

ESPECIFICACIONES PROPUESTA A PROPIETARIOS DE EDIFICIO EMERALD

Santiago 9 de marzo de 2010

Constructora EFE 2 S.A., en adelante la "Constructora", en su calidad de Constructora del Condominio Edificio Emerald (en adelante el "Edificio") fue construido con estrictos estándares de calidad, en base a estudios técnicos realizados por especialistas independientes y en pleno cumplimiento de la normativa vigente. En particular, **Constructora EFE 2 S.A** declara que el Edificio cumplió con la Norma Sísmica Chilena NCH 433 vigente en el país que, ante eventos sísmicos de la magnitud observada el pasado 27 de febrero, no descarta y acepta daños en la estructura del Edificio en la medida que el Edificio mantenga su sustentabilidad durante el siniestro y no cause daños a la vida de las personas que habitan el Edificio, en términos de permitir una evacuación controlada de éste. Asimismo, la Constructora expresa que los daños causados en la torre A del Edificio son producto de un evento de fuerza mayor o caso fortuito, de extraordinaria magnitud. No obstante ello, la Constructora, ha considerado procedente actuar con la mayor diligencia y cuidado en auxiliar a los afectados y aminorar el daño que este evento puede haber causado a sus clientes.

Sin que ello signifique asumir responsabilidad sobre el hecho y sus consecuencias, y como producto de una mera liberalidad en beneficio de sus clientes, con fecha 3 de marzo de 2010, Paz Corp S.A., controladora de la Constructora decidió hacer una Propuesta a Propietarios de Edificio Emerald, en adelante la "Propuesta", la cual la Constructora viene en complementar y especificar con el siguiente detalle y especificaciones:

I. Situación de contingencia inmediata:

- a) En caso de requerirse, se entregará a cada **propietario** que haya habitado su departamento hasta el día 27 de febrero de 2010 una suma por concepto de flete del mobiliario de éste, con un monto máximo de \$150.000. Si a esta fecha el propietario ya ha hecho retiro de su mobiliario, deberá acreditar los gastos por tal concepto, los cuales le serán reembolsados por la Constructora con dicho tope. A su vez, en caso de requerirse, se entregará a cada **Propietario** que haya habitado su departamento hasta el día 27 de febrero de 2010, una suma por concepto de primera renta de arriendo de bodega para dicho mobiliario, correspondiente a lo efectivamente pagado. Dicho pago deberá ser debidamente acreditado y tendrá un tope de \$ 50.000. Dicha renta se pagará también hasta la materialización de cualquiera de las soluciones indicadas en el punto I de la Propuesta, dentro de los 10 primeros días de cada mes.

La entrega del dinero correspondiente al flete y primera renta de la bodega, en caso de ser procedente, se materializará contra la desocupación total del departamento y bodega, y la suscripción del correspondiente Recibo y Acta de Entrega.

En todo caso, de ser requerido por la Constructora con el propósito de proceder con la reparación de la torre A del Edificio, los propietarios y demás ocupantes de los departamentos de la Torre A del Edificio Emerald deberán efectuar la desocupación de los mismos.

Los fletes para traslado al nuevo departamento de un proyecto Paz, de aquellos clientes que elijan la alternativa b) del punto I de la Propuesta y para el retorno a sus departamentos en el Edificio Emerald, de aquellos clientes que escojan la alternativa c) del punto I de la Propuesta, serán pagados por la Constructora, bajo las mismas condiciones y por el mismo monto indicado anteriormente, al momento de la entrega material de los respectivos inmuebles.

Será de responsabilidad de cada copropietario contratar la bodega y flete correspondientes, así como los riesgos asociados a lo anterior.

