

ACTA

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS

EDIFICIO EMERALD

En Santiago, a 9 de Junio de 2010, siendo las 19:10 horas, se lleva a efecto la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Edificio Emerald, la que se efectúa en las dependencias del Condominio, en el hall de la Torre B.

Esta Asamblea se efectúa de acuerdo a la citación enviada con fecha 31 de mayo de 2010, por su administrador Zócalo Uno Ltda., representado por don Guillermo Pizarro y conforme al Reglamento de Copropiedad.

NOTARIO

Asiste el Notario Público don Sergio Antonio Carmona Barrales, quién se encontró presente durante toda la reunión.

ASISTENCIA

El Administrador señala que la Asamblea se lleva a efecto con la asistencia de copropietarios. El Administrador informa que se encuentran presentes personalmente o debidamente representados, copropietarios que representan el 89,6493 % de los derechos en el Condominio, por lo que existe un quórum superior al 80% que establece la ley en primera citación.

PROPIETARIOS HABILITADOS Y PODERES.

a) El Administrador deja constancia que se encuentran habilitados para votar, por tener sus gastos comunes al día, copropietarios que personalmente o debidamente representados, representan el 86,9487 % de los derechos en el Condominio. Una lista

de los asistentes se adjunta a la presente Acta, la que pasa a formar parte integrante de ésta.

b) Fueron puestos a disposición de los asistentes y del Notario presente los poderes otorgados por copropietarios a diversas personas presentes, ya sea porque no concurrieron personalmente, o por tratarse de propietarios personas jurídicas. Examinados los poderes éstos fueron aprobados sin observaciones por parte de la asamblea.

CONSTITUCIÓN DE LA ASAMBLEA

El Administrador señala que se cumplen los requisitos legales y los establecidos en el Reglamento de Copropiedad, para celebrar válidamente esta Asamblea Extraordinaria de Copropietarios.

La Asamblea es presidida por don Marcos Camsen Schapira, presidente del Comité de Administración

APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR

El Presidente informa que el acta de la Asamblea ordinaria anterior se encuentra aprobada, la que se encuentra firmada por todos aquellos que se indicó en la Asamblea, la que se celebró con la presencia del notario don Sergio Antonio Carmona Barrales. Dicha acta se redujo a escritura pública con fecha 26 de Abril de 2010 ante el mismo notario.

OBJETO DE LA ASAMBLEA

Las materias a tratar serán la reparación, rehabilitación y mejoras de la Torre A del condominio, por los daños sufridos por ésta como consecuencia del terremoto de 27 de febrero de 2010, y tomar los demás acuerdos necesarios con el objeto antes señalado

El señor Presidente toma la palabra y señala:

Antecedentes

Producto del sismo ocurrido el 27 de febrero recién pasado, el edificio Emerald sufrió daños importantes en muros del primer subterráneo y en un muro del segundo piso. Los daños se encuentran focalizados en los ejes T2, S, Q3, O, K2 y 7 en el subterráneo -1 y en el eje J a nivel de segundo piso.

Adicionalmente a lo anterior el edificio sufrió descensos puntuales de losas y fisuramientos menores en muros y losas de todos los pisos, que provocaron entre otras cosas, descuadras de puertas y ventanas, fisuramiento de cornisas, desaplome de tabiques, trizaduras de cerámicas y roturas de papel mural.

Se ha encargado a la oficina de VMB Ingenieros Calculistas que preparen el proyecto de reparaciones del edificio, quienes asesorados con la oficina de cálculo de Santolaya Ingenieros Consultores han desarrollado un proceso en tres etapas que busca restituir y mejorar las características resistentes originales del edificio.

Acto seguido se presenta una exposición en power point, cuyas láminas se agregan como anexo al Acta de la reunión.

Etapa 1: Estabilización

El proyecto de estabilización del edificio se basó en sostener y mejorar provisoriamente la capacidad resistente del edificio frente a esfuerzos verticales y horizontales originados en el peso propio de la estructura y eventuales réplicas del sismo que originó la falla de los muros.

Para conseguir que el edificio se estabilice se instaló una serie de tubos de acero de 250 cm de diámetro en el entorno de los ejes fallados. Adicionalmente se instalaron tubos de similares características, en forma diagonal a la cabeza de los muros que presentaron problemas, para evitar desplazamientos horizontales de la estructura.

Por último, y como medida de seguridad adicional, se reforzaron algunos muros sanos de los subterráneos y piso 1 con fibra de carbono, para ayudarles a resistir el exceso de carga que pudiesen estar recibiendo de parte de los muros dañados que ya no eran capaces de sostenerlas.

El proyecto de estabilización en esta primera etapa se encuentra terminado y se ejecutó con la autorización del anterior presidente del Comité de Administración, y de lo cual se informó a La Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Ñuñoa y se dio cuenta en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios efectuada el día 7 de Abril pasado, quién lo ratificó

Etapa 2: Redistribución de esfuerzos

Dado que el edificio sufrió deformaciones producto de la pérdida de sostenimiento parcial que se produjo al fallar los muros antes citados, se produjo una redistribución de esfuerzos y tensiones en los muros sanos del edificio, que debieron asumir las cargas que los muros fallados no pudieron soportar.

Para restituir la distribución de esfuerzos originales y aliviar el exceso de carga de los muros sanos es necesario aplicar cargas verticales en los muros fallados, en sentido inverso al peso propio del edificio. Para ello se emplearán gatas hidráulicas de gran tonelaje, las que soportadas sobre estructuras metálicas especialmente diseñadas ejercerán presiones verticales en cada uno de los muros fallados, tanto en el subterráneo como en el piso 2.

