

BASES DE REMATE

Tipo de Procedimiento: Liquidación Voluntaria - Empresa Deudora

Nombre Empresa Deudora: COOPERATIVA CAMPESINA APÍCOLA VALDIVIA LIMITADA

RUT Empresa Deudora: 74.317.600-6

Tribunal: Juzgado de Letras y Garantía de Paillaco

Rol Causa: C-239-2024

Liquidador: FRANCISCO JAVIER CUADRADO SEPÚLVEDA

PRIMERO: Las presentes bases de remate, se aplicarán a la venta de los inmuebles sus instalaciones, maquinarias derechos y demás bienes que componen su unidad económica, pertenecientes a la empresa deudora **COOPERATIVA CAMPESINA APÍCOLA VALDIVIA LIMITADA, RUT N° 74.317.600-6**, cuya Liquidación Voluntaria de Empresa Deudora, ha sido declarada por el **Juzgado de Letras y Garantía de Paillaco**, causa **ROL C-239-2024**, conforme a lo dispuesto en los artículos 207 y siguiente de la Ley N° 20.720, sobre Reorganización y Liquidación de Empresas y Personas.-

I) BIEN INMUEBLE A REMATAR:

1. Bien Inmueble “BALMACEDA”: Inmueble correspondiente a **Lote N° 2**, de una extensión de **2.962,4 metros cuadrados**, ubicado en calle **Balmaceda N° 510**, comuna de Paillaco, Provincia de Valdivia, en la Región de Los Ríos, inscrito a nombre de la empresa deudora a fojas 51 vuelta, número 48 del Registro de Propiedad del año 1999 del Conservador de Bienes Raíces de Paillaco. Rol de Avalúo Fiscal 019-002 de la comuna de Paillaco.



Registro de Hipotecas y Gravámenes:

- Hipoteca: Banco del Desarrollo, inscrita a fojas 17, número 11 del Conservador de Bienes Raíces de Paillaco, del año 1999. Hipoteca: Banco Scotiabank Chile, inscrita a fojas 24 vuelta, numero 12, Conservador de Bienes Raíces de Paillaco del año 2010.

Registro de Prohibiciones e Interdicciones:

- Prohibición: Scotiabank, inscrita fojas 43 vta, numero 42, Conservador de Bienes Raíces de Paillaco del año 2010.
- Prohibición: Banco del Desarrollo, inscrita fojas 17, numero 13, Conservador de Bienes Raíces de Paillaco del año 1999.
- Embargo: En favor Banco Scotiabank Chile, por el 2º Juzgado Civil de Valdivia, causa C-24566-2024, inscrita a fojas 169, número 132 del año 2024.

El mínimo para este inmueble es la suma de **\$320.000.000 (Trescientos veinte millones de pesos)**

II) BIENES A REMATAR COMO UNIDAD ECONOMICA:

Unidad Económica La Cabaña, compuesta por:

Inmueble: Lote A-DOS de la subdivisión Lote A del predio **“La Cabaña”**, comuna de Paillaco, provincia de Valdivia, con una superficie total de 13,60 hectáreas. Este Lote se encuentra subdividido en: Lote A-2A de una superficie de 9,0 hectáreas, rol de avalúo fiscal 553-441 de la comuna de Paillaco y el resto del Lote A-2 de una superficie de 4,6 hectáreas, rol de avalúo fiscal 553-607 de la comuna de Paillaco, **incluyendo todo lo edificado y construido y muebles y maquinarias que forman parte de esta unidad económica y no hayan sido previamente enajenados en esta liquidación.** El inmueble se encuentra inscrito a nombre de la empresa deudora a fojas 638 número 481 del Registro de Propiedad del año 2012 del Conservador de Bienes Raíces de Paillaco.

Registro de Hipotecas y Gravámenes:



- Hipoteca: A favor del Banco del Estado de Chile, Inscrita a fojas 65, número 47 del Conservador de Bienes raíces de Paillaco año 2017.
- Hipoteca: con Cláusula de garantía general a favor del Instituto del Desarrollo Agropecuario (INDAP), inscrita a fojas 207, numero 70, del Conservador de Bienes raíces de Paillaco, año 2023.

