

COMUNIDAD EDIFICIO DON MANUEL
MANUEL SÁNCHEZ N° 3271
COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN

C.E.D.M N° 0001/

OBJ : Remite solicitud de acuerdo preliminar por necesidad primaria a afectados del Edificio Don Manuel, comuna de Macul.

Santiago, 17.MAR.2010

DE : **COMUNIDAD EDIFICIO DON MANUEL
COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN**

PARA : **INMOBILIARIA BANMERCHANT
SR. FRANCISCO WALKER
AV. ISIDORA GOYENCHEA 3250, PISO 5
LAS CONDES - SANTIAGO.**

I. Como es de su conocimiento el edificio Don Manuel, ubicado en calle Manuel Sánchez N° 3271 comuna de Macul, en adelante "El Edificio" ha presentado complicaciones de tipo constructivo desde sus inicios, tanto es así que a continuación se detalla una muestra de hechos de esta naturaleza, solo en áreas comunes, **omitiendo situaciones particulares de los propietarios**, con lo cual se extendería innecesariamente el contenido del presente documento:

- 1.- Hubo inundaciones en los subterráneos del edificio, siendo afectadas varias bodegas del sector, situación que había sido reiterativa y solo se habían buscado soluciones "parches" a este tema, sin respuesta de Banmerchant.
- 2.- A fines del año 2008, colapsó el muro de la entrada principal, quedando a la deriva por varios días de cualquier individuo que quisiera perpetrar algún acto ilícito en el inmueble.
- 3.- Problemas constante por el sistema eléctrico, se gasta en promedio \$30.000.- en reposición de ampollitas nuevas producto esto.
- 4.- Problemas constantes con el sistema de la puerta principal del edificio, situación que fue reparada en su oportunidad, pero ante el mal diseño del acceso volvió a fallar, hoy en día se utiliza un pasador, "puerta de campo" y solo se cierra en las noches.
- 5.- Entre otras...

II. Por otra parte se ha demostrado que el edificio en donde habitamos ha sido uno de los más afectados por el terremoto sufrido el día 27 de febrero de 2010, lo que ha sido demostrado, tanto por organismos técnicos de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Macul (MINVU), Informe IDIEM, Informe Técnico U. Central, Informes Técnicos de Ingeniero y Constructor Civil, como por Prensa especializada en la materia. Certificando todos, que el Edificio presenta daños de importancia en sus losas, tabiquerías, puertas, hall de acceso y otros.

III. Consecuente con lo anterior, con fecha 05.MAR.2010 el edificio fue visitado por personal competente del servicio de Gas (Metrogas), indicando el corte del suministro, en atención a los "daños estructurales en el edificio" por el terremoto, cabe señalar que la utilización de este componente el altamente inflamable, constituyendo un factor de riesgo importante para la comunidad. En el mismo tenor, fue efectuada la visita por la empresa que presta los servicios de ascensores (OTIS) en la que se indicó que existe importantes daños en la "caseta de la sala de máquinas", situación que impediría la utilización de elevadores en el edificio. No

obstante ello, al día siguiente de la dictación del Decreto N°341 de Inhabitabilidad emitido por la I. Municipalidad de Macul, OTIS concurre al Edificio, a requerimiento de la Inmobiliaria y pone en funcionamiento UN ASCENSOR, sin informe estructural ni reparación alguna a la referida sala de maquinas. Tampoco se ha informado hasta la fecha, a la Comunidad de tales reparaciones. Con todo la puesta en marcha de un ascensor, de tres, no hace posible la funcionalidad del Edificio completo en sus 19 pisos, pues la normativa exige que los tres estén funcionando.

IV. Con fecha 09 de Marzo de 2010, la I.Municipalidad de Macul dictó Decreto de Inhabitabilidad N°341 a solicitud del Comité de Administración. Pues a partir del mismo 27 de Febrero la comunidad hizo abandono de sus hogares por sugerencia de Bomberos de Ñuñoa que concurren a verificar las condiciones del Edificio y la seguridad para sus habitantes.

V. Con la firme intención de recuperar el lugar que adquirimos para “vivir toda la vida”, en la última reunión con la Inmobiliaria se acordó realizar un catastro por departamento. Cuestión que representaría en terreno a la empresa su falta de conocimiento respecto los daños singulares de cada departamento y justificando del todo su no habitabilidad. Así las cosas, el Comité de Administración organizó y convocó a la comunidad para realizar una inspección a los departamentos los días Sábado 13 y Domingo 14 de Marzo, en un sistema por turnos.

La convocatoria y adherencia al Comité de Administración fue todo un éxito, 94 propietarios catastraron sus daños en compañía de un miembro del comité y un profesional técnico contratado por la comunidad.

