



PROYECTO NUEVO EDIFICIO ESMERALDA COLEGIO MÉDICO DE CHILE

COLEGIO MÉDICO DE CHILE A.G.

RAZONES PARA INICIAR EL PROYECTO

- Edificio actual fue construido en año 1948, con 3.000 afiliados. Tiene 1.800 m².
- Edificio actual es insuficiente para albergar el Colegio Médico, FSG, FALMED, FATMED, CONACEM y actividades de Sociedades Científicas y otras relacionadas.
- Es necesario más espacio para desarrollar la actividad gremial.
- Se requieren estacionamientos para autos y bicicletas.
- Dependencias antiguas están dañadas y en abandono.
- Última oportunidad: El permiso de construcción vence a fines de 2019. Después será imposible obtener permiso para estacionamientos y para demoler la parte más antigua y abandonada.

PREMISAS

- El financiamiento será con garantía de la nueva construcción.
- No se afectan ni gravan las propiedades de los regionales.
- Se deberá establecer un grupo de profesionales que asesoren y dirijan la nueva construcción, en conjunto con la gerencia y MDN.

ESTADO ACTUAL DEL PROYECTO

Entre 2016 - 2017 se desarrolló y terminó el proyecto de detalle, necesario para llamar a licitación y comenzar a construir. Se obtuvo el permiso de edificación que es **válido hasta diciembre de 2019**. Esto tuvo un costo de UF 5.854,88 (aprox. mm\$157).

CONSIDERACIONES DE OFICINA ARQUITECTOS

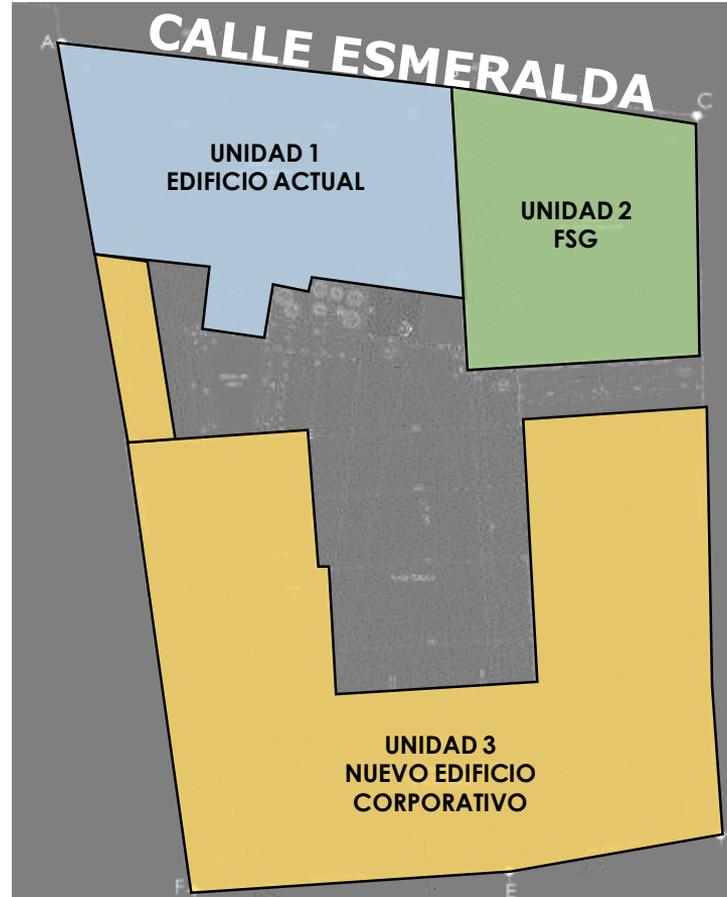
1. Demoliciones e instalación de faenas deben materializarse antes del 29/12/2019 (por riesgo de caducidad del permiso de edificación)
2. El permiso de edificación en caso de caducar, no permitirá generar el proyecto a futuro por lo siguiente:
 - Casona (FSG) está declarada inmueble de Conservación Histórica.
 - Nueva evaluación de DOM, SEREMI y SEA.
 - Lote completo (fusionado) queda supeditado a normativa de Conservación Histórica.
3. Se deben considerar tiempos en que la constructora gestione los siguientes permisos:
 - Instalación de grúa pluma.
 - Uso de bien público.

