BANCOESTADO
DEPARTAMENTO DE TASACIONES
GERENCIA CORPORATIVA DE RIESGOS

TASACIÓN: 1007-2021-038098
TASACIÓN ANTERIOR:

PROPIETARIO:	WOODS SPA	RUT:	78.016.230-9
CLIENTE:	WOODS SPA	RUT:	78.016.230-9
SOLICITANTE:	GERENCIA DE NORMALIZACION DE CREDITOS	OBJETIVO:	ACTUALIZACIÓN DE GARANTÍA

Ubicación

DIRECCIÓN:	AVENIDA ESPAÑA	NÚMERO:	1060, LOTE: A1
CJTO/SECTOR:	LAS ANIMAS	ROL SII:	1310-54;
CIUDAD:	VALDIVIA	COMUNA:	VALDIVIA
		REGIÓN:	14A REGION
TIPO BIEN RAÍZ:	INDUSTRIAS;	DESTINO LEGAL:	INDUSTRIA

Generalidades

LA PROPIEDAD CORRESPONDE A UN PREDIO DE USO INDUSTRIAL PARA ELABORACIÓN DE PUERTAS Y ARTÍCULOS DERIVADOS DE ESTOS. CUENTA CON GALPONES PARA PRODUCCIÓN Y ALMACENAJE, ADEMÁS CUENTA CON SALA DE CONTROL, CASINO PARA TRABAJADORES Y UNA VIVIENDA. SU ACCESO ES A TRAVÉS DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO, DESDE AVENIDA ESPAÑA. LIMITÉ URBANO / RURAL SE UBICA DENTRO DE LA PROPIEDAD.

Sector

SUBDIVISIÓN:	OTRO (VER NOTA)
UBANIZACIÓN:	INCOMPLETA
EQUIPAMIENTO:	REGULAR
METRO:	NO APLICA
ACCESIBILIDAD:	REGULAR
USO OBSERVADO:	; INDUSTRIA INOFENSIVA ; INDUSTRIA MOLESTA ; SERVICIO-EQUIPAMIENTO ; HABITACIONAL

RESUMEN DE TERRENO/EDIFICACIÓN/PRENDAS

TERRENO:	19.573,43 superficie m2
EDIFICACIÓN:	8.979,47 superficie m2
PRENDAS:	

DESCRIPCIÓN RESUMEN

LA PROPIEDAD EVALUADA CORRESPONDE AL LOTE A-1 UBICADO EN SECTOR DE CONFORMACIÓN INDUSTRIAL SOBRE EL EJE PRINCIPAL AVENIDA ESPAÑA EN SECTOR LAS ANIMAS. EL ENTORNO SE ENCUENTRA CONFORMADO PRINCIPALMENTE POR INDUSTRIAL INOFENSIVAS Y MOLESTAS, ASÍ COMO COMERCIO EN ESCALA MEDIA. EL SECTOR CUENTA CON URBANIZACIÓN COMPLETA. EL PREDIO SE SITÚA SOBRE UNA SECCIÓN URBANA Y OTRA RURAL. SE EDIFICAN DOS GALPONES DE PRODUCCIÓN Y ALMACENAMIENTO DE PUERTAS, OFICINAS Y CASINO. SE ACCESO ES A TRAVÉS DE CAMINO DE SERVIDUMBRE, ESTE PARTE DE LA SUBDIVISIÓN DEL LOTE MATRIZ.







VALOR TASACIÓN HIPOTECARIA:	**$ 3.000.000.000**	**(TRES MIL MILLONES DE PESOS)**	
VALOR LIQUIDACIÓN HIPOTECARIA:	**$ 2.100.000.000**	**MONTO A ASEGURAR HIPOTECA:**	**$ 1.318.895.637**
VALOR TASACIÓN PRENDARIA:	**$**		
VALOR LIQUIDACIÓN PRENDARIA:	**$ 0**	**MONTO A ASEGURAR PRENDA:**	**$**

