

DIRECTORIO GENERAL EXTRAORDINARIO

Conchalí 25 abril de 2023

Siendo las 20:00 horas, se da inicio al Directorio General Extraordinario, en Cuartel General, presidido por el Sr. Superintendente don Marcel Méndez Bonnemaïson

ASISTENCIA

Superintendente	:	Marcel Méndez Bonnemaïson
Vicesuperintendente	:	Juan Durán Reyes
Secretario General	:	Jesús Molina Valenzuela
Comandante	:	Gonzalo Morales Molina
Segundo Comandante	:	Raúl Vergara Donoso
Tesorera General	:	Victoria Reyes Salinas
Pro Secretario General	:	Luis Leiva Jiménez
Director Honorario	:	Moisés Docmac Gómez
Director Honorario	:	Ramón Ruiz Fuenzalida
Director Honorario	:	Eduardo Correa Barrera
Director Honorario	:	Luis Rosales Valencia
Director Honorario	:	Oswaldo Hormazábal Montecinos
Director 1era Compañía	:	Gerardo Ortiz Ortíz
Director 2da Compañía	:	Julio Quezada Mallea
Director 3ra Compañía	:	Roxana Meza Rodríguez
Director 4ta Compañía	:	Juan Lecaros Grez
Director 6ta Compañía	:	Jorge González Jeria
Director 7ma Compañía	:	Patricio Clavería Bustos
Director 8va Compañía	:	Oscar Garate Ulloa

Excusas:

Tercer Comandante	:	Héctor Painen González (Laboral)
Intendente General	:	Luis Faría Rivera (Laboral)
Director 5ta Compañía	:	Amanda Duarte Salazar (Asuntos personales)

Superintendente, da la bienvenida a los integrantes del Honorable Directorio General, donde inmediatamente procede a informar al Honorable Directorio General que el motivo de esta reunión es tomar conocimiento de la situación referente al ex Cuartel General de Av. Independencia.

Superintendente deja constancia que se encuentran presentes en este Directorio las siguientes personas:

- Don Sergio Silva: Gerente de Inmobiliaria SSILVA
- Don Eduardo Roublik : Gerente de Inmobiliaria IRC
- Don Ernesto Jeame: Arquitecto G8 Arquitectos

A continuación, expone el señor Superintendente, indicando que se sostuvo dos reuniones, ambas solicitadas por el señor Silva, para plantear, respecto el edificio de Avenida Independencia 3540, donde se indicó que existirían dificultades con lo convenido debido a problemas legales por no contar con el permiso de edificación, además que los costos de edificación han aumentado

considerablemente, por lo que lo comprometido con el Cuerpo se ve afectado. Ante lo expuesto, recalca el Superintendente todo esto es muy preocupante.

Informa el señor superintendente que también fue invitada a esta reunión la abogada doña Isabel Rivera, quien representó legalmente los intereses del CBCH.

Sergio Silva, Gerente de Inmobiliaria SSILVA, tomando la palabra, agradeció el hecho que sean recibido ante este Directorio, manifestando que el proyecto no se puede realizar.

Eduardo Roubik: Gerente de Inmobiliaria IRC, comenta que todo se inicia en el año 2020, donde se proyectó un edificio que se acogía a la normativa de la I. M. de Conchalí, según el artículo 10.

Como tal este proyecto según dice fue un calvario, el buscar aprobar este proyecto, pero ha resultado imposible lograr la aprobación con el artículo 10 lo que lleva una pérdida económica para la Inmobiliaria.

Por tanto, desea, proponer al Cuerpo de Bomberos de Conchalí – Huechuraba una alternativa:

1.- Este proyecto se negoció en el año 2019, donde se calculó un espacio enorme para bomberos.

2.- Llegó la pandemia de Covid 19

3.- Estallido social

Por disposición municipal, dice el sr. Roublik, tuvieron que eliminar 4 pisos del edificio, por lo tanto, la idea es que ahora todos deberíamos renunciar al proyecto y ver otro lugar donde la inmobiliaria construyera.

