**BASES DE REMATE**

* MARTILLERO PUBLICO / JUDICIAL / CONCURSAL, RNM 1228: Boris Alejandro Marini Mandiola
* TIPO DE REALIZACION: Presencial
* FECHA Y HORA DE REMATE: 03/07/2025 a las 12:00 horas
* LUGAR DEL REMATE: 16 NOTARIA DE SANTIAGO: Doña Antonieta Mendoza Escalas, ubicada en San Sebastián N° 2750 pisos 1 y 2, Las Condes, Santiago
* BIEN INMUEBLE A REMATE: Soc. Educacional, inmueble emplazado en Las Encinas Parcelas 5P y 5Q, Colina, de 15.000 m2 de terreno con 4.100 m2 de construcción.
* VALOR MÍNIMO DE ADJUDICACION: 58.500 UF
* GARANTÍA DE SERIEDAD PARA PARTICIPAR DEL REMATE: El 10% del mínimo de la propiedad, mediante vale vista endosable o transferencia.
* COMISION: 2% neto más IVA
* PUBLICIDAD DE REMATE: Diario El Mercurio, Diario Financiero y página web martillero
* OBSERVACIONES: a) El pago se realiza mediante transferencia electrónica o vale vista endosable, nominativo a nombre de Soc. Educacional Rayén Mahuida S.A., RUT 96.789.970-4, Cta. Cte n° 3663751663 del Banco de Chile, con copia a marininegocios@gmail.com b) El comprador se obliga a dar en arriendo al vendedor, la propiedad rematada. - c) En la página web [www.rematesmarini.cl](http://www.rematesmarini.cl), se encontrarán las fotos de la propiedad, con sus respectivas descripciones.