NOTAS

-TAS ANTERIOR 1007-2019-040697 -SUP. TAS ANTERIOR, ANT MUNICIPAL, HUINCHA Y PLANO SUBDIVISIÓN / SERVIDUMBRES N° 1365 DEL AÑO 2019. -GALPÓN 8136M² UN NIVEL, P.E. 191, 12-08-1994. R.F. 29/2 04-09-1995. OFICINAS 750 M2, DOS NIVELES P.E. 57 20-03-1978. R.F. 29 25-01-2011. CASINO 93,47 M2, UN NIVEL P.E. 1937 03-12-2002. R.F. 27 18-02-2001. SE INCLUYEN EN ESTIMACIÓN Y VALOR SEGURO. -SALA CONTROL 43,53M², UN NIVEL P.E. 477 02-09-2005 SIN R.F. SIN RF POR LO QUE SE EXCLUYE DE ESTIMACIÓN Y VALOR SEGURO. -GALPONES NO SON PRENDABLE, APOYO SOLDADO A FUND Y ALGUNAS ZONA SOBRE MEDIO MUROS HA. -PROPIEDAD FORMA PARTE EN CONJUNTO CON LOTES A2, A3 Y A4 FUNCIONANDO COMO 1 UNIDAD FUNCIONAL. -EN CASO DE ALZAMIENTO DE ALGUNOS DE LOS LOTES A2 A3 A4 SE DEBERÁ REDUCIR A ESCRITURA PÚBLICA SERVIDUMBRE DE PASO Y REDES A PERPETUIDAD DE MODO DE ASEGURAR ACCESIBILIDAD AL LOTE A1. -DEUDA TGR $37.652.995. -VALOR TERRENES $1.681.104.672, VALOR EDIFICACIONES Y OBRAS ANEXAS ES $1.318.895.328.

TERRENOS

Terreno — 1

ROL: 1310 - 54

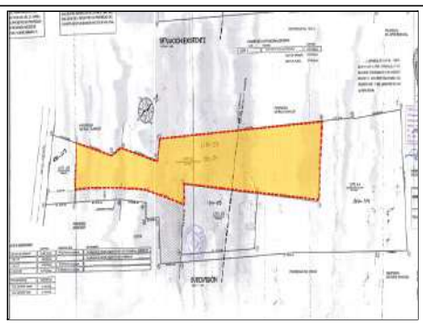
LOTE A-1 CORRESPONDE A UN SUB LOTE DEL LOTE MATRIZ A, ES DE FORMA IRREGULAR Y PLANO CON ACCESO POR SERVIDUMBRE DE TRANSITO. TIENE UNA SUPERFICIE DE 23.457,37 DE LOS CUALES 3.883,94 M2 CORRESPONDEN A SERVIDUMBRE DE TRANSITO. PARTE DEL PREDIO SE ENCUENTRA EN ZONA RURAL CORRESPONDIENTE A UNA SUPERFICIE DE 8.731,79M² (44,6%).

LOTE/PARCELA/SITIO:	A-1
SUBDIVISIÓN:	OTRO (VER NOTA)
EXPROPIACIÓN:	AFECTA
SEGÚN:	PLAN REGULADOR
RESTRICCIÓN:	SERVIDUMBRE DE PASO;
DET RESTRICC:	EL LOTE PRESENTA UNA SERVIDUMBRE DE TRANSITO PARA DAR PASO A LOS OTROS LOTES RESULTANTES, A-3 Y A-4. ESTA SERVIDUMBRE ES DE FORMA IRREGULAR, SE UBICA EN DESLINDE SUR-ESTE, SUPERFICIE DE 3.883,94 M2.
DET. EXPROP.:	SERVIDUMBRE DE PASO DE 3.883,94 M2
ASPECTOS RELEVANTES:	LOTE DE FORMA IRREGULAR CON TOPOGRAFÍA PLANA. PARTE DE ESTE LOTE SE EMPLAZA EN ZONA URBANA CON 10.831,64 M2 Y EL RESTO EN ZONA RURAL CON UNA SUPERFICIE DE 8.731,79 M2.

MIDE SEGÚN:	COTAS PLANOS; HUINCHA;
SUP. BRUTA:	23.457,37 m2
SUP. AFECTA:	3.883,94 m2
SUP. A VALORAR:	19.573,43 m2

Deslindes

NORORIENTE:	LOTE A3 Y LOTE A4	146,21 m
SURPONIENTE:	LOTE A2, LOTE B	123,87 m
NORPONIENTE:	PROPIEDAD DEL SR RAÚL DUHALDE	391,21 m
SURORIENTE:	LOTE A3, LOTE A4 , LOTE B Y PROP DEL SR BECKER	381,64 m



Imagen

NORMATIVAS

Normativa

DENOMINACIÓN:	**ZU-6**	APLICA A:	A-1;
SUBDIVISIÓN:	URBANA	USO SUELO:	COMERCIO; HABITACIONAL; INDUSTRIA INOFENSIVA; INDUSTRIA MOLESTA; SERVICIO-EQUIPAMIENTO; ÁREA VERDE;
SUP. PRED MÍN:	2.500 m2	FRENTE PRED MÍN:	25,00 m
OCUP. MÁX(%):	70 %	DENSIDAD:	MEDIA
SEGUN:	PLAN REGULADOR		
POTENCIALIDAD:	SECTOR USO MIXTO CON POTENCIALIDAD PARA DESARROLLO EQUIPAMIENTOS, BODEGAS E INDUSTRIAL INOFENSIVO.		