La idea es, tener otro terreno donde la inmobiliaria cubriera los costos del proyecto de este nuevo lugar y donde Bomberos Conchalí pueda ser ubicado.

Ernesto Jeame: Arquitecto G8 Arquitectos, procede a recordar cómo era el proyecto original, para ello lo presenta en la pantalla de la TV de la sala del Directorio.

Arquitectura

Piso 1

Arquitectura Piso 2

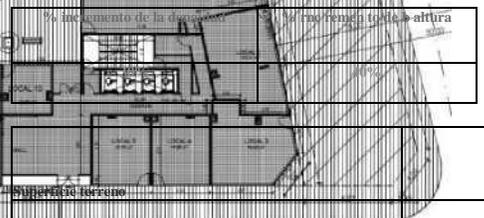
PROYECTO INDEPENDENCIA NEGRETE

ANÁLISIS DE LA HISTORIA DEL PROYECTO DE INDEPENDENCIA NEGRETE

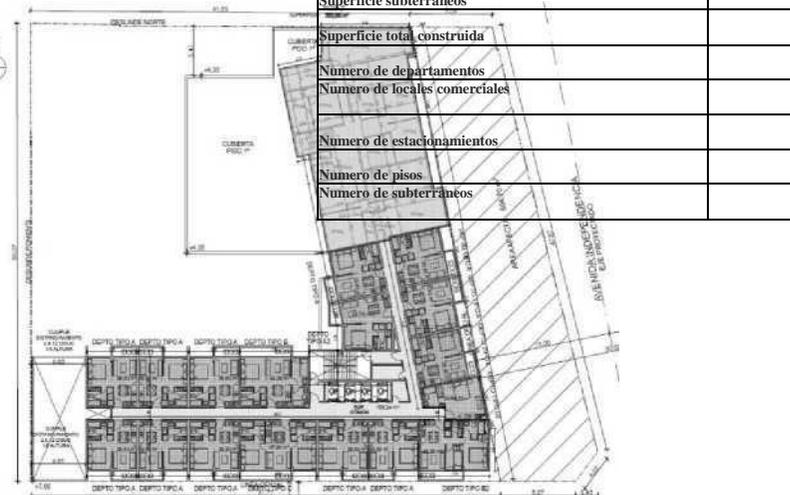
EN SU INICIO SE PRESENTA UNA PROPUESTA DE 16 PISOS Y DOS SUBTERRÁNEOS ESTOS ACOGIDOS AL ARTÍCULO QUE CORRESPONDEA "Incentivos Normativos en relación a cesión de espacio libre al paso peatonal, se podrá incrementar las condiciones de edificación, siempre cuando los proyectos sean en calles o rca que comparten un espacio existente, mediante un espacio destinado a la circulación o patios de libre el paso peatonal, y en el caso de galerías con locales comerciales dichas condiciones las contemplamos en un grado de acuerdo a las siguientes tablas:



Detalles del proyecto



Superficie terreno	
Superficie útil departamentos	
Superficie útil locales comerciales	
Superficie terrazas	
Superficie comun	
Superficie subterranos	3,563 m ²
Superficie total construida	18,823
Número de departamentos	299
Número de locales comerciales	10
Número de estacionamientos	111(D) + 4(0)
Número de pisos	16
Número de subterráneos	2



40%

PROYECTO INDEPENDENCIA NEGRETE

CUADRO DE SUPERFICIES

Edificio de Vivienda

INDEPENDENCIA/ NEGRETE

Avda. Independencia N° 3514 / Calle Negrete N° 1819, 1829, 1837, 1841, 1847, 1843, 1851, 1855