Registro de Prohibiciones e Interdicciones:

- Prohibición: a favor del Banco del Estado de Chile, inscrita a fojas 115, número 103 del Conservador de Bienes raíces de Paillaco del año 2017.
- Prohibición: en favor de del Instituto del Desarrollo Agropecuario (INDAP), inscrita a fojas 51, número 35 del Conservador de Bienes raíces de Paillaco año 2023.
- Embargo: en favor de Nelson Enrique Inostroza Burgos, causa C-260-2023 del juzgado de letras de Paillaco, inscrito a fojas 04, número 04 del CBR Paillaco año 2024.
- Embargo: a favor del Banco del Estado de Chile, 1º Juzgado Civil de Valdivia, causa C-2533-2024, inscrita a fojas 147, número 113 del año 2024.
- Embargo: a favor del Banco del Estado de Chile, 1º Juzgado Civil de Valdivia, causa C-2534-2024, inscrita a fojas 150, número 115 del año 2024.
- Embargo: a favor del Banco del Estado de Chile, 1º Juzgado Civil de Valdivia, causa C-2535-2024, inscrita a fojas 153, número 117 del año 2024.
- Medida Precautoria: Causa C-99-2024 del Juzgado de Letras de Paillaco, inscrita fojas 96, número 78 del CBR Paillaco año 2024.

Bienes muebles accesorios incluidos:

CANTIDADES (UNIDADES)	DESCRIPCION
1	CALDERA - BOMBA - ESTANQUE DE AGUA CLORADA - BOMBA DE RIELES



2	UNIDADES DE ESTANQUES HOMOGENEIZADOR INOX
3	UNIDADES CAMARA DE TEMPERATURA

Para los efectos de lo previsto en el artículo 219 de la Ley N° 20.720 e Instructivo nº 2 del 2018, de la Superintendencia de Insolvencia y Reemprendimiento, se deja constancia que la Junta de Acreedores acordó que en las presentes bases se indique específicamente la parte del precio de venta que corresponderá a cada activo dado en garantía por la empresa deudora, tanto respecto del precio mínimo como de un eventual sobreprecio que se obtenga en la subasta. En razón de lo anterior, se deja constancia de lo siguiente:

- El bien inmueble, como asimismo, todo lo construido y edificado en él, se encuentran sujetos a gravámenes con garantía hipotecaria a favor del tercero acreedor cuyo crédito preferente reconocido legalmente corresponde al Banco de Estado de Chile, y la totalidad de ellos abarca una proporción del 98,24% en el precio total que se obtenga respecto de ellos. Lo anterior, a objeto de que este tercero pueda hacer valer los derechos que pudieran proceder.

En razón de lo anterior, se deja constancia que, de la conformidad y acuerdo de la unanimidad de la Junta, se indica específicamente a continuación la parte del precio de venta de la unidad económica que corresponderá a cada activo en garantía, señalándose que, el desglose del precio total al cual en definitiva se enajene la unidad económica, conforme lo dispuesto y atendido los efectos aplicables contenidos en los artículos 218, 219 y 220 de la Ley N°20.720, será el siguiente:



BIEN	PRECIO MÍNIMO (\$)	PORCENTAJE EN PRECIO DE VENTA
Inmuebles (Incluidas construcciones, edificaciones, etc.)	\$970.794.000	98,06%
Caldera - Bomba - Estanque de Agua Clorada - Bomba de Rieles	\$5.247.000	0,53%
Unidades de Estanques Homogeneizador Inox	\$8.712.000	0,88%
Unidades Cámara De Temperatura	\$5.247.000	0,53%
TOTAL	\$990.000.000	100%

Por lo anterior los mínimos son los siguientes:

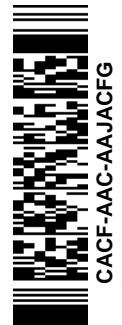
- 1. BIEN INMUEBLE “BALMACEDA”:** Inmueble correspondiente a **Lote N° 2**, de una extensión de **2.962,4 metros cuadrados**, ubicado en calle **Balmaceda N° 510**, comuna de Paillaco, Provincia de Valdivia, en la Región de Los Ríos. **MINIMO \$320.000.000 (TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS).**
- 2.-UNIDAD ECONÓMICA LA CABANÁ**, compuesta por:

1. Inmueble: Lote **A-DOS** de la subdivisión Lote A del predio “**La Cabaña**”, comuna de Paillaco, provincia de Valdivia, con una superficie total de 13,60 hectáreas. Este Lote se encuentra subdividido en: Lote A-2A de una superficie de 9,0 hectáreas, rol de avalúo fiscal 553-441 de la comuna de Paillaco y el resto del Lote A-2 de una superficie de 4,6 hectáreas, rol de avalúo fiscal 553-607 de la comuna de Paillaco, **incluyendo todo lo edificado y construido y muebles y maquinarias que forman parte de esta unidad económica y no hayan sido previamente enajenados en esta liquidación. MINIMO \$990.000.000 (NOVECIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS)**

Se deja constancia que, todos los trámites posteriores y como consecuencia de la venta como unidad económica, se harán en cumplimiento del artículo 221 de la Ley N°20.720, esto es, por escritura pública, la cual, deberá ser aprobada por el Tribunal de la Liquidación, siendo este último quien ordenará, conforme al citado artículo, el alzamiento y cancelación de todos los gravámenes y prohibiciones que pesen sobre los bienes que integran la unidad económica. Asimismo, y conforme al citado artículo y a lo acordado por la Junta de Acreedores, se deja además constancia que todos los bienes que integran la unidad económica se entenderán constituidos en prenda o hipoteca por el solo ministerio de la ley para caucionar los saldos insoluto de precios y cualquiera otra obligación que el adquirente haya asumido como consecuencia de la adquisición de la unidad económica.

Por último, se deja constancia que la venta de los bienes como unidad económica no calificará como venta de establecimiento comercial al tenor del artículo 220 de la Ley N°20.720.

Los antecedentes e informaciones jurídicas y/o técnicas de que disponga la Liquidación, relativas al bien inmueble y la unidad económica a rematar, pueden ser consultados en las oficinas del Martillero 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**, como asimismo, para solicitar y



coordinar visitas a las propiedades. 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 Liquidación, 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 visitar personalmente la(s) propiedad(es) y constatar por sí mismos y en terreno, la efectividad y autenticidad del estado de ésta(s), la ubicación, las construcciones existentes y materialidad de las mismas, los datos técnicos, como también los antecedentes jurídicos y administrativos de la(s) misma(s).

Con posterioridad a la presente licitación no se aceptarán alegaciones basadas en el desconocimiento de los antecedentes legales, técnicos, ambientales, sanitarios, municipales o de cualquier otra naturaleza del respectivo inmueble, derecho de aprovechamiento de aguas y/o unidad económica, 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 remate, 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, se 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: El remate lo efectuará el Martillero Concursal don **Luis Rodolfo Sepúlveda Sáez**, RNM N° 1739, por orden del Liquidador don **FRANCISCO JAVIER CUADRADO SEPÚLVEDA**, Liquidador Concursal del propietario del bien raíz de la empresa deudora **COOPERATIVA CAMPESINA APÍCOLA VALDIVIA LIMITADA**, en Procedimiento Concursal de Liquidación.



El remate se llevará a cabo el día miércoles 23 de abril de 2025, 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 vía online a través de zoom cuyo enlace de invitación es el siguiente: <https://us04web.zoom.us/j/77171349562?pwd=2rzEOuhksKJVC5ChrHZYwq2LamJRWq.1> ID de reunión771 7134 9562, Clave de acceso V6uq2h . El remate online será monitoreado y validado en forma remota por la Notario Público de Santiago doña Valeria Ronchera Flores o su suplente; en caso de imposibilidad del notario anterior para asistir a este remate; la subasta online será monitoreada y validada en forma remota por el Notario de Concepción don Ramón García Carrasco o su suplente.

