Santander
ASSET MANAGEMENT

2011080127977
31/08/2011 - 13:31 Operador: ESALINAS
Div. Control de Fondos Patrimoniales
SVS
SUPERINTENDENCIA VALORES Y SEGUROS

Señores
Superintendencia de Valores y Seguros
**Presente**

**Ref.**: Oficio 22262 de 30/08/2011

De nuestra consideración:

Con respecto a la información relacionada con su oficio de referencia, relacionado con el artículo publicado en el mercurio el día 26 de agosto en el que se menciona la compra del restaurant Gernika en el Barrio El Bosque, podemos informar a ustedes lo siguiente:

1. Es efectivo que actualmente se encuentra suscrito entre el Fondo de Inversión Santander Mixto y los dueños del mencionado restaurant, un contrato de promesa de compraventa sobre la propiedad, cuyo cumplimiento se espera dentro de las próximas semanas. Las condiciones citadas en el artículo de la referencia son correctos en cuanto al precio unitario. El activo, una vez adquirido, será destinado a la renta inmobiliaria, lo que se encuentra totalmente alineado al objetivo de inversión del fondo.

2. El fondo de inversión involucrado es Fondo de Inversión Santander Mixto y se trata de un fondo fiscalizado por su Superintendencia.

3. Se adjunta a esta carta copia del contrato de promesa de compraventa a que hace alusión la nota periodística.

4. Otros antecedentes relevantes: hacer presente a vuestro organismo que la información publicada tiene un origen o fuente diverso a esta administradora; y, que el valor del activo prometido comprar representa aproximadamente un 1,8% del total de los activos del Fondo.

Sin otro particular, saluda atentamente,

María Paz Hidalgo Brito
Gerente General
Santander Asset Management S.A.
Administradora General de Fondos

Eduardo Diez Morello
Abogado - Notario Público
34ª Notaría - Santiago de Chile

COPIA AUTORIZADA

EDUARDO DIEZ MORELLO NOTARIO MORANDE 343 SANTIAGO

③ REPERTORIO Nº **16.239.-/2011**
AM/am
OT.: 1.015.022
Fondo-somorrrostro.promesa

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

## INMOBILIARIA SOMORROSTRO S.A

## A

## FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA SANTANDER MIXTO

**********

**EN SANTIAGO DE CHILE**, a uno de julio del año dos mil once, ante mí, **EDUARDO JAVIER DIEZ MORELLO**, Abogado, Notario Público de la Trigésima Cuarta Notaria de Santiago, con Oficio en calle Morandé número doscientos cuarenta y tres, comparecen: don **Abel Alonso Pé,** chileno, divorciado, factor de comercio, cédula nacional de identidad número siete millones cuarenta mil trescientos veintiséis guión nueve, actuando a nombre y en representación de la sociedad **INMOBILIARIA SOMORROSTRO S.A,** sociedad del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y seis millones ciento cuarenta y cinco mil setenta y nueve guión cuatro, y a nombre y en representación de la sociedad **INMOBILIARIA**

EDUARDO DIEZ MORELLO NOTARIO MORANDE 343 SANTIAGO

**DONOSTIARRA S.A.**, sociedad del giro de su denominación, rol único tributario número ochenta y un millones trescientos nueve mil ochocientos guión ocho, todos domiciliados en esta ciudad, calle Tucapel número doscientos noventa y seis, piso tres, comuna de Ñuñoa, en adelante denominado simplemente el **"Promitente Vendedor"**, por una parte; y por la otra, don **Joaquín Alonso Castillo**, chileno, casado, ingeniero civil, Cédula Nacional de Identidad número siete millones doscientos cincuenta y siete mil cuatrocientos veintitrés guión cero, y, doña **Ingrid Derpsch Gebhard**, chilena, viuda, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número siete millones quinientos setenta y dos mil doscientos setenta y tres guión siete, ambos actuando a nombre y en representación, según se acreditará al final, de **"Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos"**, sociedad del giro de su nombre, que a su vez actúa a nombre y en representación legal del **"FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA SANTANDER MIXTO"**, Rol único tributario número setenta y seis millones cuarenta y un mil seiscientos nueve guión seis, todos domiciliados en esta ciudad, calle Bombero Ossa mil sesenta y ocho, piso ocho, Comuna de Santiago, Región Metropolitana, y en adelante indistintamente el **"Promitente Comprador"**; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas mencionadas y exponen que se ha convenido en el siguiente contrato de promesa de compraventa: **PRIMERO**: Inmobiliaria Somorrostro S.A es dueña de la propiedad ubicada en Avenida El Bosque Norte número doscientos veintisiete, que corresponde a parte del sitio número dos de la manzana "Z" del plano del loteo de la cancha El Golf, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, que deslinda: al **Norponiente**, en quince coma veinte metros con sitio número uno; al **Sur-poniente**, en dieciocho metros con Avenida El Bosque; al **Nor-oriente**, en dieciocho metros con resto del sitio número dos, comprado por el señor Kraleman; al **Sur-oriente**, en veintiuno coma veinte metros con sitio