Dado que a esta fecha, según el informe emitido por la empresa calculista VMB Ingeniería Estructural el día 8 de marzo de 2010, la torre B del Edificio no presenta daños y se encuentra exenta de todo peligro en relación a la torre A, tanto para las personas como para sus bienes, no se estima necesaria la desocupación de los departamentos de la torre B, por lo cual los propietarios de los mismos, que a la fecha no los hayan desocupado, podrán dejar sus pertenencias y mobiliario dentro de éstos, en tanto no se materialice una cualquiera de las soluciones indicadas en el punto I de la Propuesta. En consecuencia, en el caso anterior no es procedente el pago de flete y bodegaje indicado precedentemente.

b) A los propietarios que hayan estado habitando sus departamentos al 27 de febrero de 2010, y con el objeto de contribuir a solventar los gastos de arriendo en que deban incurrir, se les pagará mensualmente, dentro de los primeros 10 días de cada mes, la renta de arrendamiento, de conformidad a la siguiente tabla, que incluye estacionamiento y bodega:

- Deptos 1 dormitorio:	\$170.000
- Deptos 2 dormitorios:	\$240.000
- Deptos 3 dormitorios:	\$290.000
- Deptos 4 dormitorios:	\$320.000

Estos mismos montos y en las mismas fechas se entregarán a aquellos inversionistas propietarios de departamentos arrendados, con contratos firmados y vigentes al día 27 de febrero de 2010.

En ambos casos los pagos por concepto de arrendamiento se efectuarán hasta la materialización de cualquiera de las soluciones indicadas en el punto I de la Propuesta, dentro de los plazos que en cada caso se aplique.

Para el caso de inversionistas propietarios que al 27 de febrero de 2010 no hayan tenido arrendado sus departamentos, con contrato firmado y vigente, dichos pagos se efectuarán a partir del mes de abril de 2010 y hasta la materialización de cualquiera de las soluciones indicadas en el punto I de la Propuesta, dentro de los plazos que en cada caso se aplique.

En el caso de inversionistas propietarios no se pagará el arrendamiento de bodegas indicado en el punto a) anterior.

Los pagos indicados en el presente literal, serán efectuados contra la suscripción del correspondiente Recibo por parte del Propietario.

Dado que a esta fecha la torre B del Edificio no presenta daños y se encuentra exenta de todo peligro en relación a la torre A, tanto para las personas como para sus bienes, es factible y seguro habitar los departamentos de la torre B, por lo cual los Propietarios y arrendatarios de los mismos podrán volver a ocupar sus departamentos hasta que se materialice una cualquiera de las soluciones indicadas en el punto I de la Propuesta. En consecuencia no será procedente el pago de las rentas de arrendamiento aludidas precedentemente para aquellos Propietarios de la Torre B que decidan habitar sus departamentos así como para aquellos Propietarios inversionistas de la Torre B cuyos arrendatarios decidan habitar sus departamentos.

Sin perjuicio de lo anterior, para el caso de que, con ocasión de la reparación de la torre A, no fuese posible utilizar los estacionamientos de los departamentos de la torre B, la Constructora entregará mensualmente, a los propietarios que lo requieran y acrediten debidamente el gasto, el equivalente a la renta de arrendamiento de un estacionamiento externo, con un tope de \$40.000 mensuales, hasta que se materialice una cualquiera de las soluciones indicadas en el punto I de la Propuesta.

En caso de que el propietario cuente con seguro de sismo, con cobertura indemnizatoria por concepto de inhabilitación del inmueble, deberá acreditar con la documentación respectiva, antes del **16 de marzo de 2010**, que ha efectuado a la respectiva compañía de seguros la denuncia

de siniestro. Estos derechos deberán ser cedidos a la Constructora. En todo caso, toda suma que el cliente haya recibido o reciba de la respectiva compañía de seguros por tal concepto será imputada a las sumas de dinero que la Constructora le entregará por concepto de rentas de arrendamiento indicadas en este literal. En caso de que el cliente no cumpla con las obligaciones indicadas en este párrafo, la Constructora quedará liberada de efectuar los pagos por concepto de rentas de arrendamiento descritos en este literal b).

c) Todos los montos que se paguen conforme a este punto I forman parte de la transacción a celebrarse conforme a alguna de las opciones que se describen en el acápite siguiente, y constituyen por tanto un anticipo de la misma.