Se podrá participar en forma presencial y se efectuará también por medio de la plataforma electrónica creada para tal efecto en página web **www.remateszs.cl**, con la presencia virtual de los oferentes a la subasta. Se hace presente que esta "subasta online" se realizará en la plataforma de página web, cuyo vínculo es **www.remateszs.cl**, se deberá ingresar a la pestaña Remates On Line y seguir los pasos indicados en el respectivo tutorial, cumpliendo con la garantía de seriedad indicada en el la cláusula Quinta siguiente, hasta quedar debidamente validados para participar de la remate. La subasta será transmitida en tiempo real con audio y video en línea, en página **www.facebook.com/remateszonasur**, siendo grabada para efectos de registro y publicidad.

Es de responsabilidad de los interesados contar con los medios tecnológicos necesarios y suficientes para una adecuada y estable conexión a Internet, con computador que cuente con cámara web y micrófono de calidad, que le permita participar en la subasta online. El remate se compone de video y audio, por lo cual el participante de la subasta deberá estar atento tanto a la pantalla de la plataforma como al audio que emite el martillero; no pudiendo excusarse de cumplir las obligaciones establecidas en las presentes bases por el hecho de no haber visto u oído la información transmitida por ambos medios.

TERCERO: Publicidad. El Remate de los bienes y derechos objeto del mismo será publicitado mediante aviso/s destacado en el Diario El Mercurio de Santiago y en un diario con alcance a la comuna de Paillaco y/o en los demás medios que se estimen pertinentes. Asimismo, se podrá instalar un cartel publicitario en los inmuebles 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.

Se fija como gastos en promoción y publicidad para esta subasta un monto de hasta \$4.000.000 más IVA, incluyendo en este monto el diseño y confección de los avisos.

CUARTO: El remate se realizará con los siguientes precios mínimos, teniendo presente que las ofertas por un monto inferior no serán admitidas:

	BIENES	MINIMO
1	“BALMACEDA”: Inmueble denominado Lote N° 2 , de una extensión de 2.962,4 metros cuadrados, ubicado en calle Balmaceda N° 510, comuna de Paillaco, Provincia de Valdivia, en la Región de Los Ríos, inscrito a nombre de la empresa deudora a fojas 51 vta, número 48 del Registro de Propiedad del año 1999 del Conservador de Bienes Raíces de Paillaco. Rol de Avalúo Fiscal 019-002 de la comuna de Paillaco.	\$ 320.000.000 (trescientos veinte millones de pesos)
2	UNIDAD ECONOMICA LA CABANA: Lote A-DOS de la subdivisión Lote A del predio “ LA CABANA ”, comuna de Paillaco, provincia de Valdivia, con una superficie total de 13,60 hectáreas. Este Lote se encuentra subdividido en: Lote A-2A de una superficie de 9,0 hectáreas, rol de avalúo fiscal 553-441 de la comuna de Paillaco y el resto del Lote A-2 de una superficie de 4,6 hectáreas, rol de avalúo fiscal 553-607 de la	\$ 990.000.000 (novecientos noventa millones de pesos)



	<p>comuna de Paillaco, incluyendo todo lo edificado y construido y bienes muebles pertenecientes a la unidad económica, excluyendo los bienes ya enajenados en esta liquidación. El inmueble se encuentra inscrito a nombre de la empresa deudora a fojas 638 número 481 del Registro de Propiedad del año 2012 del Conservador de Bienes Raíces de Paillaco.</p>	
--	--	--

El precio mínimo para efectuar oferta en el caso de la Unidad Económica **NO incluye** el monto que pudiere corresponder pagar por la eventual aplicación del impuesto al valor agregado (“IVA”) sobre la venta de los distintos bienes muebles que se comprenden en cada Unidad Económica.