VI. El día Sábado 13 de Marzo de 2010, el Ingeniero Civil Estructural de la U. de Chile, Sr. Francisco Ramos realizó una inspección ocular del Edificio, emitiendo con fecha 15 del presente un Informe de los daños estructurales del mismo. Señalando que la condición de habitabilidad se escapa del área de la ingeniería estructural, pues para certificar si un inmueble es habitable son múltiples los factores a considerar y no únicamente la estabilidad del Edificio dada por sus estructuras.

VII. Con el catastro por departamento y el análisis constructivo preliminar la Constructor Civil de la PUC, Sra. Sheila López, señala en su informe, que las condiciones actuales del edificio no permiten su habitabilidad. Esto, dado la envergadura y tiempo de las reparaciones, los estudios y refuerzos estructurales previos necesarios (también indicado por Idiem e Ingeniero Ramos) y especialmente la voluntad de la Comunidad que no quiere volver a sus hogares mientras estos no ofrezcan total garantía de seguridad y estén reparados.

VIII. En atención a lo anteriormente expuesto, en representación de toda la Comunidad y en lo inmediato la Comunidad del Edificio Don Manuel a fin de llegar a un acuerdo razonable y justo con la inmobiliaria Banmerchant señala lo siguiente:

1.- Compensaciones:

Conforme a los últimos acontecimientos por los daños patrimoniales en la construcción del edificio don Manuel y al interior de nuestros departamentos) y extra patrimoniales (ocasionado por el inmenso perjuicio sufrido) señalamos el petitorio oficial de la Comunidad:

- a) Desembolso con cargo a la Inmobiliaria de una **cuota Mudanza** de ida y vuelta, equivalente a \$400.000.- por cada departamento.
- b) Cuota Bodegaje única u equivalente a \$100.000.- por cada departamento.
- c) Reubicación de los habitantes de cada departamento con cargo a la inmobiliaria, equivalente a una cuota **habitacional mensual diferenciada** durante el periodo de reparación del edificio y/o el tiempo que sus propietario no puedan hacer uso de él.

- d) Pago de gastos comunes por cuenta de la Inmobiliaria a partir del mes de marzo 2010 y hasta la fecha en que el Edificio presente ocupación total.
- e) Cuota indemnizatoria a todo evento equivalente a \$3.000.000.- por cada departamento (por daño moral sufrido, devaluación del inmueble, depreciación de plusvalía, etc.).

De no acordarse esta última indemnización que desde ya es mucho menor de lo que se obtendría en Tribunales, en el protocolo de negociación y/o transacción extrajudicial se deberá dejar constancia de que la Comunidad se reserva las acciones para perseguir dichas indemnizaciones judicialmente.

- 2.- Conscientes en que la reparación óptima y total del edificio puede demorar in tiempo indeterminado, sugerimos regular la cuota habitacional mensual por un periodo mínimo de 8 meses renovables tácitamente, de no recepcionarse el 100% de las obras en el Edificio o llegar a un acuerdo definitivo con la empresa.

Se fija una cuota habitación diferenciada en un valor de 0,2 UF por metro cuadrado, a saber:

- Departamentos Planta A: 51,39 mts² 10.278 UF, mensuales.
- Departamentos Planta B: 67,76 mts² 13.552 UF, mensuales.
- Departamentos Planta C y D: 76,06 mts² 15.212 UF, mensuales.

- IX. Una vez lleguen los informes técnicos emitidos por DITUC, IDIEM, CESMEC, Bureau Beritas solicitados, y de ser susceptible la reparación del Edificio, la comunidad exige la contratación de un segundo ITO de confianza exclusiva de la comunidad, contratado por ésta y con cargo económico para la empresa inmobiliaria, a fin de que se supervise y fiscalice que la reparación del Edificio se haga conforme a los más altos estándares de seguridad y calidad.

- X. Finalmente y considerando las condiciones antes señaladas, informamos a Uds., que si estas son aceptadas, deberán tomar contacto con el Comité de Administración de la Comunidad Edificio Don Manuel, en un plazo no superior a 3 días hábiles, de la fecha de notificación, presentando una carta que así lo indique

Saluda

Comité de Administración
Comunidad Edificio Don Manuel

<http://www.elcachondeo.cl/foro/showthread.php?t=223801>

Las imágenes de modernas torres colapsadas han generado indignación en la opinión pública, en especial tras las dramáticas escenas del rescate de las víctimas aplastadas por los escombros del edificio Alto Río de Concepción, cuyos 15 pisos fueron a dar al suelo antes de que la tierra dejará de temblar. La responsabilidad de las empresas constructoras e inmobiliarias está ahora en el centro del debate público. También el relajamiento paulatino en la fiscalización que deben hacer las direcciones de obras municipales para autorizar desde el inicio de una construcción hasta su recepción definitiva. Un paso clave para garantizar la calidad de la vivienda y que terminó convirtiéndose en un trámite al despojarlas de autoridad real.

