

BASES GENERALES

REMATE

**PARCELAS RUPANCO Y
PUERTO VARAS.**

27 DE ABRIL DE 2017

ÍNDICE

1.	Objeto	3
2.	Ámbito de aplicación	3
3.	Procedimiento de la licitación-remate	3
4.	Presentación de ofertas	4
5.	Acto del remate	5
6.	Precio mínimo de oferta	5
7.	Pago del precio de adjudicación	5
8.	Condiciones esenciales para la enajenación	5
9.	Cierre de negocio	8
10.	Gastos del adjudicatario	8
11.	Visitas	9
	Anexo N°1: Carta oferta y declaración	10
	Anexo N°2: Bases Especiales	11

**BASES GENERALES LICITACION-REMATE,
A EFECTUARSE EN SANTIAGO, EL DÍA 27 DE ABRIL DE 2017**

1. OBJETO

Tattersall Gestión de Activos S.A. (“**Tattersall**”), por cuenta y orden de nuestro Mandante, rematará públicamente, las propiedades descritas más adelante, conforme a las condiciones establecidas en las presentes Bases de Remate, el cual se realizará ante Notario Público.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Bases de Remate, se aplicarán a la venta de las propiedades individualizadas en el Anexo N°3 denominado Bases Especiales, entendiéndose que forman parte de ésta para todos los efectos legales y contractuales.

Los antecedentes legales de las propiedades en venta estarán a disposición de los interesados en las oficinas de Tattersall ubicadas en Avenida Isidora Goyenechea N°3600 piso 5, comuna de Las Condes, Santiago, teléfono 23623030.

3. PROCEDIMIENTO DEL REMATE

El remate se efectuará a las 12:00 horas del día Jueves 27 de Abril de 2017 en Isidora Goyenechea N° 3600 Piso 5 Las Condes – Santiago, ante el Notario Público de Santiago, don **René Benavente Cash**, o quién le subrogue legalmente

3.1 Garantía de Seriedad

Para participar del Remate y tener derecho a mejorar la oferta en Remate será requisito haber constituido previamente una **garantía de seriedad de oferta ascendente a los montos que se indican (la “Garantía de Seriedad”)**:

Lote	Propiedad	Ciudad	Garantía
1.1	Parcela 13	Rupanco	\$1.000.000.-
1.2	Parcela 20	Rupanco	\$1.000.000.-
1.3	Parcela 21	Rupanco	\$1.000.000.-
2.1	Parcela 6	Puerto Varas	\$1.000.000.-
2.2	Parcela 8	Puerto Varas	\$1.000.000.-
2.3	Parcela 9	Puerto Varas	\$1.000.000.-
2.4	Parcela 36	Puerto Varas	\$1.000.000.-
2.5	Parcela 37	Puerto Varas	\$1.000.000.-

La Garantía de Seriedad deberá constituirse únicamente en **Vale Vista Bancario Endosable**, tomado a nombre del oferente y endosado en blanco.

- 3.2 En conjunto con la entrega de la Garantía de Seriedad, los interesados en el remate deberán presentar sus ofertas por escrito, de acuerdo al texto y formato incluido en el Anexo N°1 denominado "Carta Oferta y Declaración", el que se entiende formar parte integrante de las presentes Bases de Remate para todos los efectos legales y contractuales. Se hace presente que la oferta no podrá ser condicionada bajo ningún punto de vista.
- 3.3 La Garantía de Seriedad de los postores que no hayan adjudicado la Propiedad, serán devueltas una vez terminada la Licitación-Remate. En caso que uno de los oferentes se adjudique la Propiedad, la Garantía de Seriedad que haya entregado se abonará al precio de adjudicación. Sin perjuicio de lo anterior, la Garantía de Seriedad mantendrá tal carácter intrínseco para el cumplimiento de las obligaciones del adjudicatario indicadas en estas Bases, por lo que podrá ejecutarse en caso que medie incumplimiento de éste.
- 3.4 Los Valores entregados en Garantía de Seriedad de Oferta no devengarán reajustes ni intereses.
- 3.5 En caso que, en la misma fecha y oportunidad en que se efectúe la subasta que rigen estas Bases, se ofrezcan otros bienes no incluidos en éstas, aquel postor que hubiere constituido Garantía de Seriedad por un lote específico y no se lo adjudicare, podrá participar en la etapa de remate de otro lote. A estos efectos, será necesario que la Garantía de Seriedad constituida sea igual o superior a la exigida para el otro lote en el que se interese, requisito sine qua non para participar en la etapa de remate del nuevo lote. Así se entenderá que la Garantía de Seriedad constituida para un lote y utilizada para otro, será considerada como respaldo de la oferta formulada para el nuevo lote en que participe el oferente, entendiéndose al efecto modificada la carta oferta y de declaración (Anexo A) en este sentido, y por lo tanto, haciéndola extensiva para este nuevo lote.