Sin perjuicio de lo anterior, se deja expresa constancia que el artículo 220 de la Ley N° 20.720 dispone que la venta de los bienes como unidad económica dentro de un procedimiento concursal de liquidación no calificará como venta de establecimiento comercial para efectos de exceptuarse de lo indicado en la letra f) del artículo 8 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.

Se hace presente que la oferta no podrá ser condicionada bajo ningún punto de vista, ni podrá el oferente ofrecer forma de pago que no sea la señalada en estas bases.

QUINTO: Todo interesado en participar en el remate en forma presencial, deberá presentar, previo a su inicio, un vale vista endosable por un monto equivalente al **10% del valor mínimo** señalado precedentemente. Las garantías se recibirán en el mismo lugar donde se efectuará el remate. En caso de que el interesado participe en forma online, 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.



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 está devuelta 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 alguno de los bienes objeto del remate.

SEXTO: Del remate del respectivo inmueble y/o unidad económica se levantará respecto de cada una de ellas un acta en la que constará el precio de venta en remate, la individualización del adjudicatario o su representante, quien declarará expresamente que conoce cabalmente el bien inmueble o unidad económica 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. **El precio de adjudicación quedará expresado en pesos y en Unidades de Fomento al día de la subasta y, en consecuencia, el saldo de precio se reajustará en la proporción que varíe dicho índice entre la fecha de adjudicación y la de pago del saldo de precio.** En el caso eventual que la variación de la unidad de fomento fuera negativa entre la fecha de la adjudicación y la fecha efectiva del pago de saldo de precio indicado, se tomará como valor de referencia aquel que se haya determinado a la fecha del día de la adjudicación, no pudiendo ser el valor del pago efectivo menor al ya determinado el día de la adjudicación.

SÉPTIMO: La garantía presentada por el interesado que adjudique el bien inmueble y/o unidad económica será retenida por el Liquidador Concursal, previa deducción de los gastos del martillero, y su valor en UF, al día del remate, 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.

El **acreedor hipotecario** podrá participar en la subasta haciendo posturas sin necesidad de presentar caución o garantía, pudiendo además adjudicarse el inmueble y/o unidad económica según sea el caso con cargo a sus créditos reconocidos legalmente dentro del procedimiento concursal, 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 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 e hipotecas de mejor derecho. El Liquidador previo a la suscripción del contrato de compraventa deberá informar de proceder al acreedor hipotecario el monto de los créditos reconocidos de mejor derecho o preferencia de pago, en cuyo caso dicho acreedor deberá hacer entrega material al Liquidador Concursal del monto informado para el pago del 100% de los mencionados créditos.

OCTAVO: El precio de la compraventa respectiva expresado en unidades de fomento deberá ser pagado en su totalidad al contado, en un plazo que no exceda de **30 días corridos**, a contar de la fecha de la subasta, esto es, hasta las **12:00 horas del día 23 de mayo de 2025**. El saldo de precio reajustado en la forma indicada en la cláusula Sexta precedente, deberá pagarse en forma previa a la firma de la respectiva escritura de compraventa. En consecuencia, **NO SE ACEPTAN INSTRUCCIONES NOTARIALES PARA EL PAGO**. Conjuntamente con el pago del precio, deberá pagarse la comisión del Martillero, referida en la cláusula Décima y Décima Quinta.

El precio deberá pagarse íntegramente al Liquidador Concursal don **FRANCISCO JAVIER CUADRADO SEPÚLVEDA** en su carácter de representante de la empresa deudora **COOPERATIVA CAMPESINA APÍCOLA VALDIVIA LIMITADA, EN PROCEDIMIENTO CONCURSAL DE LIQUIDACIÓN** 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 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;
- C.** Depósito bancario en la cuenta corriente de Sr. Luis Sepúlveda Sáez ya señalada y bajo el mismo procedimiento de la letra anterior.

NOVENO: 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 de **COOPERATIVA CAMPESINA APÍCOLA VALDIVIA LIMITADA**, en Procedimiento Concursal de Liquidación, previa deducción de los gastos, derechos e impuestos y que haya demandado el remate y la comisión del martillero que debe pagar el comprador en caso que se encuentre impaga.