Una vez que estas gatas apliquen una fuerza predeterminada por el calculista, se suspenderá la aplicación de carga y se procederá con la reparación estructural del muro.

El mismo procedimiento se aplicará en las losas que sufrieron descensos para recuperar una parte de su deformación y aliviar las sobre cargas actuales en ellas.

El detalle de los trabajos figura en el proyecto de refuerzo preparado por VMB Ingenieros Calculistas

Etapa 3: Reparación estructural

Una vez concluido el proceso descrito anteriormente, se procederá con las reparaciones estructurales propiamente tales, las que consisten básicamente en dos aspectos:

1. **Reposición de armaduras y hormigones:** Las enfierraduras originales del edificio que hayan presentado deformaciones producto del sismo se volverán a su situación geométrica original. Del mismo modo, el hormigón destruido será retirado y sustituido por hormigón nuevo de mayor capacidad resistente que el original (H35 versus H25) que será colocado mediante el sistema de hormigón proyectado o shotcrete.
2. **Reparación de estructuras:** Una vez realizada la reparación anterior se procederá a aplicar un sobre ancho en algunos muros del edificio de entre 12 cm y 15 cm por lado. Este sobre ancho incluye además la incorporación de nuevas armaduras de refuerzo que se inyectarán en los muros antiguos. Los sobre anchos aplicarán en los ejes 1, 2, 2A, 3, 6, 7, 9, 10, J, K2, V y T2 del edificio desde los subterráneos y hasta el piso 8 en algunos casos. El detalle de estas aplicaciones se encuentra en el proyecto "Reparaciones y Reforzamiento Edificio Emerald" preparado por VMB, con fecha 07 de mayo de 2010.

El detalle de los trabajos figura en el proyecto de refuerzo preparado por VMB Ingenieros Calculistas.

Estas últimas dos etapas requerirán de la tramitación de un permiso de reconstrucción y reparación ante la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Ñuñoa. La empresa constructora Beatriz Oriente S.A. hará las reparaciones al interior de los departamentos y que no correspondan a bienes comunes, conforme a las pólizas, según acuerdo previo de Constructora EFE 2 S.A.

Costo de las Reparaciones:

Para determinar el costo de las reparaciones de Emerald se ha solicitado una cotización a la Constructora Beatriz Oriente S.A., la que ha entregado el siguiente presupuesto:

Sostenimiento del edificio	: UF 35.104,77	Etapa 1ª. Ejecutado
Refuerzo y reparación	: UF 114.303,42	Etapa 2ª y 3ª
Total Presupuesto	: UF 149.408,19	

El presupuesto anterior no considera las reparaciones al interior de los departamentos que no sean estrictamente estructurales y comprometan los muros soportantes del edificio.

El costo de las reparaciones estructurales del edificio se solventará gracias a las pólizas de terremoto con que cuenta la comunidad de Emerald, pólizas que cubren tanto los espacios y bienes comunes como el interior de los departamentos, para lo cual será necesario que cada propietario siniestre sus respectivos seguros

Las reparaciones que ameriten el interior de los departamentos por concepto de terminaciones o razones estéticas serán estudio de un presupuesto adicional por este concepto.

Acto seguido algunos copropietarios hacen consultas sobre la rehabilitación de la Torre A

Un copropietario consulta si hay riesgo que la Torre A colapse, a lo que se le responde que está completamente estabilizada y no existe ningún riesgo. Ante otra pregunta se explica que la causa de los daños no está en una falla de la construcción sino en la intensidad del sismo, que fue superior a la que contempla la normativa chilena. Frente a otra pregunta se responde que el proyecto de rehabilitación y reparación dejará a la Torre A en estado de soportar cualquier sismo futuro ya que se contemplan refuerzos superiores a lo que establece la normativa. Se explica asimismo que se recuperará parte de la inclinación y que en todo caso todos los departamentos quedarán nivelados horizontalmente.

Finalmente se acuerda que los copropietarios interesados en conocer con detalles el proyecto de reparación, tomarán contacto con el Presidente del Comité de Administración a fin de concretar una reunión con los calculistas que diseñaron el proyecto de reparación y rehabilitación.

La Asamblea después de un debate y sometido lo anterior a su conocimiento resuelve:

1.- Con un 86,9487 % a favor, aprobar los trabajos que dan cuenta los puntos anteriores, e instruye al Presidente del Comité de Administración para que proceda a efectuar y suscribir todos los actos y contratos necesarios para su correcta y completa ejecución, entre otros, el contrato de construcción con la empresa que hará la reparación, rehabilitación y/o reconstrucción de la Torre B del Condominio Emerald.

2.- Con un 86,9487 % a favor, facultar al Presidente del Comité de Administración para solicitar, firmar y tramitar los permisos de obras que sean necesarios ante la Dirección de Obras Municipales y ante cualquier organismo o institución, sea pública o privada.

Firma del Acta

La Asamblea acuerda que el acta de la presente reunión sea firmada por los miembros del Comité de Administración y el administrador y facultas al Presidente para reducir a escritura pública en todo o parte el acta de la presente asamblea.

Se puso término a la Asamblea a las 20.40 horas

Marcos Camsen Schapira

Loreto Díaz de Valdés Balbontín

Sandra Fuentes Montecino

Guillermo Pizarro Gatica

Administrador

Zócalo Uno Ltda.