4 PRESENTACIÓN DE OFERTAS

- 4.1 la presentación de ofertas se hará mediante la entrega de la **Carta Oferta y Declaración (Anexo N°1)**, en conformidad con el texto y formato incluido en las presentes Bases, debidamente firmada por el oferente y en el mismo acto de la constitución de la Garantía.

Las ofertas podrán ser entregadas en las siguientes oficinas.

- Santiago: Isidora Goyenechea #3600 Piso 5, Las Condes, Metro El Golf

Las ofertas podrán ser presentadas desde el día siguiente a la primera publicación del Remate hasta el día en que se lleve a cabo, esto es el día 27 de Abril, hasta las 12:00 hrs.

- 4.2 En el remate, las ofertas deberán formularse en pesos (moneda nacional), y por una cantidad igual o superior al mínimo fijado para la venta de las propiedades. El precio de adjudicación quedará expresado en Unidades de Fomento al valor que ésta tenga al día del Remate, por lo que éste se reajustará en la proporción en que varíe dicho índice entre la fecha de adjudicación y la de firma de la escritura de compraventa y pago del precio.

4.3 Sólo serán válidas las ofertas de aquellas personas que hubieren constituido la Garantía de Seriedad, dando cumplimiento a los términos indicados en el punto 3.1 de las presentes Bases.

4.4 Sólo podrán participar del remate aquellos oferentes que den cumplimiento a los términos indicados en los capítulos 3 y 4 de estas Bases Generales.

5. ACTO DEL REMATE

En el caso de recibirse sólo una oferta, el Remate será abierto con ésta, procediendo a su adjudicación; y en el caso de recibirse dos o más ofertas sean iguales o diferentes, se abrirá el Remate con la oferta más alta y se iniciará la puja, adjudicándose la propiedad a quien finalmente oferte el monto más alto por la propiedad

6. PRECIO MÍNIMO OFERTA

Lote	Propiedad	Ciudad	Mínimo.
1.1	Parcela 13	Rupanco	\$10.000.000.-
1.2	Parcela 20	Rupanco	\$10.000.000.-
1.3	Parcela 21	Rupanco	\$10.000.000.-
2.1	Parcela 6	Puerto Varas	\$5.000.000.-
2.2	Parcela 8	Puerto Varas	\$5.000.000.-
2.3	Parcela 9	Puerto Varas	\$5.000.000.-
2.4	Parcela 36	Puerto Varas	\$5.000.000.-
2.5	Parcela 37	Puerto Varas	\$5.000.000.-

7. PAGO DEL PRECIO DE ADJUDICACIÓN

El valor de adjudicación se expresará en Unidades de Fomento al valor que ésta tenga al día del remate.