II. Alternativas definitivas de solución (excluyentes una de la otra):

a) Recompra del departamento, estacionamiento, y/o bodega, con la consiguiente restitución del inmueble a la Constructora, o la persona jurídica que ésta designe, y la consiguiente devolución del precio del mismo, por lo efectivamente desembolsado y pagado al contado.

Los propietarios que opten por esta alternativa deberán completar y suscribir una solicitud de recompra y restitución de dinero, en adelante la "Solicitud de Recompra", la cual deberá entregarse a la Constructora, en su domicilio de San Sebastián 2839 oficina 309, Las Condes, **a más tardar el 31 de marzo de 2010.**

ai) Los propietarios que hayan comprado sus inmuebles a Emerald Fondo de Inversión Privado, en adelante la "Vendedora" y/o "Emerald", únicamente con recursos propios (sin crédito), deberán materializar la operación mediante la suscripción de la correspondiente compraventa y finiquito, la que deberá verificarse dentro del plazo de 15 días hábiles contados desde la firma de la Solicitud de Recompra.

El pago del precio, correspondiente a lo efectivamente pagado por la compraventa original de los inmuebles a Emerald (esto es el monto pagado con recursos del cliente, excluyendo cualquier tipo de bono o cupón otorgado por Emerald), se efectuará en el mismo acto y quedará retenido por el Notario autorizante de la escritura, hasta la cancelación de la inscripción de dominio y contra la exhibición de un certificado de Gravámenes y Prohibiciones de los inmuebles, que únicamente registre la inscripción del Reglamento de Copropiedad respectivo.

a) Los propietarios que hayan comprado sus inmuebles a Emerald, contratando un crédito hipotecario, deberán solicitar previamente al banco o institución respectiva una liquidación de prepago, en la cual conste que la totalidad de los dividendos vencidos a la fecha de la liquidación se encuentran pagados y acompañar dicha liquidación al momento de suscribir la Solicitud de Recompra. A dichos clientes la Constructora les devolverá el monto efectivamente pagado por la compraventa original a Emerald (esto es el monto pagado con recursos del cliente, excluyendo cualquier tipo de bono o cupón otorgado por la Vendedora), y el monto de capital que hayan amortizado de su crédito hipotecario original a la fecha de materialización de la operación de recompra, para lo cual la liquidación deberá también actualizarse a dicha fecha. A su vez la Constructora se hará cargo del prepago del respectivo crédito hipotecario y los costos asociados al mismo.

La materialización de la operación se efectuará mediante la suscripción de la respectiva escritura de compraventa, finiquito y alzamiento, el prepago del respectivo crédito hipotecario, y el pago o reembolso inmediato de lo que corresponda recibir al cliente (pie efectivamente pagado más monto amortizado del capital del crédito contratado). La firma de dicha escritura se efectuará dentro del plazo que establezca el respectivo banco o institución para materializar la operación.

- b)** Entrega de un “bono o cupón” al propietario por el equivalente al precio efectivamente pagado por la compraventa original a Emerald en los

términos y conforme se detalla en los literales bi) y bii) siguientes, para ser aplicado únicamente al precio de compra de otro(s) departamento(s), estacionamiento(s), y/o bodega(s) disponibles en stock de la nómina de proyectos Paz entregada por la Constructora. Si el bono o cupón que reciba un propietario por su departamento en el Edificio Emerald no fuere suficiente para pagar el precio total del nuevo inmueble, el propietario deberá aportar los fondos que faltaren para completar el pago del precio del nuevo departamento, estacionamiento y bodega seleccionado por el propietario, ya sea con recursos propios o a través de un crédito contratado al efecto. Por otra parte, si el bono o cupón que reciba un propietario por su departamento en el Edificio Emerald excede el precio total del nuevo inmueble, la Constructora abonará y pagará la diferencia al propietario. La disponibilidad de inmuebles en stock podrá variar en función de las ventas que la Empresa realice tanto a Propietarios como a otros clientes de la Empresa.