DÉCIMO: El texto de la respectiva escritura pública de compraventa será redactado por el abogado que designe el adjudicatario a su cargo y costo, el cual, deberá ser enviado al Liquidador para su respectiva revisión y aprobación. El proceso de revisión de la escritura por parte del Liquidador no tendrá costo alguno para el adjudicatario. Los derechos notariales son de cargo y costo exclusivo del respectivo adjudicatario o comprador y deberán ser pagados directamente por éste en la notaría al momento de la suscripción de la compraventa. 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 que pueda ser revisada, aprobada y suscrita dentro del plazo fijado para tal fin.

Asimismo, las gestiones de alzamiento de los gravámenes que haya solicitado el Liquidador al tribunal respectivo serán de cargo y costo del respectivo adjudicatario. Lo anterior, en conformidad al Instructivo SUPERIR N° 2, de fecha 20 de junio del año 2018, dictado por la Superintendencia de Insolvencia y Reemprendimiento y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 148 y, en el caso de la unidad económica, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 221 de la ley N°20.720, respecto a que la escritura pública de compraventa debe ser aprobada y el alzamiento de los gravámenes ordenados por el tribunal de la liquidación.

La escritura de compraventa en remate la suscribirá el respectivo adjudicatario o quien haya designado al efecto una vez 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 de la empresa deudora **COOPERATIVA CAMPESINA APÍCOLA VALDIVIA LIMITADA, EN PROCEDIMIENTO CONCURSAL DE LIQUIDACIÓN.**

La escritura se otorgará en la Notaría Pública de Santiago de doña Valeria Ronchera, ubicada en Agustinas 1235, Santiago, o en la Notaría que designe el Liquidador, 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 no pudiere suscribirse la escritura dentro del plazo y hasta por un plazo adicional de 90 días hábiles. Esta ampliación de plazo para la firma de la escritura de compraventa, no retrasará en ningún caso el plazo establecido en la cláusula Octava precedente para el pago del precio.

Si el respectivo adjudicatario no suscribiere la escritura de compraventa o si esta no fuera autorizada por el notario por no haberse pagado los derechos e impuestos que correspondan, o no se pagare los gastos operacionales, el remate quedará sin efecto sin más trámite y se hará efectiva la garantía a título de multa, cantidad que quedará en beneficio de la masa de acreedores de **COOPERATIVA CAMPESINA APÍCOLA VALDIVIA LIMITADA, EN PROCEDIMIENTO**



CONCURSAL DE LIQUIDACIÓN, previa deducción de los gastos que correspondan.

Los gastos de tramitación, inscripción, alzamientos, etc., que correspondan realizar ante los conservadores de bienes raíces pertinentes son de cargo y costo exclusivo del respectivo adjudicatario o comprador los que deberán ser pagados por éste directamente en el respectivo conservador.

DECIMO PRIMERO: Designación de Domicilio y antecedentes. El adjudicatario 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 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 respectivo adjudicatario deberá presentar los antecedentes que más adelante se indican inmediatamente efectuado el Remate. Dichos antecedentes son:

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 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 con certificado de vigencia.

DECIMO SEGUNDO: Si el adjudicatario no suscribiere la escritura de compraventa dentro del plazo señalado en estas bases, 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 Décima Quinta, el 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 pertinente.

DECIMO TERCERO: El bien inmueble y unidad económica objeto de esta licitación, se venderá como especie o cuerpo cierto “ad corpus”, en el estado material en que se encuentren al momento de la adjudicación, el cual, se presume conocido y aceptado por el respectivo 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 Concursal de Liquidación Voluntaria de la empresa deudora **COOPERATIVA CAMPESINA APÍCOLA VALDIVIA LIMITADA, RUT N° 74.317.600-6**, cuya liquidación voluntaria ha sido declarada por el **Juzgado de Letras y Garantía de Paillaco, Causa Rol C-239-2024**.