1. **INTRODUCCION**
2. El propietario llama a remate para el día 03/07/2025 a las 12:00 horas, con la finalidad de mejorar las ofertas por el inmueble que se remata conforme a las presentes bases.
3. El remate se realizará a las 12:00 horas del día 03/07/2025 en la 16 Notaria, ubicada en San Sebastián N° 2750 pisos 1 y 2, Las Condes, Santiago.
4. El propietario se reserva el derecho de suspender el remate o bien retirar cualesquiera de los bienes hasta el momento del inicio del remate, a su entero arbitrio y sin expresión de causa, sin que ello dé derecho a reclamar indemnización de ningún tipo a los eventuales interesados u oferentes.
5. Con el objetivo de optimizar todo el proceso del remate de la propiedad, la operativa requerida para su desarrollo será proporcionada completamente por Remates Marini
6. **REMATE**
7. El remate se iniciará sobre la oferta válida más alta recibida en el proceso y que cumpla con lo siguiente:
* Monto ofertado sea igual o superior al valor mínimo de la propiedad.
* Se acredite la constitución y/o abono de la garantía de seriedad, según lo indicado en el Capítulo VI de las presentes Bases.
* En el caso de participación vía mandato, debe acompañarse el anexo (Carta Oferta) debidamente completado y firmado. Para la constitución de garantía el anexo de participación se entenderá en regla aceptando los Términos y Condiciones respectivos (Capítulo VI, Punto 1).
* Al adjudicatario se le entrega un acta de remate firmado por el Martillero, Notario y Adjudicatario con el valor adjudicado.
1. El remate se iniciará sobre la oferta válida más alta recibida en el proceso del remate, momento en que los postores calificados podrán superar a viva voz aquella oferta. Finalmente, el bien será adjudicado por el postor que ofrezca el más alto precio.
2. En el caso que todas las ofertas recibidas en el proceso del remate fueran iguales, el Martillero seleccionará al azar a cualquiera de los postores para posteriormente ofrecer al resto de los interesados mejorar la oferta.
3. Si durante el remate, dos o más oferentes realizan la misma oferta se adjudicará la mejor oferta a mano alzada.
4. No se aceptarán ofertas fuera del proceso del Remate.
5. Las consultas respecto de las presentes Bases del Remate, deberán formularse solo por escrito y dirigidas a marininegocios@gmail.com. No obstante, lo anterior, se atenderán las consultas telefónicas, sin que se comprometan las Bases de Remate.
6. **OFERTAS O PRECIOS MINIMOS**
7. Solo se cobrarán y aceptarán ofertas expresadas en pesos chilenos que sean iguales o superiores al valor mínimo establecido para el bien raíz, equivalente al valor UF del día del remate.
8. **GARANTIAS DE SERIEDAD**
9. Para participar en el Remate, se debe constituir y/o abonar previamente una garantía de seriedad de oferta, por el monto informado en la publicación efectuada en [www.rematesmarini.cl](http://www.rematesmarini.cl), así como en las presentes bases, estas serán recibidas hasta el inicio del remate.
10. Podrá participar cualquier acreedor de Sociedad Educacional Rayen Mahuida S.A. Para estos efectos el acreedor podrá usar su crédito para adjudicarse el inmueble, operando en estas circunstancias la figura de la compensación legal de conformidad al artículo 1655 y siguientes del Código Civil. Para el evento que el acreedor, en su caso, tenga una acreencia superior al valor de la garantía señalada en el número anterior, quedará exceptuado de constituir garantía de seriedad para participar en el remate, considerándose esta acreencia como garantía suficiente. Para estos efectos el acreedor respectivo deberá presentar al martillero los antecedentes que justifiquen su acreencia con no menos de 3 días de anticipación a la subasta. En cualquier caso, se requerirá la autorización del licitante para ejercer este derecho; y en caso de rechazar la excepción de garantía de seriedad, deberá hacerlo fundadamente y con anticipación a la propia subasta. En el evento que el licitante no se pronuncie, se tendrá por aceptada la excepción de garantía. Para estos efectos el acreedor deberá informar un correo electrónico al cual se le remitan las comunicaciones. En el caso de no señalar dicho correo electrónico, el acreedor no podrá hacer uso de la excepción contemplada en este número.
11. En el caso de participación vía mandato, al constituir la garantía de seriedad, el interesado deberá acompañar la Carta oferta / declaración (Anexo N°1) debidamente lleno y firmado. Una vez constituida la garantía y completada la Carta oferta, deberá ser enviada vía email al correo marininegocios@gmail.com
12. La garantía constituida por los postores que resulten adjudicatarios de una propiedad será abonada al precio de adjudicación.
13. Las garantías de aquellos participantes que no se adjudicaron la propiedad, les serán devueltas en su totalidad en los plazos establecidos en el Capítulo VI de estas Bases.
14. En ningún caso, los documentos entregados en garantía devengaran intereses y/o reajustes.
15. **CONSTITUCION Y/O ABONO DE GARANTIAS DE SERIEDAD**
16. La garantía de seriedad podrá constituirse de las siguientes formas:
17. Constitución vía email:
* Se debe enviar comprobante de la transferencia o copia del depósito indicando en el asunto del email la dirección de la propiedad cuya garantía se está abonando. Junto con el comprobante, debe adjuntar su respectivo anexo de participación debidamente lleno y firmado (Anexo N°1)
1. El plazo para constituir la garantía de seriedad vía email es hasta las 10:00 am horas del día del remate
2. Las garantías en vale vista endosable se recibirán hasta el inicio del remate.
3. **DEVOLUCION DE GARANTIAS DE SERIEDAD**
4. La devolución de la totalidad de las garantías de aquellos postores que no se adjudicaron la propiedad, será devuelta dentro de 48 horas hábiles después de finalizado el Remate, en la cuenta corriente de origen.

Remates Marini está impedida de realizar la devolución correspondiente en el caso que no existiesen los datos de la cuenta corriente para abonar la devolución, o bien ésta esté incompleta, errónea o ilegible. Será responsabilidad del interesado en subsanar lo anterior para hacer efectiva la devolución.

El cupo reservado se liberará dentro de las 48 horas hábiles después de finalizado el remate.

Remates Marini no se hace responsable de cumplir los plazos de devolución de las garantías de seriedad frente a fallas, imprevista o imponderable, que presenten los sistemas y/o procesos internos de las entidades financieras, bancos, o proveedores externos, y que no sean atribuibles a Remates Marini

Asimismo, quienes no finalicen el proceso de constitución y/o abono de la garantía de seriedad acorde lo establecido en las Bases, y/o no se cuente con la información necesaria para realizar la devolución, ésta no se realizará antes de 72 horas desde que se obtenga la información necesaria.