La nómina

Paz Corp



Edificio Emerald



Ebco y Banmerchant



<http://www.lnd.cl/inmobiliaria-responsable-de-edificio-colapsado-en-maipu-todavia-no-da-explicaciones/noticias/2010-02-28/192513.html>

Macul

Por otra parte, en el edificio de 19 pisos Don Manuel, de Macul, la construcción quedó prácticamente destruida. Si bien visualmente no se ven daños exteriores, basta asomarse por el hall central para percatarse que la construcción no resistió los embates de la naturaleza

inmobiliaria banmerchant - inmobiliaria desea reparar edificio nuevo!!!

http://www.reclamos.cl/reclamo/2010/mar/inmobiliaria_banmerchant_inmobiliaria_desea_reparar_edificio_nuevo



Tuve la mala suerte de comprar uno de estos malos y caros departamentos nuevos en un edificio llamado Don Manuel en Macul, de la inmobiliaria Banmerchant y construido por EBCO, empresas que según ellos mismos tienen en total como 30 años de experiencia! Me vendieron un proyecto con finas terminaciones, barrio de gran desarrollo y plusvalía y finalmente como lo mejor de Macul-Nuñoa, si por más de 2200 UF.

El día del terremoto, el proyecto de finas terminaciones quedó seriamente dañado, las losas de sus 19 pisos se encuentran torcidas y levantadas, debido a grietas que atraviesan hasta el propietario que se encuentra en el departamento de arriba como en el de abajo, el piso flotante y cerámicas quedaron totalmente desniveladas, eso sin contar con el desnivel de los muros de concreto

<http://ciperchile.cl/2010/03/06/estas-son-las-constructoras-e-inmobiliarias-de-los-edificios-mas-danados-en-santiago/>

Ebco y Banmerchant



Edificio calle Manuel Sánchez
Dirección: **Manuel Sánchez 3271, Ñuñoa**
Constructora Ebco: **Se constituyó en octubre 1997**

Siendo sus socios Germán Luis Eguiguren Franke y Hernán Marcos Besomi Tomas, quienes aportaron un capital social de \$100 millones en partes iguales. El archivo del Diario Oficial no registra ingreso o retiro de socios con posterioridad a esa fecha. El objeto de la sociedad es la construcción de "viviendas, edificios, locales comerciales, estacionamientos y las obras de cualquier naturaleza a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones (...); las urbanizaciones y loteos que se hagan para instituciones fiscales, semifiscales, empresas autónomas u organismos de administración autónoma del Estado y Municipales y las que se hagan de acuerdo a proyectos aprobados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo". Los mismos socios, además de Carlos Alberto Eguiguren Franke, formaron en diciembre de 1995 la sociedad Eguiguren Besomi Sanitarias Limitada, cuyo nombre de fantasía Ebsa Sanitarias Ltda., la que indica en su objeto social, entre otras cosas, "la planificación y ejecución de obras de urbanización, pavimentación, instalaciones sanitarias, eléctricas, de gas u otras". Inmobiliaria Banmerchant: Inició sus actividades el 10 de septiembre de 1998 cuando la Junta extraordinaria de Accionistas de la Inmobiliaria Rancal S.A. decidió cambiar su razón social por Banmerchant S.A. y ampliar su rango de actividades (RUT 96.785.840-0). En diciembre de 2000 ingresa a BNF Ingeniería y Construcción Limitada, (BNF Constructora Ltda.), que posee un capital social de \$350 millones, asociándose a Inversionista e Inmobiliaria Roca Limitada y a Felipe Eugenio Maturana Zamora. En julio de 2002, Inversiones BMC S.A. y Banmerchant S.A. constituyen la sociedad anónima cerrada Inmobiliaria Banmerchant con \$ 18 millones de capital social, a través de la cual se relaciona con las sociedades Dual S.A. (diciembre 2002), Bancor S.A. (julio 2003). El 31 de diciembre de 2003 aumenta su capital a 228 millones y medio de pesos. El 2 de enero de 2006 nace Banmerchant Servicios Financieros S.A. con un capital de \$ 10 millones, la que da paso en noviembre de 2009 a Inversiones y Rentas Universitarias S.A. en sociedad con Inversiones y Asesorías Doble L Limitada, Asesorías Muñoz y Holscher Limitada, Inversiones Cinco L Limitada. Actualmente sus socios son Julio Jaraquemada Ledoux, Enrique Huidobro Augier, Agustín Larraín Campbell, Marcelo Silva Rossi, Rafael Wilhelm Matthei y Francisco Walker Prieto. Uno de los proyectos más relevantes desarrollados por Banmerchant es la sociedad que constituyó con la Universidad San Sebastián para la construcción de un campus y tres torres de departamentos en Bellavista.