7.1 El valor total de adjudicación se expresará en Unidades de Fomento. El saldo de precio de adjudicación, esto es, el valor total de adjudicación menos el monto de Garantía de Seriedad que se abona al precio de la propiedad, según lo dispuesto en el número 3.3 anterior, deberá pagarse en su equivalente en moneda nacional (pesos), a más tardar al momento de firmar el adjudicatario la respectiva escritura de compraventa. El plazo para la firma y el pago del saldo de precio es de 60 días corridos siguientes de la fecha del Remate, y el pago respectivo deberá efectuarse asimismo con vale vista endosable.

El pago del saldo de precio deberá realizarse por el adjudicatario y/o comprador, y no se aceptarán financiamientos de instituciones financieras de ningún tipo.

8. CONDICIONES ESENCIALES PARA LA ENAJENACIÓN

Todos los antecedentes e informaciones técnicas y jurídicas relativas a la Propiedad a que se refieren las Bases Especiales, deben considerarse a **título meramente ilustrativo e informativo**. En mérito de lo anterior:

- 8.1 El Mandante vende la Propiedad a título oneroso, como especie o cuerpo cierto, en el estado en que se encuentran. Por consiguiente, los interesados en el Remate, deberán visitar personalmente las propiedades y constatar por sí mismos y en terreno la efectividad y autenticidad de los antecedentes técnicos y jurídicos de los inmuebles.

Al efecto, será de su exclusiva responsabilidad el asesorarse por personas que tengan los conocimientos técnicos y jurídicos necesarios para constatar lo anterior.

- 8.2 Atendido lo expuesto en el párrafo precedente, el adjudicatario de las propiedades liberan de toda responsabilidad precontractual, contractual y extracontractual al Mandante y a Tattersall, 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 desde ya, y en forma expresa y anticipada al ejercicio de cualquier acción legal, judicial o administrativa en contra del Mandante y/o Tattersall, 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.

- 8.3 Sin perjuicio de lo expuesto en el párrafo anterior el Mandante venderá las propiedades libres de hipotecas, prohibiciones y embargos; con las cuentas de servicios al día y con el último pago de contribuciones al día. En caso que se haya informado previo al Remate que la Propiedad está ocupada por terceros, o tuviese deudas de servicios que se encontraren pendientes de pago, la solución de estos hechos será de cargo del Mandante.

A este respecto, el Mandante y Tattersall declaran que lo señalado anteriormente, no comprende los gravámenes que sean informados a través de las bases especiales y constancias escritas y/o verbales, todas las cuales forman parte integrante de este documento, y que sean aceptados por el adjudicatario, siempre y cuando se trate de gravámenes que no restrinjan la facultad de disposición del mandante y no impidan la tradición del bien. Así, se entenderá que el adjudicatario acepta dichos gravámenes por el sólo hecho de participar en el remate o en la licitación respectiva, a pesar de haber sido informado de su existencia a través de las bases especiales y/o constancias ya referidas. Asimismo, los gastos que se produzcan por el alzamiento y/o cancelación de los gravámenes antes referidos y aceptados por el adjudicatario, serán de exclusiva responsabilidad y cargo de este último.

Los oferentes declaran conocer y aceptar las condiciones antes referidos, aceptando todas y cada una de las condiciones establecidas en estas bases, aquéllas especiales y las constancias escritas o verbales que se realicen respecto de las propiedades, las que se entenderán formar parte integrante de este instrumento, no teniendo reclamo alguno que formular al respecto, sea en contra de Mandante o de Tattersall.