Comuna de Conchali

Edificio de Vivienda

NORMATIVA

Dimensiones del Terreno		50 m. x 49 m.						
Numero de Terrenos		9						
Valor del Terreno								
Superficie del Terreno		2.836,13 m ² plancheta				ANTEPROYECTO REV G		
Afecto a cesión		504,70 m ²					26-ago-20	
Superficie Neta		2.331,43 m ²						
Zonificación		ZONA ZM 1 / CENTRO CIVICO			1° SUBTERRANEO MAXIMO	1.632,00 m ²	70%	
Uso Suelo		VIVIENDA - EQUIPAMIENTO			AREA INEXCAVADA MINIMA	699,43 m ²	30%	
Sistema de Agrupamiento		CONTINUO , AISLADO O PAREADO			1.398,86 m ²			
Ocupacion Suelo máxima		60% VIVIENDA						
Altura Maxima		15 PISOS (53 METROS)						
Estacionamientos exigidos		POR DEPTO (SE ACOGE A DESCUENTO 50% A METRO) + 15% VISITA 1						
		CADA 100 m2 DE COMERCIO						
Densidad Permitida		LIBRE VIV						
		299 VIV						
Densidad Propuesta								
Constructibilidad PERMITIDA			3,00	6.994,29 m ²				
30% FUSION PREDIAL			0,90	2.098,29 m ²				
40% INCENTIVO ARTICULO 10 PRC			1,20	2.797,72 m ²				
TOTAL			5,10	11.890,29 m²				

Constructibilidad PROPUESTA	4.94	11.508,27 m ²		
-----------------------------	------	--------------------------	--	--



PROYECTO INDENPENDENCIA NEGRETE

DONDE ESTARAN ZONIFICACION BOMBEROS DADA LA IMPOSIBILIDAD DE CONVENCER A LA DOM DE CONCHALI DERESPETARE LA R'T.10 DEL PRC SE PRESENTA UNA NUEVA. PROPUESTA AL CUERPO DE BOMBEROS. EL EDIFICIO HOY CUENASOLO CON 12 PISOS Y DOS SUBTERRANEOS.

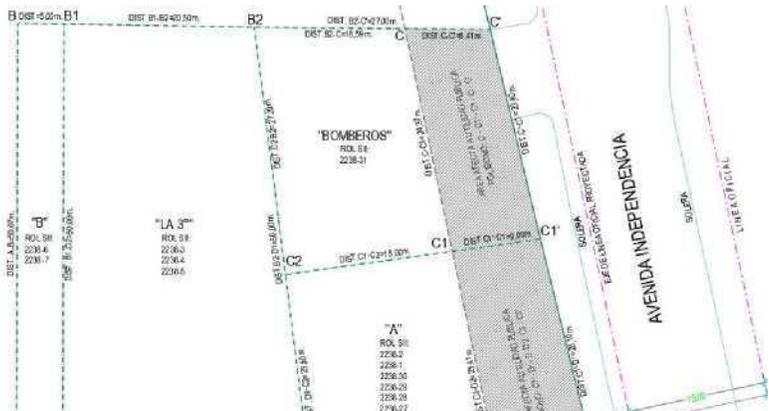
LA ZONA DE BOMBEROS SE PROYECTA EN EL PRIMER PISO Y TENDRA ACCESIBILIDAD TANTO

ESPACIO DE AV. DESDE EL INTERIOR DEL EDIFICIO Y EL PUBLICO. AJEJADA DEL RUIDO INDEPENDENCIA.

CONTEMPLADOS ESPACIOS COMO:

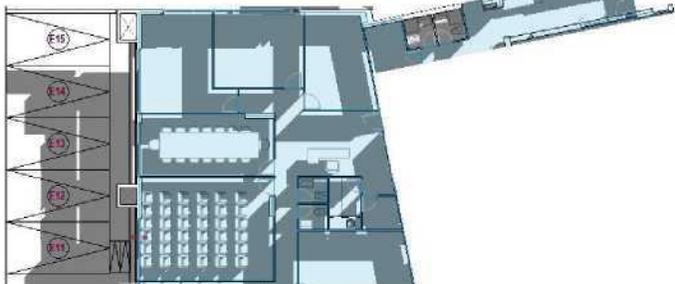
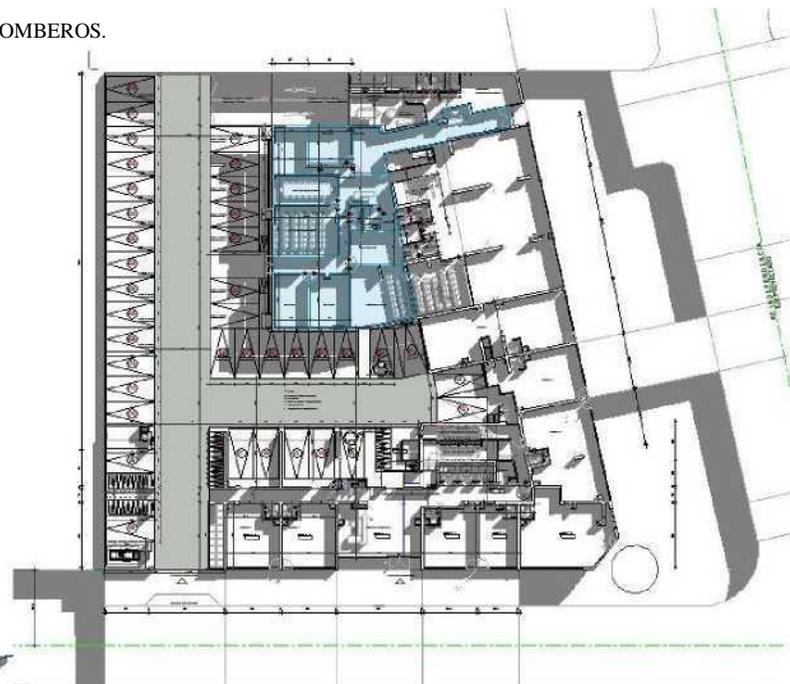
- SALA DE REUNION
- BAÑOS
- RECEPCION
- OFICINAS
- SALA DE TELECOMUNICACIONES