FUTURO PROYECTO

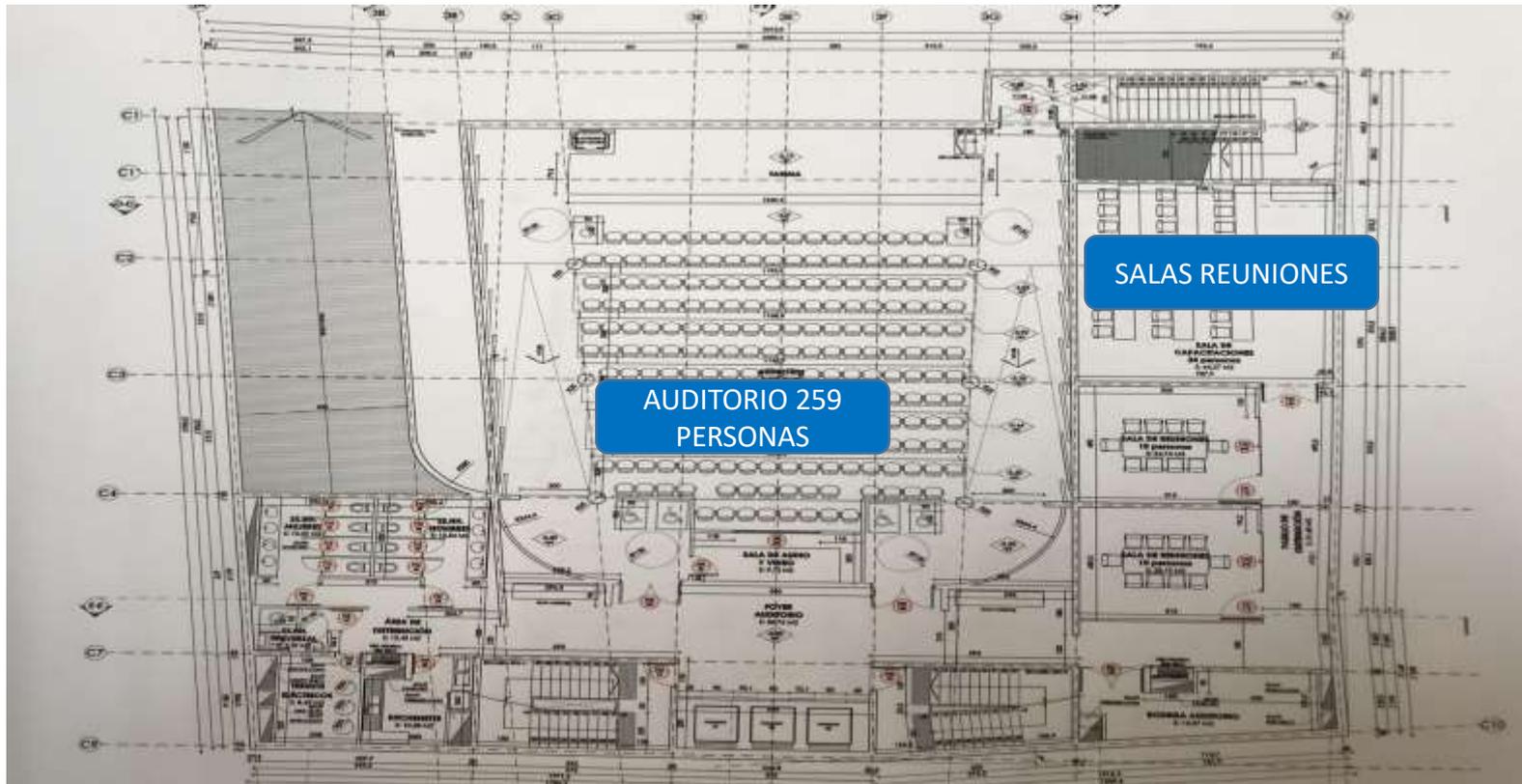
Superficies resultantes

EDIFICIO	SUBTERRÁNEO	SOBRE TERRENO
Unidad 1 (Acceso)	285,09 m ²	1742,54 m ²
Unidad 2 (Casona)	0 m ²	382,5 m ²
Unidad 3 (E. Corporativo)	4048 m ²	1992,7 m ²
Unidad 4 (Puente)	0 m ²	34,29 m ²
SUBTOTAL	4333,84 m²	4152,03 m²
TOTAL	8485,87 m²	