- 8.4 **El borrador de la escritura pública de compraventa será redactado por Tattersall, debiendo ser suscrita por el adjudicatario dentro de los 60 días corridos siguientes de la fecha del Remate, plazo que vence impostergablemente el día martes 27 de junio de 2017, en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. Con todo, el Mandante a su sólo arbitrio podrá ampliar dicho plazo, por uno nuevo período de 60 días, bastando para su renovación, el envío de correo electrónico a la dirección que el adjudicatario indique en el acta de remate respectiva.**
- 8.5 En la Escritura de Compraventa, las partes fijarán domicilio en la ciudad de Santiago, y facultarán al portador de copia autorizada de dicho instrumento para requerir en el Conservador de Bienes Raíces, las anotaciones, inscripciones, subinscripciones y cancelaciones que corresponda. El comprador renunciará a las acciones resolutorias que emanen de la compraventa, a las de saneamiento que contempla el artículo 1837 del Código Civil, así como a las mencionadas en los puntos 8.2 y 8.3 anteriores.
- 8.6 Para el caso que el adjudicatario (i) no suscribiere la escritura de compraventa en el plazo antes indicado, (ii) no pagare el saldo de precio, (iii) no diere cumplimiento a cualquiera de las obligaciones o condiciones establecidas en estas Bases o las Especiales, o (iv) se desistiera de la compra por cualquier causa o motivo, se estipula expresamente que perderá en favor del Mandante la Garantía de Seriedad y asimismo, perderá la comisión respectiva pagada a Tattersall. En tal evento, dicha garantía quedará en beneficio del Mandante a título de cláusula penal, y como indemnización anticipada a los perjuicios que dicho incumplimiento o desistimiento le ocasione al Mandante. Para lo anterior, y una vez verificado el incumplimiento o desistimiento, bastará que el Mandante envíe una comunicación escrita, mediante correo certificado dirigida al domicilio que el oferente hubiere señalado, indicándosele que se ha producido alguna de las circunstancias que habilitan para dar curso a esta cláusula penal.
- 8.7 Se procederá a la entrega material del inmueble una vez cumplidos los siguientes requisitos: (i) firma de la escritura de compraventa, (ii) inscripción en el Conservador de Bienes respectivo, del dominio, y de las hipotecas y prohibiciones en caso de existir, y (iii) se hayan dado cumplimiento a todas las obligaciones que imponen estas bases y sus documentos integrantes. En caso de propiedades ocupadas, la entrega se entenderá efectuada a la firma de la escritura de compraventa de manera ficta –“significando”-, de acuerdo al artículo 684 del Código Civil. En este último caso, los oferentes declararán conocer su ocupación parcial, sin que el Mandante y/o Tattersall tengan responsabilidad alguna al respecto, ya que todas las acciones para lograr, la desocupación serán de cargo y responsabilidad del respectivo adjudicatario.
- 8.8 Se deja claramente establecido que todas y cada una de las condiciones señaladas en este capítulo 8 se consideran forman parte de las respectivas Bases Especiales de los inmuebles y particularmente de la escritura de compraventa definitiva que se firme, por lo que el adjudicatario y/o los eventuales terceros que suscriban la compraventa no podrán modificarlas, salvo que medie consentimiento del Mandante.
- 8.9 El Mandante podrá suspender el Remate, hasta el momento que se inicie, sin expresión de causa y sin derecho a indemnización alguna.

9. CIERRE DE NEGOCIO

Efectuado el Remate se procederá al Cierre del Negocio, en el que el adjudicatario deberá (i) firmar el Acta de Remate, en señal de convenir el negocio respectivo, (ii) pagar los gastos asociados a la adjudicación señalados en el punto siguiente, y (iii) fijar un domicilio legal para los efectos de hacer llegar la correspondencia y coordinar todas las actividades que se generen del Remate.

No obstante lo anterior, para todos los efectos legales se encuentra perfecta la adjudicación con el hecho de bajar el martillo a la oferta más alta.

Sin embargo, si a las 12:00 horas del día posterior al remate, el adjudicatario no cumpliera con lo indicado en este capítulo, quedará sin efecto la adjudicación de pleno derecho, perdiendo por ello sin más trámite, la Garantía de Seriedad, que quedará a beneficio del Mandante a título de indemnización y como evaluación convencional anticipada y parcial de perjuicios. Lo anterior, sin perjuicio del derecho del Mandante de ejercer las acciones pertinentes para exigir el cumplimiento forzado de la obligación, el pago de los honorarios o comisiones respectivas y/o solicitar indemnización de perjuicios.