CUENTA CON **PLANO DE UBICACION** ESC.1:1250



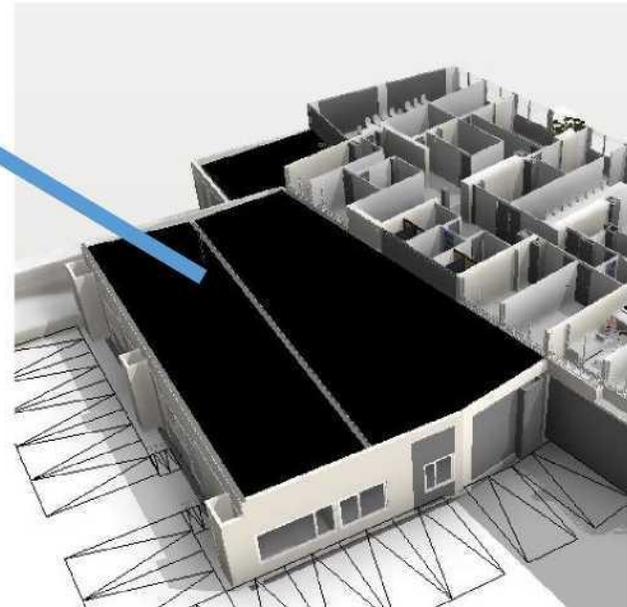
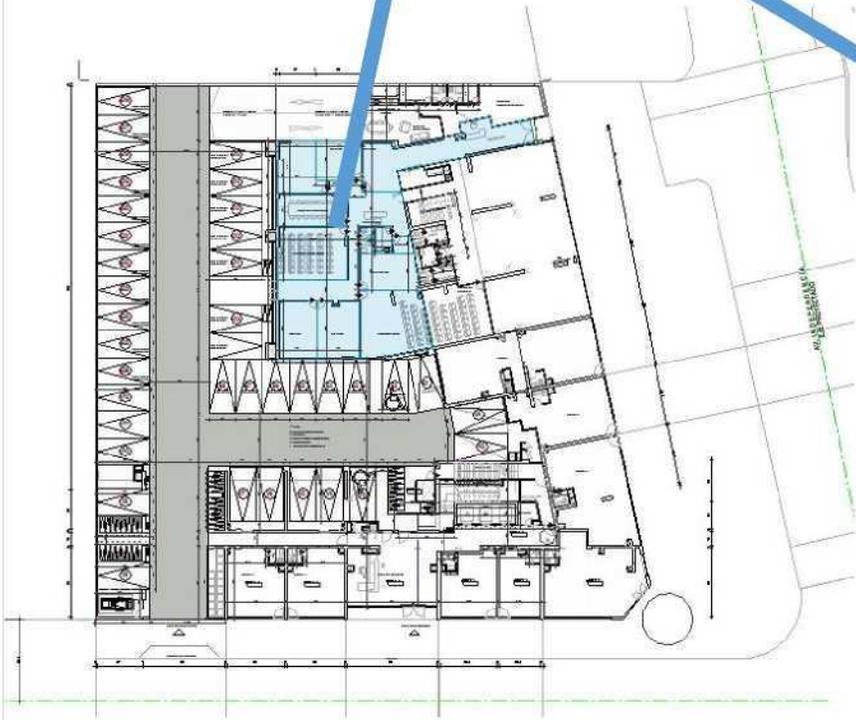
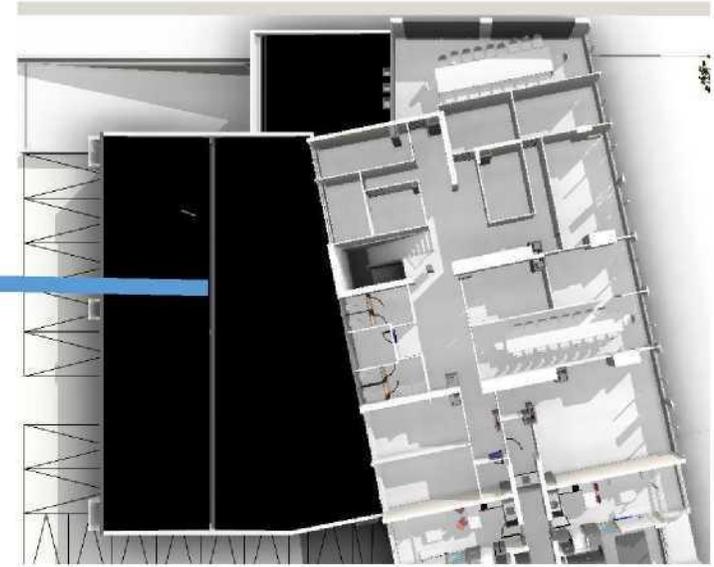
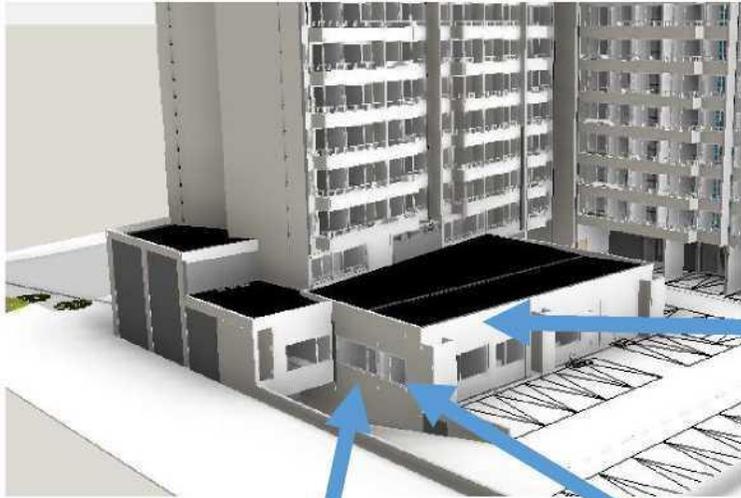
CUENTA CON 250 m² DONDE ESTARAN CONTEMPLADOS ESPACIOS COMO :