Los propietarios que opten por esta alternativa deberán completar una solicitud de recompra y emisión de bono o cupón para la adquisición de inmuebles en proyectos Paz, en delante la "Solicitud de Cambio", la cual deberá suscribirse y entregarse a la Constructora en su domicilio de San Sebastián 2839 oficina 309, Las Condes, a más tardar el **30 de abril de 2010.**

bi) En caso de que el propietario haya comprado sus inmuebles a Emerald únicamente con recursos propios (sin crédito), para materializar dicha opción, y una vez escogidos el o los nuevos inmuebles que adquirirá, deberá suscribir con la Constructora la respectiva escritura de compraventa y finiquito, recibiendo como precio de venta un bono o cupón por lo efectivamente pagado por la compraventa original a Emerald (monto pagado con recursos del cliente, excluyendo cualquier tipo de bono o cupón otorgado por la Vendedora) y, simultáneamente, deberá suscribir la respectiva escritura de compraventa de los nuevos inmuebles con la Inmobiliaria respectiva, cuyo precio pagará en todo o parte con el mencionado bono.

El pago del precio de recompra del departamento, mediante la entrega en dominio del bono o cupón correspondiente a lo efectivamente pagado por la compraventa original del inmueble a Emerald (esto es el monto pagado con recursos del cliente, excluyendo cualquier tipo de bono o cupón otorgado por Emerald al momento de la compra original), se efectuará en el mismo acto y quedará retenido por el Notario autorizante de la escritura, hasta la inscripción de dominio a nombre de la Constructora, o quien esta última designe como comprador, y contra la exhibición de un certificado de Gravámenes y Prohibiciones de los inmuebles, que únicamente registre la inscripción del Reglamento de Copropiedad respectivo.

bii) En caso de que el propietario haya comprado sus inmuebles a Emerald con crédito hipotecario, para materializar la opción de cambio y una vez escogidos el o los inmuebles que el Propietario adquirirá, el banco o institución financiera que haya otorgado el crédito hipotecario original deberá tasar la nueva garantía (los inmuebles escogidos para adquirir) y aprobar la operación, sea que requiera o no de un crédito adicional, con el objeto de permitir una sustitución de garantías. Es por ello que los inmuebles escogidos deberán ser de un valor igual o superior a los que adquirió de Emerald, o levemente inferior sólo en caso de que la relación deuda garantía exigida por el banco así lo permita. Si un propietario que optó por esta alternativa no obtuviera, por cualquier causa o motivo, la aprobación del banco o institución financiera que financiará la nueva compra, entonces, dicho propietario deberá optar nuevamente por alguna de las alternativas ofrecidas por la Empresa bajo las letras a) o c) de la Propuesta.

Al igual que en el caso bi) anterior, deberá suscribir con la Constructora la respectiva escritura de compraventa, finiquito y alzamiento de hipoteca, contra lo cual recibirá un bono por lo efectivamente pagado por la compraventa original a Emerald (monto pagado con recursos del cliente más crédito hipotecario y excluyendo cualquier tipo de bono o cupón

otorgado por la Vendedora), y simultáneamente suscribir la respectiva escritura de compraventa de los inmuebles escogidos y constitución de hipoteca y prohibición a favor del respectivo banco o institución. El precio de la nueva compraventa se pagará en todo o parte con el mencionado bono.

- c) A aquellos propietarios que opten por conservar sus inmuebles, la Constructora se los entregará reparados, con todos los certificados municipales y de profesionales externos competentes, que acrediten que la reparación de la torre A asegura la integridad del Edificio.

Los propietarios que opten por esta alternativa podrán manifestar su decisión en cualquier momento antes del 30 de abril de 2010 mediante la suscripción de la correspondiente Solicitud de Permanencia en su domicilio de San Sebastián 2839 oficina 309, Las Condes. Aquellos propietarios que no hayan completado una Solicitud de Restitución antes del 31 de marzo de 2010, o una Solicitud de Cambio antes del 30 de abril de 2010, se entenderá que están optando por esta alternativa c).

En caso que las reparaciones del Edificio se extendiesen más allá del 30 de octubre de 2010, la Constructora podrá solicitar a los Propietarios, y éstos deberán aceptarlo, que opten únicamente por las alternativas a) o b) anteriores.