10. GASTOS DE CARGO DEL ADJUDICATARIO

Los gastos de cargo del adjudicatario son los siguientes:

a) Comisión de martillo de un 3 % sobre el valor de compraventa, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA.). **Esta comisión deberá ser pagada al momento en que el adjudicatario suscriba el Cierre de Negocio.**

b) Fondo a rendir para la inscripción de la compraventa en el Conservador de Bienes Raíces respectivo ascendente a un **3 por mil del valor de la compraventa** con un mínimo de \$250.000.- Dicho fondo será rendido una vez que se encuentre inscrita la compraventa en el Conservador y se liquide la propiedad al comprador definitivo.

Este fondo deberá ser pagado al momento en que el adjudicatario suscriba el Cierre de Negocio, y no incluye los gastos notariales de suscripción de la escritura de compraventa, los que son de cargo y cuenta del adjudicatario, quien deberá pagarlos directamente en notaría.

c) Los honorarios de abogado para control y tramitación de la transferencia será la suma de 20 UF (**Veinte unidades de fomento**), los que **deben pagarse al momento del cierre de negocio por parte del adjudicatario:**

Derechos notariales que deberán ser pagados directamente por el adjudicatario o comprador en notaría al momento de la suscripción de la compraventa.

11. VISITAS

Los interesados se deberán contactar con las oficinas de Tattersall Gestión de Activos S.A., ubicadas Isidora Goyenechea N° 3600 Piso 5, Metro Estación El Golf, con el Sr. César Labbé teléfono 23623005 o con el Sr. Hans Holzhauser, cel. 99390345, o al correo ventacampos@tattersall.cl

ANEXO Nº1

CARTA OFERTA Y DECLARACION

Santiago: _____

Señores
Tattersall Gestión de Activos S.A.
Isidora Goyenechea 3600 piso 5
Las Condes
Santiago.

Ref.: OFERTA Y DECLARACION REMATE LOTE: _____

De mí (nuestra) consideración:

En cumplimiento de las Bases de Licitación-Remate para la venta de la propiedad en referencia, declaro (amos) conocer y aceptar en todas sus partes dichas Bases, y formulo (amos) la presente oferta:

OFERTA: _____

Asimismo declaro (amos) haber visitado la propiedad objeto de esta Licitación-Remate, y haber revisado y analizado sus títulos de dominio, aceptando que los antecedentes entregados por el Mandante tienen carácter meramente ilustrativo. En consecuencia, liberamos a Tattersall Gestión de Activos S.A. y al Mandante de cualquier responsabilidad por eventuales errores u omisiones que pudieran tener los referidos antecedentes.

Declaro (amos) además, especialmente, que en el evento que sea aceptada mi (nuestra) oferta y no diera (amos) íntegro y oportuno cumplimiento a lo estipulado en las mencionadas Bases, el Mandante podrá, sin más trámite, hacer efectiva la Garantía entregada según lo establecido en las Bases y perdiendo los valores entregados producto de la adjudicación.

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL OFERENTE: _____

_____ RUT: _____

DIRECCIÓN: _____ COMUNA: _____

REPRESENTANTE LEGAL: _____ RUT: _____

TELÉFONO: _____ e-mail: _____

FIRMA DEL OFERENTE: _____

ANEXO N°2

LOTE N° 1/

BASES ESPECIALES PARA EL REMATE A EFECTUARSE EN LA CIUDAD DE SANTIAGO EL DÍA 27 DE ABRIL DE 2017

1. **PROPIEDAD** : Parcelas Rupanco N° 13, 20 y 21

2. **UBICACIÓN** :

Región : De los Lagos
Comuna : Puyehue

3. **ROL DE AVALÚO**

Las parcelas tienen los siguientes roles de avalúo, todos de la comuna de Puyehue:
Parcela N°13: 12253-758
Parcela N°20: 12253-765
Parcela N°21: 12253-766

4. **SUPERFICIE**

Terreno : 5.000 m2 aprox.