- SALA DE REUNION
- BAÑOS
- RECEPCION
- OFICINAS
- SALA DE TELECOMUNICACIONES





CUERPO DE BOMBEROS DE CONCHALI





CUERPO DE BOMBEROS DE CONCHALI

8

UBICACIÓN BOMBEROS 1º PISO

PROYECTO INDEPENDENCIA NEGRETE

8



CUERPO DE BOMBEROS DE CONCHALI

9

ONIFICACION	ZONA Z1 / CENTRO CÍVICO			
USO DE SUELO	RESIDENCIAL - EQUIPAMIENTO			
		EXIGIDA	PROYECTADA	
ALTURA MAXIMA		15 PISOS (53,00 m.)	12 PISOS (33,85 m.)	
DISTANCIAMIENTO		OGUC ART. 2.6.12 (1/5 Altura)	OGUC ART. 2.6.12 (1/5 Altura)	
RASANTE		OGUC	70° SOBRE CONTINUIDAD	
DENSIDAD		LIBRE	2.756,1 Hab/há	hab/Há
SUPERFICIE COMUN	20%	1.349,01 m ²	1.632,29 m ²	24,20%
		excedente común a proratear:		283,28 m ² 4,20%
OCUPACION DE SUELO PISO 1°	0,6	1.880,64 m ²	1.132,69 m ²	0,48
OCUPACION DE SUELO PISOS SUPERIORES	0,6	1.410,48 m ²	924,93 m ²	0,39
OCUPACION DE SUELO 1° SUBTERRÁNEO	0,7	1.645,56 m ²	1.546,80 m ²	66%
EXCAVACION 1° SUBTERRANEO	0,7	1.645,56 m ²	1.629,86 m ²	69%
		EXIGIDA	PROYECTADA	
CONSTRUCTIBILIDAD	BASE	3,00	7.052,40 m ²	
	FUSIÓN PREDIAL	0,90	2.115,72 m ²	

9



CUERPO DE BOMBEROS DE CONCHALI

10

	TOTAL	3,90	9.168,12 m²	9.671,70 m²	4,11
--	--------------	-------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------

10



Eduardo Roublik : Gerente de Inmobiliaria IRC, comenta que el alcalde de la I. M. de Conchalí nunca respondió a la presentación que hicieron para que autoriza el proyecto por artículo 10

Ahora bien, como el Alcalde no permite la construcción por artículo 10, la Inmobiliaria se ve en la necesidad de realizar una nueva propuesta.

Director Honorario Eduardo Correa Barrera, dice que es bueno recordar, algo de la historia, donde en el año 2019 le correspondió iniciar los trámites.

El Gobierno Regional, dio el espacio para construir Cuarteles de Bomberos, donde estaba inserto nuestro Cuerpo de Bomberos de Conchalí – Huechuraba. Se hizo el diseño, que fue aprobado por la Municipalidad de Conchalí y en ese momento entró la constructora.

Se vio que la constructora, mejoraba notablemente el proyecto, sobre esta base el Directorio aprobó el contar con un nuevo Cuartel General por este medio de una constructora.

Hoy apreciamos que la proposición de la Inmobiliaria es menor a lo que se nos había propuesto y lamentablemente nos estamos quedando sin cuartel.

Sergio Silva, Gerente de Inmobiliaria SSILVA, dice que la otra alternativa es buscar un terreno ya sea en Conchalí o Huechuraba donde poder construir, ya que las condiciones desde que se inició el negocio ya cambiaron.

Director Honorario Eduardo Correa Barrera, dice que la situación actual no permite hacerlo, los costos no permiten hacer este proyecto, hay recursos que fueron borrados por autoridades municipales.