número diecinueve. La adquirió por asignación en la división de la sociedad "Somorrostro S.A", según consta en escritura pública de fecha diecinueve de Noviembre del año dos mil diez otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha. La inscripción de dominio a nombre de Inmobiliaria Somorrostro S.A, rola inscrita a fojas ochenta mil setecientos cinco, número ciento veintiún mil quinientos veintinueve del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año dos mil diez. **SEGUNDO**: Por el presente instrumento, Inmobiliaria Somorrostro S.A., representada en la forma señalada en la comparecencia, promete vender, ceder y transferir a Fondo de Inversión Inmobiliaria Santander Mixto, representado en la forma señalada en la comparecencia, quien promete comprar, aceptar y adquirir para sí la propiedad individualizado en la cláusula precedente. Se deja establecido que actualmente el "Promitente Vendedor", esto es, INMOBILIARIA SOMORROSTRO S.A. y la sociedad INMOBILIARIA DONOSTIARRA S.A. se encuentran llevando a cabo un proceso de fusión por incorporación en virtud del cual la segunda de las nombradas adquiere todos los activos y pasivos de la primera. En consecuencia, al otorgamiento y suscripción del contrato de compraventa prometido concurrirá en calidad de vendedora la sociedad absorbente INMOBILIARIA DONOSTIARRA S.A. Sin perjuicio de lo anterior, ambas sociedades se obligan solidariamente al integro y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que la promitente vendedora asume, por el presente instrumento, a favor del promitente comprador. **TERCERO**: El precio de la compraventa prometida es el equivalente en pesos moneda nacional de **cincuenta y cinco mil trescientas once Unidades de Fomento**, que el promitente comprador pagará al contado en el acto de la compraventa, mediante vale vista o depósito a plazo bancario, que se dejará en poder del Notario autorizante de la escritura pública de compraventa, junto a la carta de instrucciones notariales a fin

de que sea entregado al Vendedor una vez inscrita y entregada la propiedad singularizada en la cláusula primera precedente a nombre del comprador, libre de toda hipoteca, gravámenes, litigios y limitaciones al dominio de cualquier especie, salvo las que el comprador eventualmente pueda constituir en la escritura de compraventa prometida. **CUARTO:** La compraventa prometida deberá celebrarse a más tardar, dentro del plazo máximo de noventa días corridos a contar de esta fecha, en la Notaría de Santiago de don **Eduardo Diez Morello**, o quien lo subrogue o reemplace, o en la que designe la Institución Bancaria que otorgue el préstamo en su caso. No obstante lo anterior, la celebración del contrato prometido queda sujeta a la condición de que los títulos del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa se encuentren ajustados a derecho. Para tal efecto, el Promitente Vendedor se obliga a entregar al Promitente Comprador, dentro de un plazo no superior a treinta días corridos contados desde esta fecha, la documentación que comprenda los títulos, con la excepción de aquellos que correspondan a la fusión por incorporación indicada en el párrafo segundo de la cláusula segunda anterior, cuya entrega no excederá de un plazo de sesenta días corridos contados desde esta fecha. Cualquier reparo que el Promitente Comprador formule a los títulos del inmueble, deberá ser oportunamente solucionado por el Promitente Vendedor. Dicho reparo deberá ser fundamentado conforme a derecho por el Promitente Comprador y en caso de discrepancia entre las partes, se resolverá conforme al compromiso arbitral establecido en la cláusula décima de este contrato. **QUINTO:** El inmueble que por el presente instrumento se promete vender, se enajenará, ad-corpus, en el estado en que se encuentra, con todo lo edificado y plantado en él, con todos sus usos, costumbres, derechos y con sus servidumbres, activas y pasivas, libre de todo otro gravamen, prohibición, embargo o litigio, con excepción de aquellos que se constituyan por el Promitente Comprador al tiempo de suscribir el contrato