Características del inmueble: El edificio tiene 19 pisos y 152 departamentos.

Valor de los departamentos: Desde 1.400 a 2.600 UF.

Antigüedad: Dos años y cinco meses.

Situación: Bomberos recomendó evacuar por posibles daños estructurales. El edificio presenta asentamiento de losas, fisuras ornamentales en los departamentos y los espacios comunes. El subterráneo tiene grietas en sus murallas y su techo se curvó. El inmueble se encuentra en proceso de evaluación por parte de la Dirección de Obras Municipales de Ñuñoa. Según los ingenieros de la inmobiliaria el edificio no presenta fallas estructurales, por lo tanto no se harán cargo de sus daños. Los vecinos tienen un comité administrativo que conduce las conversaciones con la inmobiliaria y el municipio

Inmobiliaria Banmerchant - edificio don manuel en macul con serios daños

Miércoles 03, Marzo 2010, Número de Reclamo: 102969

Es impresentable que un edificio de casi dos años se encuentre en las condiciones que vimos todos en televisión y que pude ver personalmente. Por mi parte me encontraba en proceso de compra de un depto de la Inmobiliaria Banmerchant en edificio Don Manuel en Macul y luego de ver cómo quedó, cómo volaron puertas (¿estaban hechas de cartón?), ventanas con marco, las grietas en muros, techos con vigas a la vista, vigas dobladas en estacionamientos, etc. No compraré aunque lo arreglen, mi inversión está perdida, aunque lo quiera vender más adelante después de que lo "arreglen" ¿quién lo va a querer? Ya todo el mundo sabe lo que pasó y sería traspasar un problema a otra persona. Realmente tuve suerte que no alcancé a vivir allí, pero los vecinos que ya se encontraban viviendo pasaron el susto de sus vidas y ahora la pena y frustración de ver su hogar "nuevo" destruido. Yo que arriendo un depto a cuatro cuerdas de ahí en un séptimo piso de un edificio del año 95 no tuve ni una sola grieta, nada.

Por otra parte, el servicio de postventa un desastre, llevo tres días persiguiendo al encargado de postventa Fabricio Savastano, la secretaria me lo niega, fui y las oficinas estaban desiertas, apenas conseguí un mail y hoy por fin me pude comunicar y me contesta muy tranquilamente como si me estuviera haciendo un favor, yo sólo quiero deshacer la compra. Más aún no tengo dónde quedarme, me cambiaba este sábado y deshice mi contrato de arriendo, tendré que dispersar a mi familia entre los parientes y pagar una bodega para guardar mis cosas hasta conseguir un nuevo arriendo. Si hay más fotos por favor, publíquelas. Sé que los vecinos se están organizando para demandar. Si esta gente de la inmobiliaria responde y cumple, y en mi caso en particular no pone problemas para deshacer el contrato de compraventa, con gusto lo haré saber en este mismo medio.

ALGUNAS DE LAS FOTOS TOMADAS EL DIA SÁBADO 6 DE MARZO 2010 POR INGRNIERO (CONSTRUCTORA CIVIL) Y SUS COMENTARIOS.



Grieta de subteraneo. Grave, los fierros están oxidados. Hay muchas grietas que están parchadas pero no resueltas como es debido. (Los fierros oxidados con el tiempo van desgastándose y finalmente se cortan).



Continuamos en el subteraneo, pero ya se ven fierros a la vista. Los fierros deberían estar recubiertos por cemento por lo menos 1 centímetro y medio, pero como vemos estos están a la vista y oxidados.



Escaleras y cielo: Nuevamente fierros a la vista, oxidados. Donde se indica están los fierros doblados.



Primer piso: Esta es una de las más graves. Se puede apreciar el fierro subiendo del subteraneo. A penas pasa 7 centímetros de la loza. El fierro que parte de la loza (se puede ver que en la parte inferior están doblados). Conclusión: Los fierros que vienen del subteráneo no están amarrados con los que siguen subiendo (Por lo que recuerdo se llama estribo la amarra que debería ir ahí). No hay una unión y peor aún los fierros que vienen del subteráneo deberías pasar por lo menos unos 30 centímetros hacia arriba y solo pasas 7 cms..



Esta es una de las escaleras, como pueden apreciar la grieta es de unos 7 cms.



Los fierros estructurales están a la vista. Eso no puede ser. Estos fierros deben estar protegidos por una capa de cemento. Los fierros se están oxidando, pero mucho antes del terremoto. Este edificio fue enyesado y amononado con los fierros a la vista (No protegidos por cemento como se debía), es por esto que al colocarles el yeso húmedo el agua de éste entró en contacto con los fierros ESTUCTURALES y comenzó el proceso de oxidación