DECIMO CUARTO: La Liquidación Concursal de la empresa deudora **COOPERATIVA CAMPESINA APÍCOLA VALDIVIA LIMITADA**, vende el bien inmueble y la totalidad de los bienes que conforman la unidad económica, como especie o cuerpo cierto, en el estado en que se encuentran. **Por consiguiente, los interesados en la Licitación-Remate, deberán visitar personalmente el respectivo bien y revisar y constatar por sí mismos y en terreno, la efectividad y autenticidad de los antecedentes técnicos y/o 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 el estudio de los títulos 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, 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 respectivas propiedades y/o derechos, siendo este un riesgo que asume a su entera y única responsabilidad. **Se deja constancia que toda la información relativa a los bienes entregada en estas bases es a título meramente ilustrativo, por lo que, los interesados deberán necesariamente constatar por sí mismos la efectividad de los datos proporcionados.**

Atendido lo expuesto en el párrafo precedente, el adjudicatario del respectivo inmueble y/o unidad económica 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 y al Martillero Concursal derivada de defectos en los títulos, superficies, deslindes, saneamiento por vicios ocultos o redhibitorios y evicción, como asimismo diferencias en la cantidad, calidad, descripción y estado de las instalaciones, bienes y derechos maquinarias que conforman la respectiva unidad económica, 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 respectivo inmueble y/o unidad económica que se vende podría tener eventuales ocupantes no autorizados por el Liquidador Concursal, la Junta de Acreedore o el procedimiento de Liquidación de la empresa deudora **COOPERATIVA CAMPESINA APÍCOLA VALDIVIA LIMITADA**, por lo que, el respectivo inmueble y/o unidad económica, 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, siendo de cargo del adjudicatario las acciones legales respectivas para obtener el desalojo o lanzamiento de los ocupantes.**

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 respectivo 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 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.** Sin perjuicio de lo anterior, se deja constancia que será de cargo del procedimiento concursal de liquidación las deudas devengadas por impuesto territorial desde la fecha de dictación de la resolución de liquidación hasta la adjudicación del respectivo bien inmueble.

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 informa que por Instructivo Superir nº2 de la Superintendencia de Insolvencia y



Reemprendimiento (SIR), esta contempla que se podrá solicitar 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. Sin perjuicio de lo anterior, se hace presente que dicha normativa administrativa no tiene rango legal en relación a lo dispuesto en artículos 74 y 75 del Código Tributario que ordenan velar por el cumplimiento del pago de estos impuestos a los Notarios Públicos y Conservadores de Bienes Raíces, dejándose constancia que la gestión indicada podría resultar ineficaz e inútil debiendo pagarse igualmente el tributo territorial por el adquirente.

Asimismo, el Liquidador solicitará al Tribunal respectivo el alzamiento de los embargos, prohibiciones, prendas, hipotecas y demás gravámenes que afecten al respectivo bien inmueble y bienes que conforman la respectiva unidad económica. 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 N°2 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 respectivo inmueble y/o unidad económica 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 respectivo inmueble ha sido saneada de acuerdo a lo establecido en el Decreto Ley N° 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 del respectivo inmueble y/o unidad económica que se licitan, serán de cargo único y exclusivo del respectivo comprador o adjudicatario, sin derecho a reembolso y fuera del precio de adjudicación.

La entrega material de el o los respectivos bienes adjudicados en el Remate, será de cargo exclusivo del adjudicatario, por lo que, éste deberá tomar posesión material y jurídica del respectivo inmueble en forma directa y a su propio costo, dentro de los 5 días siguientes a la fecha de la tradición de los inmuebles a su nombre y ya pagado y percibido por la Liquidación la totalidad del precio de la respectiva compraventa o, 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 bienes y/o derechos que se licitan. Sin perjuicio de lo anterior, el poseedor, demandado, deudor, mero ocupante, mero tenedor o por cualquier otro título que obtente del respectivo inmueble que se licita deberá hacer entrega material del inmueble en el plazo de 15 días corridos contados desde la fecha de inscripción de la compraventa en el Conservador respectivo a nombre del comprador, bajo apercibimiento de decretarse por el tribunal de la liquidación concursal el lanzamiento de los ocupantes del inmueble rematado, con auxilio de la fuerza pública, con facultades para allanar y descerrajar.