1. **GASTOS DEL COMPRADOR**
2. Los compradores, al momento de realizar el cierre de negocio, deberán pagar a todo evento la Comisión Martillero correspondiente al 2% neto más IVA sobre el precio de adjudicación.
3. **CIERRE DE NEGOCIO**
4. Para formalizar la adjudicación, el adjudicatario debe suscribir al acta Individual de adjudicación y, habiendo pagado la comisión del martillero, se entenderá cerrado el negocio.

Para lo anterior, el adjudicatario tendrá un plazo de dos días posterior al Remate para concurrir a las oficinas de la Notaría ubicada en San Sebastián N°2750 pisos 1 y 2 Las Condes, Santiago, no obstante que podrá realizarlo el mismo día y en el lugar donde se llevó a cabo el remate.

1. Los dineros entregados en el cierre de negocio, en ningún caso devengarán interés y/o reajuste alguno.
2. **PAGO DE SALDO DE PRECIO**
3. Como “pago de saldo de precio” se entiende todo el diferencial entre valor de adjudicación de la propiedad y el total abonado por concepto de garantía de seriedad.
4. El pago de saldo de precio será en pesos chilenos, al contado; y debe realizarse dentro de los 05 días corridos a contar de la fecha del remate.
5. El pago debe efectuarse a nombre de Soc. Educacional Rayén Mahuida S.A., RUT 96.789.970-4, Cta. Cte n° 3663751663 del Banco de Chile, con copia a marininegocios@gmail.com.
6. El valor de adjudicación de la propiedad quedará expresado en pesos acorde su valor al día del Remate. Dado lo anterior, al momento de pago del saldo del precio, el valor a pagar será el equivalente en pesos chilenos del monto de adjudicación.
7. **ESCRITURACION Y POST VENTA**
8. La firma de la escritura de compraventa de la propiedad debe realizarse dentro de los 40 días corridos a contar de la fecha del Remate.
9. La tramitación de la inscripción de la transferencia del dominio y alzamientos de gravámenes, si corresponde, deberá asumirla el comprador/adjudicatario directamente.
10. **CONDICIONES ESPECIALES**
11. No se acepta financiamiento hipotecario.
12. Condiciones de la enajenación:
13. Todos los antecedentes e informaciones técnicas y/o jurídicas relativas a la propiedad que se remata, deben considerarse a título meramente ilustrativo e informativo, por lo que será de la exclusiva responsabilidad de los interesados visitar el inmueble, estudiar sus títulos y antecedentes técnicos, no aceptándose reclamos posteriores a la adjudicación, debido a desconocimiento de los antecedentes del inmueble.
14. El inmueble se vende como especie o cuerpo cierto, en el estado en que actualmente se encuentra, obligándose el propietario a transferir únicamente aquellos derechos de que sea titular. Por consiguiente, los interesados en el remate deberán visitar personalmente el inmueble y constatar por sí mismos y en terreno la efectividad y autenticidad de los antecedentes técnicos y/o jurídicos del inmueble. Al efecto, será de su exclusiva responsabilidad el asesorarse por personas que tengan los conocimientos técnicos y jurídicos necesarios para constatar los antecedentes del inmueble y sus instalaciones y edificaciones.
15. En conformidad con lo dispuesto en el párrafo precedente, el o los adjudicatarios y compradores del inmueble, liberan de toda responsabilidad precontractual, extracontractual y penal al vendedor y al martillero, derivada de defectos en los títulos, superficies y cabida, deslindes, saneamiento por vicios ocultos o redhibitorios y evicción, redhibitorias, quantiminoris, de nulidad o rescisorias, de inoponibilidad y a cualquiera otra naturaleza real o personal, mueble o inmueble, civil o penal. Sin perjuicio de lo expuesto en el párrafo anterior, se venderá la propiedad libre de gravámenes, hipotecas, embargos, prohibiciones y litigios.
16. Será responsabilidad del adjudicatario, gastos notariales y de inscripción en el conservador de bienes raices.
17. 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.
18. El borrador de las escrituras de compraventa será redactado por el abogado designado por el adjudicatario.
19. Entrega de la propiedad: La entrega de la propiedad se hará a más tardar al momento de la inscripción de la compraventa en el Conservador de Bienes respectivo, y se haya dado cumplimiento a todas las obligaciones que imponen las presentes Bases. No obstante, el mandante podrá hacer entrega en un plazo inferior, según las circunstancias.