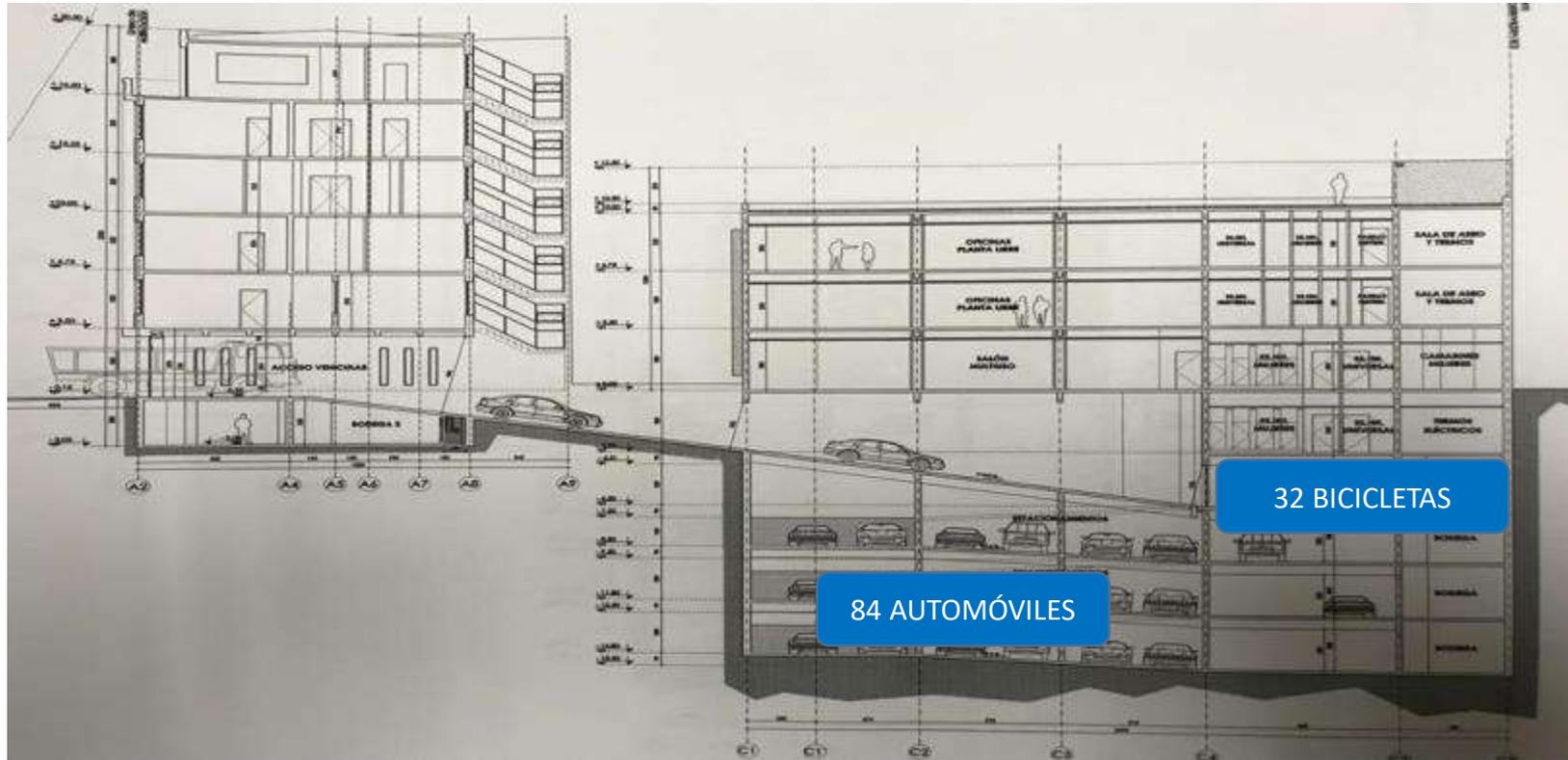
Superficie terreno total:
1.571,71m²



UTILIZACIÓN PROPUESTA PISO -1



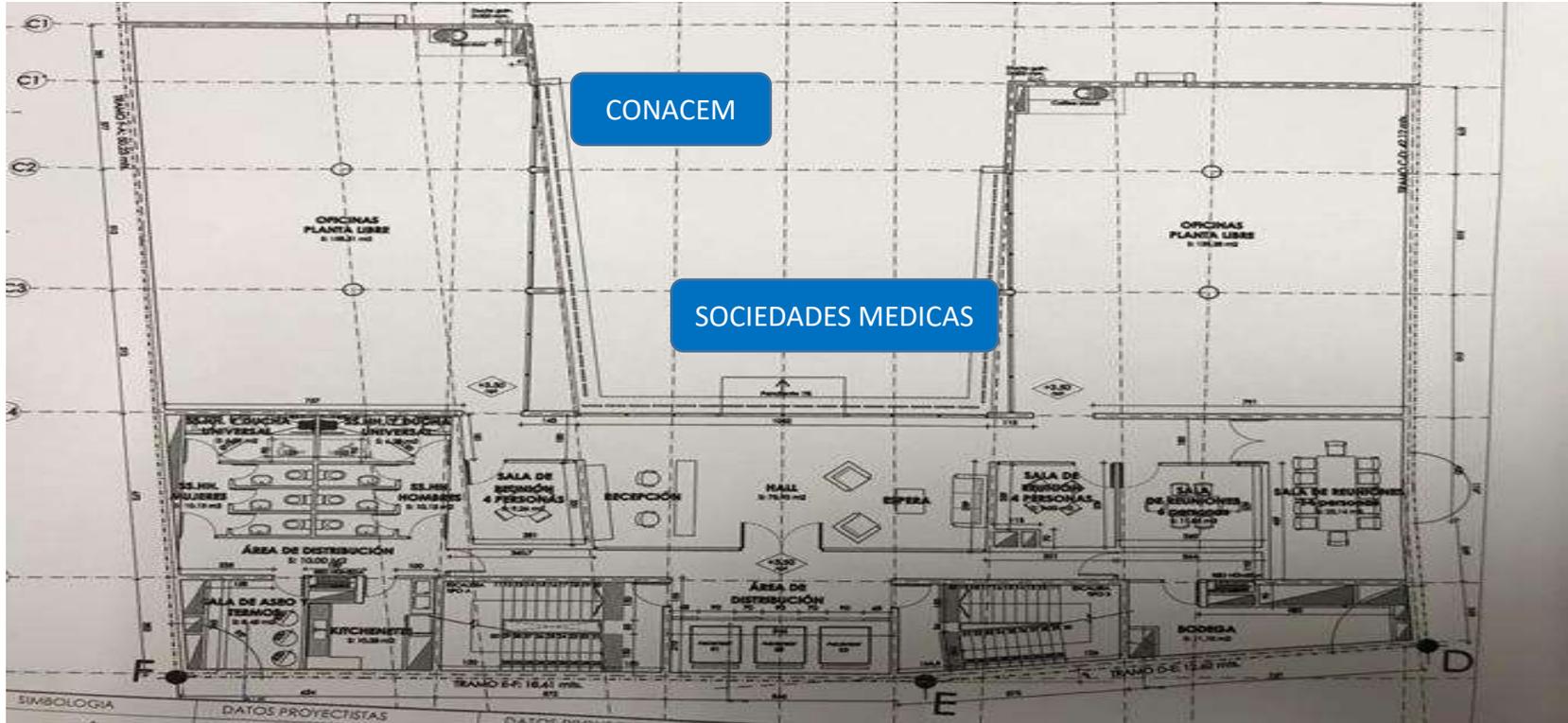
UTILIZACIÓN PROPUESTA PISOS -2, -3, -4, -5



UTILIZACIÓN PROPUESTA CASONA (382m²)



UTILIZACIÓN PROPUESTA PISO 2



VISTA AÉREA



PATIO INTERIOR



MEMORIAL



MULTIUSO PRIMER PISO



COSTO OBRA

(ESTIMACIÓN OF.ARQUITECTOS)

RESUMEN DE COSTOS	PESOS	UF
EDIFICIO DE ACCESO	503.934.108	18.664
CASONA	713.272.652	26.418
NUEVO EDIFICIO CORPORATIVO	4.344.343.358	160.902
PUENTE	42.283.154	1.566
PLAZA Y PATIO INTERIOR	118.442.299	4.387
GASTOS GENERALES	160.727.800	5.953
TOTAL NETO	5.883.003.371	217.889
IVA	1.117.770.640	41.399
TOTAL	7.000.774.012	259.288

IMPACTO DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO ESMERALDA

SI SE CONSTRUYE	SI NO SE CONSTRUYE
Aumenta el patrimonio de COLMED.	Baja el patrimonio de COLMED.
Aumenta el activo en mayor valor al costo porque se valoriza todo el conjunto.	Disminuye el activo porque baja la tasación del terreno (no se puede utilizar).
Aumento del pasivo.	Se mantiene el pasivo.

PROGRAMACIÓN

Actividad	2020												2021												2022											
	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sept	Oct	Nov	Dic	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sept	Oct	Nov	Dic	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sept	Oct	Nov	Dic
Certificado de Permiso de Edificación																																				
Permiso de demolición																																				
Desarrollo de proyecto con especialidades																																				
Entrega oficial																																				
Llamado y proceso de licitación																																				
Adjudicación																																				
Traslado de personal (edificios a demoler y remodelar)																																				
Instalación de faenas																																				
Obras de demolición	■	■																																		
Excavaciones			■	■	■	■	■																													
Remodelación edificio existente Unidad 1	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■																								
Remodelación casona Unidad 2													■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■												
Obras nuevo edificio Unidad 3													■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■												
Obras Unidad 4 y exteriores																									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Permisos y recepción final																																				

FINANCIAMIENTO

1. Repactación deuda hipotecaria COLMED (MM\$4.000)
2. Obtención de crédito hipotecario (MM\$7.000)
 - ❖ Ofertas hasta la fecha de esta presentación:
 - Scotiabank a 15 años V.C. = UF 2.555
 - Itaú a 18 años V.C. = UF 2.543

Valor cuota total crédito \$ 40.000.000 aproximadamente.

¿QUÉ SE DEBE VOTAR?

- Se aprueba la construcción del edificio, para lo cual se buscarán fuentes de financiamiento bancarias adecuadas.
- Se rechaza la construcción del edificio.