FACTIBILIDAD : ELECTRICIDAD-AGUA RED-ALCANT. RED

Normativa

DENOMINACIÓN:	**RURAL**	APLICA A:	A-1;
SUBDIVISIÓN:	RURAL	USO SUELO:	AGRÍCOLA;
SUP. PRED MÍN:	5.000 m2	DENSIDAD:	BAJA
SEGUN:	PLAN INTERCOMUNAL		
POTENCIALIDAD:	SECTOR ZONA RURAL (LÍMITE URBANA), REQUIERE CAMBIO USO DE SUELO PARA COMPLEMENTAR USO CON RESTO ROL.		

FACTIBILIDAD : ELECTRICIDAD-AGUA RED-ALCANT. PART.

EDIFICACIONES

Edificación — 1

IDENTIFICACIÓN: GALPONES

CORRESPONDE A DOS GALPONES UNIDOS, ESTRUCTURA ACERO DONDE SE REALIZAN TRABAJOS DE PRODUCCIÓN Y ALMACENAMIENTO DE PUERTAS. ALTURA CUMBRERA 12 METROS, ALTURA HOMBRO 9 METROS. NO SON PRENDABLES, APOYO SOLDADO SOBRE FUNDACIÓN Y ALGUNOS SECTORES SOBRE MEDIOS MUROS HA.

EMPLAZADO EN LOTE:	A-1
EXPROPIACIÓN:	NO AFECTA
SEGÚN:	CERTIF. MINVU

MIDE SEGÚN:	COTAS PLANOS; PLANOS; HUINCHA;
SUP. EDIFICADA:	8136,00 m2
SUP. RECEPCIÓN:	8136,00 m2
SUP. REGULARIZABLE:	0 m2
SUP. A VALORAR:	8136,00 m2

ESTRUCTURA:	ACERO		
TERMINACIONES:	CORRIENTE	INSTALACIONES:	CORRIENTE
CONSERVACIÓN GRAL:	SATISFACTORIA	PLANIFICACIÓN:	ESPECIAL
PROGRAMA:	PLANTA ABIERTA MAS DOS BAÑOS Y UNA OFICINA.		
ANTIGUEDAD:	27 AÑOS	NIVELES:	1



Imagen



Imagen 2



Imagen 3

EDIFICACIONES

2 Edificación

IDENTIFICACIÓN: CASINO

CASINO PARA TRABAJADORES EN PLANTA LIBRE EDIFICADO EN ESTRUCTURA DE MADERA.

EMPLAZADO EN LOTE:	A-1	MIDE SEGÚN:	COTAS PLANOS; HUINCHA;
		SUP. EDIFICADA:	93,47 m2
		SUP. RECEPCIÓN:	93,47 m2
EXPROPIACIÓN:	NO AFECTA	SUP. REGULARIZABLE:	0 m2
		SUP. A VALORAR:	93,47 m2
SEGÚN:	PLAN REGULADOR		
ESTRUCTURA:	MADERA		
TERMINACIONES:	CORRIENTE	INSTALACIONES:	BUENA
CONSERVACIÓN GRAL:	BUENA	PLANIFICACIÓN:	BUENA
PROGRAMA:	UN BAÑO, UNA COCINA UN COMEDOR		
ANTIGUEDAD:	19 AÑOS	NIVELES:	1



Imagen



Imagen 2

EDIFICACIONES

3 Edificación

IDENTIFICACIÓN: OFICINAS

OFICINAS DESARROLLADAS EN DOS NIVELES UBICADAS DENTRO DEL GALPÓN PRINCIPAL DE PRODUCCIÓN.