prometido, con todas sus cuentas de suministros al día, sin deudas de contribuciones de bienes raíces, respondiendo el Promitente Vendedor del saneamiento en conformidad a la ley. **SEXTO**: La entrega material desocupada de la propiedad deberá efectuarse dentro del plazo de quince días corridos contados desde el momento de suscribirse el contrato de compraventa, con todas sus cuentas de suministros al día, sin deudas de contribuciones de bienes raíces, respondiendo el Promitente Vendedor del saneamiento en conformidad a la ley. En caso que el promitente vendedor retardara el cumplimiento de esta obligación, deberá pagar al promitente comprador, a título de indemnización de perjuicios moratorios, el equivalente en pesos moneda nacional de veinticinco Unidades de Fomento por cada día de atraso. **SÉPTIMO**: Para el caso que cualquiera de las partes se desistiera unilateralmente o no diera cumplimiento íntegro y oportuno a las obligaciones contraídas en el presente contrato, por causa que les sea imputable, deberá pagar a la parte que haya cumplido o esté dispuesta a cumplir, a título de cláusula penal y como avaluación anticipada de los perjuicios, el equivalente en pesos moneda nacional de veinte mil Unidades de Fomento, sin perjuicio del derecho de la parte diligente de solicitar la resolución o el cumplimiento forzado de la promesa. **OCTAVO**: Todos los gastos e impuestos que demanda el otorgamiento de este contrato y del contrato prometido serán de cargo de ambas partes por mitades, y su inscripción, será de cargo exclusivo del promitente comprador. **NOVENO**: Las partes comparecientes al presente instrumento, facultarán expresa e irrevocablemente a don Juan Alberto Alcalde Herrera para que ejecute los actos y suscriba los instrumentos públicos y privados que fueren necesarios para aclarar, precisar, ratificar o complementar el contrato prometido en lo relacionado con: a) la individualización de las partes; b) la singularización de los bienes raíces materia de este instrumento; c) las informaciones, antecedentes o citas de escrituras o inscripciones que con ellas se relacionen; pudiendo otorgar al

respecto, una o más minutas de conformidad a lo dispuesto en el artículo ochenta y dos del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces. **DÉCIMO**: Toda dificultad que se suscite entre las partes, con motivo o en relación con el desistimiento, cumplimiento o incumplimiento de este contrato, su interpretación, aplicación, validez, resolución, o de cualquier materia relacionada con él, será resuelto por un árbitro arbitrador, en cuanto al procedimiento y al fallo que será designado por el Secretario de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., a quien las partes facultan irrevocablemente para efectuar dicha designación, de entre los abogado integrantes del Cuerpo Arbitral del Centro de Mediación y Arbitraje de dicha Cámara. El árbitro designado en la forma antes señalada conocerá y resolverá de acuerdo al procedimiento que acuerden las partes o, a falta de éste, conforme al Reglamento vigente del mencionado Centro. Si por cualquier causa, la designación del árbitro fuere efectuada por la Justicia Ordinaria, el nombramiento deberá recaer necesariamente en un abogado habilitado para el ejercicio de la profesión, quien conocerá como árbitro arbitrador y resolver como árbitro de derecho. **DÉCIMO PRIMERO:** Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago, y se someten a la jurisdicción arbitral previamente pactada. La personería de los representantes de Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos consta de escritura pública de fecha veintiocho de Marzo de dos mil once otorgada en la notaría de Santiago de don Eduardo Diez Morello. A su vez la facultad de representación de Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos respecto del Fondo de Inversión Inmobiliaria Santander Mixto emana de la Resolución Exenta número doscientos cinco de fecha veintisiete de Noviembre de mil novecientos noventa y uno, modificada por última vez por resolución exenta número ciento treinta y nueve de fecha veinticinco de Febrero del año dos mil once, ambas emanadas de la