5. **DESCRIPCIÓN DE PROPIEDAD :**

Nombre del proyecto: Rupanco Vista al lago PRR

Loteo de 24 parcelas con aproximadamente 1.600 m2, con vista al lago y volcanes, el complemento de metros cuadrados (aprox 6.600 m2) con bosque nativo.

Existe agua de vertiente y los postes de electricidad pasan por el medio de las parcelas, servicio municipal de basura hasta la puerta del condominio.

N° de parcelas a Rematar: 13, 20 y 21

N° Roles:

Distancias a Ciudades:

- A 70 Km. de Temuco
- A 15 minutos de los lagos Rupanco y Puyehue
- A 20 Kms de Entre Lagos

Se entrega con camino interior terminado y cerco de los dos costados del predio general hasta el bosque, además portón de ingreso.

6. **DISPONIBILIDAD**

DESOCUPADO

7. MÍNIMO OFERTA

\$10.000.000.- (Diez Millones de pesos)

8. GARANTIA

\$1.000.000.- (Un millón de pesos)

9. COMISIÓN

3% más Impuesto al Valor Agregado (IVA)

10. FORMA DE PAGO

Contado : 100% a la firma de la escritura

11. VISITAS A LA PROPIEDAD

Los interesados se deberán contactar con las oficinas de Tattersall Gestión de Activos S.A., ubicadas Isidora Goyenechea N° 3600 Piso 5, Metro Estación El Golf, con el Sr. César Labbé teléfono 23623005 o con el Sr. Hans Holzhauser, cel. 99390345, o al correo ventacampos@tattersall.cl

ANEXO N°2

LOTE N° 2/

**BASES ESPECIALES PARA EL REMATE A EFECTUARSE
EN LA CIUDAD DE SANTIAGO EL DÍA 27 DE ABRIL DE 2017**

1. **PROPIEDAD** : Parcelas Puerto Varas N° 6, 8, 9 36 y 37

2. **UBICACIÓN** :

Región : De los Lagos
Comuna : Pto Varas

3. **ROL DE AVALÚO**

Le corresponde el siguiente rol de avalúo 2199-98, 2199-100, 2199-101, 2199-128 y 2199-129, respectivamente, de la comuna de Puerto Varas

4. **SUPERFICIE**

Terreno : 5.000 m2 aprox.

5. **DESCRIPCIÓN DE PROPIEDAD :**

Parcelas Puerto Varas - Sector Colonia Río Sur

Son 40 parcelas de bosque nativo, se entregan con los caminos interiores. El loteo es cruzado por el río Las Marcas.

Nombre Proyecto: "Bosque Nativo PRR 3"

Ubicación: en el camino Colonia Río Sur al llegar a la intersección con el Camino Las Marcas, se ingresa por servidumbre inscrita desde el Camino Río Sur (que estará cerrada con un portón)

N° de Parcelas a Rematar: 6, 8, 9, 36 y 37

N° Roles: Los roles de avalúo fiscal de estas parcelas son: 2199-98, 2199-100, 2199-101, 2199-128 y 2199-129, respectivamente, todos de la comuna de Puerto Varas.

6. **DISPONIBILIDAD**

DESOCUPADO

7. **MÍNIMO OFERTA**

\$5.000.000.- (Cinco Millones de pesos)

8. **GARANTIA**

\$1.000.000.- (Un millón de pesos)

9. **COMISIÓN**

3% más Impuesto al Valor Agregado (IVA)

10. **FORMA DE PAGO**

Contado : 100% a la firma de la escritura

11. **VISITAS A LA PROPIEDAD**

Los interesados se deberán contactar con las oficinas de Tattersall Gestión de Activos S.A., ubicadas Isidora Goyenechea N° 3600 Piso 5, Metro Estación El Golf, con el Sr. César Labbé teléfono 23623005 o con el Sr. Hans Holzhauser, cel. 99390345, o al correo ventacampos@tattersall.cl