Para mayor conocimiento de los propietarios y con el objeto de que éstos puedan tomar una decisión informada, la Constructora en conjunto con los ingenieros calculistas del proyecto y una empresa de calculistas externos harán una presentación a los propietarios, en relación a los trabajos que deberán hacerse en el Edificio para dejarlo reparado, una vez se encuentre definida la propuesta de reparación. Asimismo, harán una segunda presentación a los propietarios cuando los mencionados trabajos de reparación hayan concluido.

Aquellos propietarios que opten por esta alternativa c) tendrán derecho a un descuento de 2,5% del precio efectivamente pagado por la compraventa original a Emerald (monto pagado con recursos del cliente más crédito hipotecario y excluyendo cualquier tipo de bono o cupón otorgado por la Vendedora). A su vez, en caso que cincuenta (50) o más de los propietarios opten por esta alternativa, cada propietario tendrá derecho a un descuento adicional del 2,5%, aplicado al mismo valor antes señalado. Estos descuentos serán pagados al contado a los propietarios al momento de recibir materialmente para habitar nuevamente sus departamentos o aplicados a la compra de otro departamento del Edificio Emerald.

La Propuesta a Propietarios de Edificio Emerald con fecha 3 de marzo de 2010, y las presentes Especificaciones están disponibles para todo copropietario del Edificio Emerald que suscriba la Declaración contenida a continuación, dentro de un plazo que vence el día 16 de marzo de 2010.

Las alternativas de solución propuestas están sujetas y serán vinculantes legalmente para las partes sólo una vez que se suscriba la correspondiente escritura pública de transacción y finiquito y, conforme proceda en cada caso, las escrituras públicas de recompra, compraventa, constitución y/o, sustitución de garantías, cesión de derechos y demás que corresponda entre las partes y, cuando proceda, las instituciones financieras y aseguradoras a quienes corresponda comparecer. En tanto no se celebren los contratos definitivos, la Constructora podrá efectuar ajustes e introducir especificaciones adicionales a la presente propuesta y sus especificaciones.

Asimismo, al suscribir la respectiva Solicitud e independientemente de la opción preferida, cada copropietario deberá otorgar poder especial a Administradora Pazma S.A., para la aprobación de las reparaciones del Edificio Emerald, en la Asamblea Extraordinaria de copropietarios que se convoque al efecto.

Finalmente, para acceder a los términos de la Propuesta y sus Especificaciones los propietarios deberán acreditar a la Constructora haber presentado en tiempo

y forma la notificaciones por siniestralidad ante la Compañía de Seguro respectiva, por sismo, en caso que contare con dicho seguro.

Cada propietario que haga uso de una cualquiera de las alternativas indicadas en la Propuesta y las presentes Especificaciones, procederá a ceder a favor de la Constructora todos los beneficios y derechos que emanan de la póliza de seguros vigentes a la época del siniestro, para lo cual deberán suscribirse los instrumentos que al efecto exija la respectiva compañía de seguros y el banco o institución acreedora.

Ariel Magendzo
Representante Legal
Constructora EFE 2 S.A.

PROPUESTA A PROPIETARIOS DE EDIFICIO EMERALD

Santiago 3 de marzo de 2010

Ante la situación en que se encuentran nuestros clientes propietarios del Edificio Emerald, Paz Corp S.A., en adelante la "Empresa", ha resuelto proponer a los copropietarios lo siguiente:

I. Alternativas definitivas de solución (excluyentes una de la otra):

- a) Resciliación de la compraventa del departamento con la consiguiente restitución del inmueble a la Empresa y devolución del precio del mismo por parte de esta. Respecto del precio, éste se devolverá a cada comprador lo efectivamente pagado al contado y se procederá al prepago o novación del respectivo crédito hipotecario, de manera de liberar al propietario de su condición de deudor del banco o institución financiera. El propietario que opte por esta alternativa, deberá manifestarlo por escrito, a más tardar el día 31 de marzo de 2010.
- b) Entrega de un "bono" al cliente por el equivalente al precio efectivamente pagado por el departamento, para ser aplicado en la compra de otro departamento, estacionamiento y/o bodega de otro proyecto inmobiliario de Paz. En los próximos días se definirá el conjunto de proyectos con stock disponible en donde se podrá utilizar este bono. Los precios en estos nuevos proyectos tendrán descuentos especiales que serán definidos conjuntamente con la definición de los proyectos habitacionales seleccionados.
- c) Por último, los propietarios podrán, a la fecha en que se encuentre concluida la reparación del edificio Emerald y la totalidad de sus departamentos, optar por conservar su propiedad actual, la cual le será entregada renovada.