EDUARDO DIEZ MORELLO NOTARIO MORANDE 243 SANTIAGO

Superintendencia de Valores y Seguros; documentos que no se insertan por ser conocidos de las partes y del notario que autoriza. La personería de don Abel Alonso Pépara representar a Inmobiliaria Somorrostro S.A consta de escritura pública de fecha catorce de Marzo de dos mil once otorgada en la notaría de Santiago de don Sergio Henríquez Silva. La personería de don Abel Alonso Pé para representar a Inmobiliaria Donostiarra S.A. consta de escritura pública de fecha nueve de Marzo de mil novecientos noventa y cuatro otorgada en la Notaría de Santiago de don Alvaro Bianchi Rosas. Minuta redactada por el abogado don Juan Alberto Alcalde Herrera.- En comprobante y previa lectura firman.- Di copia fiel de su original.- Doy fe.-

7.040.326-9

Abel Alonso Pé

p. INMOBILIARIA SOMORROSTRO S.A

p. INMOBILIARIA DONOSTIARRA S.A.

Joaquín Alonso Castillo 7.257.423-2

p. Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos

p. FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA SANTANDER MIXTO

Ingrid Derpsch Gebhard 7.572.273-7

p. Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos

p. FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA SANTANDER MIXTO

FIRMA: tres

COPIAS: tres

AUTORIZO ESTA COPIA QUE ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL

34° NOTARIA 04 JUL 2011 SANTIAGO DE CHILE

EDUARDO DIEZ MORELLO
NOTARIO PUBLICO

EDUARDO DIEZ MORELLO NOTARIO MORANDE 243 SANTIAGO

Oficio Ordinario N° **22262** - 30/08/2011

**2011080127152**

Div. Control de Fondos Patrimoniales

SUPERINTENDENCIA VALORES Y SEGUROS

POR MANO

SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

**ORD.:** **N°**

**ANT.:** **Artículo de prensa que se indica.**

**MAT.:** **Solicita antecedentes.**

**DE : SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS**

**A : SEÑOR**
**GERENTE GENERAL**
**SANTANDER ASSET MANAGEMENT S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS**

Con fecha 26 de agosto de 2011 en el diario "El Mercurio", se publicó un artículo titulado *"Fondo del Santander paga $3,7 millones el m² por restaurante Gernika en barrio El Golf"*. En efecto, en dicha publicación se informa que *"Un fondo del Santander compró el local donde actualmente opera el restaurante de comida vasca Gernika –ligado a Abel Alonso– en avenida El Bosque Norte 0227"*. Adicionalmente, se afirma que *"La adquisición se realizó a un precio cercano a las 170 UF –unos $3,7 millones– por metro cuadrado, uno de los valores más altos entre las compras inmobiliarias de esa zona."*.

En relación a lo anterior, esta Superintendencia solicita a usted informar la veracidad del citado artículo de prensa y, en caso de ser efectivo, el nombre del fondo involucrado y su condición de fiscalizado o no por este Servicio, remitiendo los antecedentes que resulten pertinentes. Del mismo modo, deberá proporcionar cualquier otro antecedente que fuere relevante para una mejor comprensión de esta situación.

La información y antecedentes antes requeridos, deberán ser remitidos a este Servicio, dentro del plazo de 2 días hábiles, contados desde la recepción del presente Oficio, debiendo hacer mención expresa en su respuesta al número y fecha del mismo.

Saluda atentamente a Ud.,

**HERNÁN LÓPEZ BOHNER**
**INTENDENTE DE VALORES**
**POR ORDEN DEL SUPERINTENDENTE**

DIV_CFP
ASS/PAM

Av. Libertador Bernardo O'Higgins 1449
Piso 9°
Santiago - Chile
Fono: (56-2) 473 4000
Fax: (56-2) 473 4101
Casilla: 2167 - Correo 21
www.svs.cl