Sergio Silva, Gerente de Inmobiliaria SSILVA, recuerda que el proyecto si se puede realizar, con el artículo 10, pero el Alcalde de Conchalí dice que no es posible.

Director Honorario Eduardo Correa Barrera, cree que se puede optimizar el programa, pero en un nuevo lugar. Deseamos cumplir de la mejor manera el proyecto. Queremos comprometernos a hacer el proyecto, pero con los recursos que contamos actualmente no podemos.

Vice Superintendente, consulta por el espacio.

Director Segunda Compañía, dice que la Inmobiliaria perderá con 40.000 UF y consulta cuál es el porcentaje respecto de la inversión total

Director Honorario Eduardo Correa Barrera, acota que se perdieron el 100%

Director Segunda compañía, dice que nosotros como Cuerpo un 70% lo que no parece proporcional

Sergio Silva, Gerente de Inmobiliaria SSILVA, dice que hay un menor ingreso, el proyecto es inviable, la utilidad desaparece.

Superintendente, dice que si bien es cierto el proyecto se inició en el año 2019, en noviembre del año 2021, consta que hubo un oficio de instrucción notarial y este acto se elaboró por parte de la constructora la promesa de compraventa, la cual el sr. Sergio Silva decía que no había sido suscrita.



Conversando luego y viendo las instrucciones se da un plazo de cinco años para la ejecución del proyecto.

En el año 2022, como Superintendente se encontró que se hiciera una póliza de garantía, a posterior hubo un impasse, fue apercebido de alguna manera de forma violenta, donde el Cuerpo de Bomberos se hiciera responsable de la salida de las personas que estaban en los locales. La amenaza decía que Bomberos debería asumir altísimas multas.

Por lo tanto, el proyecto cambia, donde ya no estaban los 16 pisos y ahora uno de 12 pisos. En el año 2022 los costos de construcción han sido elevados notablemente.

Recuerda además el Superintendente que el Director de Tránsito de la Municipalidad de Conchalí, observó que el plan decía exhibición de carros bomba, situación que tuvo que ser aclarada por este Superintendente.

Este proyecto no nació del todo bien, donde la SEREMI de Vivienda es superior jerárquicamente a la Municipalidad de Conchalí. Los proyectos en la comuna de Recoleta han visto la luz, no así en Conchalí.

Este proyecto empezó mal, cree que los Bomberos fuimos utilizados, lo cual lo plantea ante este Directorio.

Director Honorario Eduardo Correa Barrera, dice que pasó a firmar una promesa de compraventa donde los detalles nosotros no nos enteramos.

Está claro que la génesis no fue buena, pero visto desde fuera no se puede hacer. Invita a que nos situemos en las cosas que, sí son posibles, por eso pide ayuda para que la inmobiliaria pueda hacer algo. Hay una serie de cosas administrativas que ya han caducado, pero deseamos cumplir, debiendo circunscribirse en lo posible.

Sergio Silva, Gerente de Inmobiliaria SSILVA, dice que la intención es sacar el proyecto adelante.

Director Honorario Eduardo Correa Barrera, recuerda que la abogada de Bomberos en conjunto con la abogada de la empresa, hicieron toda la documentación, como tal, Él siendo Superintendente del CBCH firmó la compraventa, la promesa y las instrucciones. Recalca que él firmó la documentación.

Eduardo Roublík : Gerente de Inmobiliaria IRC, solicita que Bomberos ayude a realizar el proyecto.

Sergio Silva, Gerente de Inmobiliaria SSILVA, manifiesta que la alternativa es, buscar un terreno y sacar el proyecto adelante, nosotros dice, estamos dispuestos a desarrollar y asumir los costos.

Eduardo Roublík : Gerente de Inmobiliaria IRC, dice que desean, colocar toda la capacidad técnica.