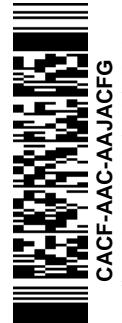
Se deja constancia, para el conocimiento del adjudicatario, al tratarse de un Remate de un Proceso de Liquidación Concursal, la gestión de firmas de la respectiva compraventa, la inscripción y alzamientos judiciales respectivos, podrían tomar un plazo de entre 3 a 6 meses desde su firma de la compraventa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

El Liquidador podrá suspender el remate del inmueble y/o unidad económica, hasta el momento que esta se inicie; sin expresión de causa y sin derecho a indemnización alguna.

DECIMO QUINTO: Para todos los efectos legales que correspondan, el respectivo adjudicatario y la empresa deudora **COOPERATIVA CAMPESINA APÍCOLA VALDIVIA LIMITADA, EN PROCEDIMIENTO CONCURSAL DE LIQUIDACIÓN**, representado por el Liquidador Concursal don **FRANCISCO JAVIER CUADRADO SEPÚLVEDA**, 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.

El respectivo adjudicatario y/o comprador deberá pagar una comisión equivalente al **2% más IVA**, calculada sobre el precio de venta, reflejado en UF, al último día de pago, al **Martillero Concursal Sr. Luis Sepúlveda Sáez**, conforme a lo dispuesto en el artículo 215 de la Ley N° 20.720.

DECIMO SEXTO: 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, han sido aprobadas por la Junta de Acreedores de la Liquidación y determinadas por el liquidador don **FRANCISCO JAVIER CUADRADO SEPÚLVEDA** de la empresa deudora **COOPERATIVA CAMPESINA APÍCOLA VALDIVIA LIMITADA** en procedimiento concursal de liquidación voluntaria, conforme al artículo 207 y siguientes y en el caso de unidad económica conforme a los artículos 217 y siguientes, todos de la Ley N° 20.720, y a cuyos efectos se



sujetará la competencia del Tribunal de la causa, en lo que corresponda. Este remate se efectúa por instrucción de la junta de Acreedores al Liquidador en interés de los acreedores.

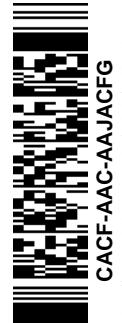
Los acreedores de la empresa deudora **COOPERATIVA CAMPESINA APÍCOLA VALDIVIA LIMITADA** en Procedimiento Concursal de Liquidación, acordaron enajenar los bienes a los cuales se refieren estas bases, conforme a lo dispuesto en los artículos 207 y siguientes y en el caso de la unidad económica conforme a los artículos 217 y siguientes, todos de la Ley Nº 20.720.-

DECIMO SEPTIMO: 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 ante el Notario, sin perjuicio de la fecha posterior en que se suscriba la correspondiente escritura de compraventa en licitación.

DECIMO OCTAVO: El Liquidador se reserva el derecho de suspender el remate de cualquiera de los bienes, 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. 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.

DECIMO NOVENO: 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 el o los apoderados con facultades de representación de este, con las facultades del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en ambos incisos y un domicilio en la Ciudad de Santiago de Chile.

VIGESIMO: 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, si fuese requerido con anterioridad a la fecha de la subasta



y por escrito por algún interesado respecto de alguna cláusula o disposición de las presentes bases. El Liquidador interpretando las presentes Bases de Remate y actuando como se ha señalado, les fijará el real sentido y alcance; y tal resolución deberá publicarse por el Liquidador, y ésta deberá ponerse en conocimiento de los interesados que hubieren retirado Bases de Remate.

VIGESIMO PRIMERO: **Origen de Fondos.** En todo caso, el adjudicatario deberá acreditar el origen de los 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.

VIGESIMO SEGUNDO: Los participantes, por el sólo 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 Licitación.