La entrega se entenderá materializada al recibo por el adjudicatario, de las llaves, y/o de la autorización que lo habilite, por parte del vendedor, para ingresar y/o tomar posesión del bien.

1. Contrato de arrendamiento: el subastador, adjudicatario o comprador se obliga paralelamente a suscribir con el vendedor un contrato de arrendamiento de la propiedad por escritura pública, la que se inscribirá al margen del título de dominio y cuya vigencia será de 10 años, debiendo contener, además, al menos las siguientes cláusulas:
2. De la renta de arrendamiento. La renta mensual será la suma fija de:
	* + 62,5 UF por el primer y segundo año
		+ 125 UF por el tercer y cuarto año
		+ 187,5 UF por el quinto y sexto año
		+ 250 UF desde el séptimo al décimo año.

La renta mensual de arrendamiento deberá pagarse en forma anticipada, dentro de los primeros 10 días del mes respectivo. El pago se efectuará en pesos chilenos, al contado, mediante transferencia electrónica o depósito a la cuenta del adjudicatario.

1. De la duración y terminación del contrato. El presente contrato tendrá una duración de 10 años, y se entenderá renovado tácita y automáticamente por periodos iguales, salvo que alguna de las partes le ponga término dándole aviso a la otra , mediante carta certificada, enviada a lo menos 180 días antes de la fecha de vencimiento del período pactado o de cualquiera de sus prórrogas.

1. Pago de multas e infracciones. El arrendatario se obliga a respetar rigurosamente, todas las normas de Autoridades Sanitarias y Municipales, siendo de su cargo todas las multas aplicadas por infracciones cometidas por él en el uso de la propiedad. En el caso de que se curse una infracción por un hecho o culpa del arrendatario durante el tiempo en que la propiedad se encuentre a su cargo, y el arrendador resulte obligado al pago, el arrendatario tendrá la obligación de restituirle la suma que se pague por dicha multa dentro del plazo de 20 días corridos.
2. **INFORMACION PREFERENCIAL**
3. La información y/o descripción de la propiedad que forma parte de estas Bases, son referenciales, siendo responsabilidad del adjudicatario y/o comprador corroborar la exactitud de éstas.
4. **INCUMPLIMIENTO DEL ADJUDICATARIO**
5. Si el adjudicatario o comprador no diere cumplimiento a cualquiera de las condiciones, estipulaciones, obligaciones o plazos establecidos en las presentes bases, el vendedor podrá dejar sin efecto la venta y declarar resuelta la respectiva adjudicación. Producto de lo anterior, el adjudicatario perderá sin más trámite todos los valores entregados producto de la participación, adjudicación y cierre de negocio, los que no le serán devueltos, siendo estos utilizados a título de indemnización y como avaluación convencional y anticipada de perjuicios. Lo anterior es sin perjuicio del derecho del vendedor de optar por pedir el cumplimiento forzado de la obligación, perdiendo igualmente todos los valores entregados producto de la participación, adjudicación y cierre de negocio.

**ANEXO 1**

**CARTA OFERTA LICITACION-REMATE PROPIEDAD**

A: \_\_

Por medio de la presente, procedo formalmente a realizar oferta por la siguiente propiedad:

**1.- Datos de quien firma este documento:**

Nombre:

C.I. o RUT:

Teléfono:

Email:

**2.- Oferta**:

N° Lote o Dirección:

Rol:

Oferta:

**3.- Aceptación de bases y condiciones**

Declaro conocer y aceptar en todas sus partes las Bases que rigen la Remate que incluye la(s) propiedad(es) antes detallada(s). Asimismo, declaro conocer por completo la situación legal y ocupacional de cada una de ellas, aceptando que Remates Marini haga efectiva la totalidad de la garantía frente a incumplimiento alguno del postor, oferente, adjudicatario, comprador o de mi parte.