II. Situación de contingencia inmediata:

- a) Traslado de mobiliario y bodegaje: cada propietario que haya habitado su departamento hasta el día 27 de febrero, y en base a cada situación en particular, tendrá derecho a un monto por concepto de flete del mobiliario en caso de requerirse y a una suma por concepto de renta de arriendo de

bodega para dicho mobiliario, en caso de requerirse y hasta la materialización de cualquiera de las soluciones indicadas en el punto I anterior.

La entrega de los dineros se materializará contra la desocupación del departamento y suscripción del correspondiente recibo.

- b) Hospedaje: A los propietarios que hayan estado habitando sus departamentos se les pagará el equivalente al arriendo que deban contratar, por un monto que corresponde al precio de mercado para la comuna de Ñuñoa. Este monto se les pagará mensualmente, dentro de los primeros 10 días de cada mes, de conformidad a una tabla elaborada en base a la tipología de departamento, estacionamiento y/o bodega. El pago de las referidas rentas se efectuará hasta la materialización de cualquiera de las soluciones indicadas en el punto I anterior.
- c) A los propietarios inversionistas que hayan tenido sus departamentos arrendados a terceros con contratos firmados y vigentes, y que perdieron a sus arrendatarios, se les pagará mensualmente, dentro de los primeros 10 días de cada mes, la misma renta de arrendamiento señalada en el punto b anterior. Para los inversionistas que no se encuentren en la situación anterior, se propondrá una solución caso a caso. El pago de las referidas rentas se efectuará hasta la materialización de cualquiera de las soluciones indicadas en el punto I anterior.
- d) En el caso de aquellos clientes que actualmente están hospedados en Apart Hoteles, por cuenta de la Empresa , ésta cubrirá los gastos de los mismos hasta un plazo máximo que vence el día 12 de marzo de 2010 inclusive, sin perjuicio de las situaciones extremas que se puedan presentar.
- e) Los gastos comunes generados a contar del día 27 de febrero de 2010 serán de cargo de la Empresa , hasta la materialización de cualquiera de las soluciones indicadas en el punto I anterior.

- f) Las contribuciones y dividendos deberán ser pagados directamente por cada propietario, hasta la materialización de cualquiera de las soluciones indicadas en el punto I anterior.
- g) Pondremos a disposición de los propietarios 2 asistentes sociales para apoyar en las dificultades personales y familiares que esta situación extrema esté ocasionando o pudiera ocasionar.

III. Para implementar lo anterior la Empresa procederá de la siguiente manera:

1. A partir del jueves 4 de marzo a las 15:00 hrs., se dispondrá de un conjunto de ejecutivos/as destinados exclusivamente a atender en forma personal a cada uno de los propietarios.
2. El orden en el cual se atenderá a estos propietarios será sugerido por la Empresa y validado por el comité de administración, de acuerdo a las necesidades y situación personal de cada propietario. Este listado será entregado al comité de administración esta noche a las 20:00 hrs.
3. El lugar de atención será definido por la Empresa en San Sebastián 2839, piso 3 oficina 309.

Desde ya solicitamos la mayor comprensión, cooperación y buena disposición por parte de los propietarios para materializar tanto las soluciones definitivas como las de contingencia en el entendido que la mecánica de implementación es compleja y requiere de actores externos (bancos y otros) cuyos tiempos no podemos manejar.

La presente propuesta será complementada con mayor detalle a la brevedad.

Ariel Magendzo
Gerente General
Paz Corp S.A.