIMO OCTAVO: RESERVA DE SUSPENSIÓN DEL REMATE Y FACULTADES DE RECTIFICACIÓN DE LAS BASES.

El Liquidador se reserva el derecho de suspender el remate del(los) inmueble(s), sin expresión de causa y sin que genere derecho a indemnización de ninguna especie, pudiendo ejercer esta facultad hasta el momento previo al inicio del remate e incluso durante el mismo remate, si alguna contingencia o fuerza mayor así lo exigiera. Asimismo, el Liquidador siempre tendrá facultades para corregir errores de redacción o descripción que puedan contener las Bases de Licitación y 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.

DÉCIMO NOVENO: DOMICILIO, COMPETENCIA Y DESIGNACIÓN DE APODERADOS DEL ADJUDICATARIO.

Para todos los efectos derivados de las presentes bases y cualquier tema relacionado con ello, será domicilio la ciudad de Santiago, debiendo indicarse por el adjudicatario en el Acta de Adjudicación los apoderados con facultades de representación suya, con las facultades del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil en ambos incisos, y un domicilio en la ciudad de Santiago de Chile.

VIGÉSIMO: INTERPRETACIÓN DE LAS BASES DE LICITACIÓN.

La interpretación del correcto sentido o alcance de estas Bases será atribución del Liquidador, quien interpretando las presentes Bases de Licitación y actuando como se ha señalado, les fijará el real sentido y alcance.

VIGÉSIMO PRIMERO: DECLARACIÓN NOTARIAL SOBRE ORIGEN DE FONDOS Y CALIDAD DE PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE.

Será obligación del adjudicatario, al tiempo de suscribir la escritura pública de compraventa y ante el Notario autorizante, declarar e informar por escrito el origen lícito y trazable de los fondos empleados para la adjudicación y pago del precio, debiendo además declarar si él, o bien sus representantes, controladores, administradores, beneficiarios finales o la persona por cuya cuenta actúe, revisten o han revestido la calidad de Persona Expuesta Políticamente

CACG-AAC-AEBAJHD
https://www.boletinconcursal.cl/boletin/verificacion

(PEP), o se encuentran vinculados a una de ellas, todo ello conforme a la normativa vigente.

VIGÉSIMO SEGUNDO: ACEPTACIÓN ÍNTEGRA DE LAS BASES Y RENUNCIA A RECLAMACIONES POSTERIORES.

Los participantes, por el solo hecho de participar en esta subasta, 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 subasta.

VIGÉSIMO TERCERO: OCUPACIÓN DEL INMUEBLE, DESALOJO Y RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL ADJUDICATARIO.

Las unidades objeto de estas bases se rematan en el estado material y jurídico en que actualmente se encuentran, pudiendo estar ocupadas por terceros, a cualquier título o sin título alguno. La toma de posesión material y jurídica de los inmuebles, la restitución o desalojo de sus ocupantes, arrendatarios, comodatarios, tenedores o meros detentadores, el ejercicio de todas las acciones judiciales o extrajudiciales que ello demande y los costos, gastos, honorarios y tiempo que dichas gestiones impliquen, son de cargo, costo y riesgo única y exclusivamente del adjudicatario, quien libera desde ya de toda responsabilidad al Liquidador Concursal, a la Liquidación, a la masa y a la Junta de Acreedores, al Martillero Concursal y a su personal, los que en caso alguno estarán obligados a efectuar la entrega material de las unidades.

La circunstancia de que en estas bases, en sus anexos, en los avisos de publicidad o en cualquier antecedente puesto a disposición de los interesados se individualicen determinadas unidades como ocupadas o arrendadas, o se identifique a sus ocupantes o arrendatarios, tiene carácter meramente informativo y referencial y no constituye declaración, garantía ni certificación alguna sobre el estado de ocupación de los inmuebles, ni sobre la identidad, título o situación de quienes los ocupan. Del mismo modo, el hecho de que una unidad no haya sido individualizada como ocupada, o de que se hayan individualizado otras unidades como tales, no significa que aquélla se encuentre desocupada, ni libera o exime de responsabilidad alguna al adjudicatario.

Es carga exclusiva de todo interesado verificar, antes de la subasta y por sus propios medios, el estado de ocupación de cada unidad, revisando los antecedentes disponibles, visitando personalmente los inmuebles y practicando las indagaciones que estime pertinentes, incluida la existencia y eventual oponibilidad de contratos de arrendamiento en los términos del artículo 1962 del Código Civil. Por el solo hecho de participar en el remate, en cualquier forma, el postor declara haber efectuado dicha verificación y aceptar el estado de ocupación de las unidades, sea cual fuere.

En consecuencia, ninguna diferencia entre el estado de ocupación informado y el estado efectivo de las unidades, ni la existencia, permanencia o resistencia de ocupantes de cualquier naturaleza, podrá ser invocada por el adjudicatario para dejar sin efecto la

CACG-AAC-AEBAJHD
https://www.boletinconcursal.cl/boletin/verificacion

adjudicación, resolver, anular o rescindir la compraventa, suspender o retardar el pago del precio o la suscripción de la escritura, obtener rebaja del precio, indemnización, reembolso o restitución de la garantía, ni para fundar reclamo, acción o excepción alguna en contra del Liquidador Concursal, la Liquidación, la masa y la Junta de Acreedores, el Martillero Concursal o su personal, renunciando el adjudicatario, desde ya, en forma expresa y anticipada, al ejercicio de tales acciones. Estas renuncias serán expresamente incorporadas en el contrato de compraventa respectivo.

CACG-AAC-AEBAJHD
https://www.boletinconcursal.cl/boletin/verificacion