EMPLAZADO EN LOTE:	A-1	MIDE SEGÚN:	COTAS PLANOS; HUINCHA;
		SUP. EDIFICADA:	750,00 m2
		SUP. RECEPCIÓN:	750,00 m2
EXPROPIACIÓN:	NO AFECTA	SUP. REGULARIZABLE:	0,00 m2
		SUP. A VALORAR:	750,00 m2
SEGÚN:	PLAN REGULADOR		
ESTRUCTURA:	ACERO		
TERMINACIONES:	BUENA	INSTALACIONES:	BUENA
CONSERVACIÓN GRAL:	BUENA	PLANIFICACIÓN:	BUENA
PROGRAMA:	12 OFICINAS, ENFERMERÍA, SEIS BAÑOS.		
ANTIGUEDAD:	40 AÑOS	NIVELES:	2



Imagen



Imagen 2



Imagen 3

EDIFICACIONES

4 Edificación

IDENTIFICACIÓN: SALA DE CONTROL

SALA DE MAQUINAS UBICADOS EN SECTOR GALPONES, ESTRUCTURA ALBAÑILERÍA. EN BUEN ESTADO CONSERVACIÓN.

EMPLAZADO EN LOTE:	A-1	MIDE SEGÚN:	PERM-REC MUNICIPAL;
		SUP. EDIFICADA:	43,53 m2
		SUP. RECEPCIÓN:	0,00 m2
EXPROPIACIÓN:	NO AFECTA	SUP. REGULARIZABLE:	43,53 m2
		SUP. A VALORAR:	0,00 m2
SEGÚN:	CERTIF. MINVU		
ESTRUCTURA:	ALBAÑILERÍA ARMADA LADRILLO A MÁQUINA		
TERMINACIONES:	CORRIENTE	INSTALACIONES:	CORRIENTE
CONSERVACIÓN GRAL:	SATISFACTORIA	PLANIFICACIÓN:	SATISFACTORIA
PROGRAMA:	1 SALA CONTROL, 1 BAÑO, 1LOCKER		
ANTIGUEDAD:	17 AÑOS	NIVELES:	1



Imagen



Imagen 2



Imagen 3

OBRAS ANEXAS

CIERRE PERIMETRALES EN DESLINDES NOR-PONIENTE Y SUR-ORIENTE. PAVIMENTOS EXTERIORES.

NOTAS

-TAS ANTERIOR 1007-2019-040697 -SUP. TAS ANTERIOR, ANT MUNICIPAL, HUINCHA Y PLANO SUBDIVISIÓN / SERVIDUMBRES N° 1365 DEL AÑO 2019. -GALPÓN 8136M² UN NIVEL, P.E. 191, 12-08-1994. R.F. 29/2 04-09-1995. OFICINAS 750 M2, DOS NIVELES P.E. 57 20-03-1978. R.F. 29 25-01-2011. CASINO 93,47 M2, UN NIVEL P.E. 1937 03-12-2002. R.F. 27 18-02-2001. SE INCLUYEN EN ESTIMACIÓN Y VALOR SEGURO. -SALA CONTROL 43,53M², UN NIVEL P.E. 477 02-09-2005 SIN R.F. SIN RF POR LO QUE SE EXCLUYE DE ESTIMACIÓN Y VALOR SEGURO. -GALPONES NO SON PRENDABLE, APOYO SOLDADO A FUND Y ALGUNAS ZONA SOBRE MEDIO MUROS HA. -PROPIEDAD FORMA PARTE EN CONJUNTO CON LOTES A2, A3 Y A4 FUNCIONANDO COMO 1 UNIDAD FUNCIONAL. -EN CASO DE ALZAMIENTO DE ALGUNOS DE LOS LOTES A2 A3 A4 SE DEBERÁ REDUCIR A ESCRITURA PÚBLICA SERVIDUMBRE DE PASO Y REDES A PERPETUIDAD DE MODO DE ASEGURAR ACCESIBILIDAD AL LOTE A1. -DEUDA TGR $37.652.995. -VALOR TERRENO ES $1.681.104.672, VALOR EDIFICACIONES Y OBRAS ANEXAS ES $1.318.895.328.

VALOR TASACIÓN HIPOTECARIA:	**$ 3.000.000.000**	**(TRES MIL MILLONES DE PESOS)**	
VALOR LIQUIDACIÓN HIPOTECARIA:	**$ 2.100.000.000**	**MONTO A ASEGURAR HIPOTECA:**	**$ 1.318.895.637**
VALOR TASACIÓN PRENDARIA:	**$**		
VALOR LIQUIDACIÓN PRENDARIA:	**$ 0**	**MONTO A ASEGURAR PRENDA:**	**$**

VALOR UF PARA VALORIZACIÓN: $ 30.415,62

FECHA INFORME: 03-11-2021

Departamento de Tasaciones VISADO

BancoEstado

M. ANDRES ORTEGA ZAMORANO
SUPERVISOR

VALUACIONES DE CHILE S.A.

VALUACIONES DE CHILE SA - MARIO GARRIDO S.
ARQUITECTO