Superintendente, manifiesta que es muy importante que Bomberos esté en un lugar visible, frente a la Comunidad. Aprecia que el único terreno sería donde estaba el supermercado Monserrat, pero es un terreno privado. Cómo tal para un edificio no sirve, pero para nosotros como Bomberos podría ser. Pero Bomberos



no tiene recursos para adquirir el terreno donde estaba el Supermercado Monserrat.

Superintendente, dice que ya se ha expuesto la situación, debemos generar la instancia de cuanto hay, hay que asumir las pérdidas, hay que ver una realidad que si se ve en la comuna y debemos ser muy flexibles.

Eduardo Roublik : Gerente de Inmobiliaria IRC, propone hacer un subgrupo para ver una alternativa que permita llegar a un resultado

El Superintendente, dice que quien administra este Cuerpo de Bomberos es el Directorio General.

Director Honorario Osvaldo Hormazábal, hace ver que el terreno de Av Independencia 3540 hay una filtración de agua que puede llevar a una multa muy grande a la empresa.

Superintendente, dice que antes de finalizar esta reunión entre la Constructora y el Directorio General del CBCH, agradecer por permitir retirar algunos bienes como fue la pérgola.

Siendo las 21:10 se retiran de la reunión :

- Don. Sergio Silva: Gerente de Inmobiliaria SSILVA
- Don Eduardo Roublik : Gerente de Inmobiliaria IRC
- Don Ernesto Jeame: Arquitecto G8 Arquitecto

Se continúa con el Directorio General:

Director Honorario Ramón Ruiz: Manifiesta si ellos cumplirán lo prometido

- A continuación, se produce un diálogo entre los miembros del Directorio General frente a lo que expresaron los representantes de la Constructora.

Superintendente, dice que no se puede resolver este tema.

Director Honorario Luis Rosales Valencia, comenta que el Director Honorario Eduardo Correa tiene una alternativa que no es mala.

Superintendente, se debe estudiar muy bien todo esto.

Director Honorario Eduardo Correa Barrera, comenta que el terreno que tenemos en Av. Vivaceta es un terreno que tiene las mismas dimensiones que tenía el Cuartel de Av. Independencia. Vender ese terreno tiene un costo, pero si se construye un edificio de tres pisos podríamos quedar bien, Cree que a la empresa le va a convenir.

Superintendente, cree que lo que se propone es una buena alternativa.

Director Honorario Ramón Ruiz, cree que lo mejor es retirar la plata y retirarnos del proyecto. Agrega además que tal vez podríamos quedarnos en este mismo lugar (Av. Quilicura) y llamar a un arquitecto que nos diseñe algo bueno y bonito.



Director Primera Compañía, dice que hay que estudiar muy bien cuánto sale nuestro metro cuadrado construido.

Director Honorario Luis Rosales Valencia, dice que debemos esperar lo que nos propondrá la inmobiliaria por nuestros metros cuadrados y que es muy buena la alternativa que propone el Director Honorario Eduardo Correa del terreno de Av. Vivaceta.

Director Séptima Compañía, consulta sobre la abogada que estudió todo el proyecto, velando por nuestros intereses, es especialista en el tema?

Director Honorario Ramón Ruiz, dice que se debe conversar sobre la situación, para liquidarlo la próxima semana y en relación con el terreno de Vivaceta cree que es muy pequeño el terreno.

Superintendente, comenta que nuestro Cuartel General, debe estar presente en un lugar visible para la Comunidad. Estas personas merecen muchas dudas, pero debemos buscar una solución donde nuestro Cuerpo de Bomberos se beneficie. Que se transparente todas las materias en este contexto.

Director Honorario Luis Rosales Valencia, dice que se nombre una comisión.

Superintendente, cree que se debe generar una instancia de revisar los antecedentes en la Municipalidad de Conchalí y ver cuáles son los beneficios que tiene construir en Vivaceta o en actual terreno que está el Cuartel General.

Sin otros temas a tratar y siendo las 21:55 horas se da por finalizado este Directorio General.

Jesús Molina Valenzuela
Secretario General

Marcel Méndez Bonnemaïson
Superintendente