



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

REF.: **APRUEBA REGLAMENTO INTERNO, TEXTO TIPO DE CONTRATO QUE DEBERA SUSCRIBIR CON LOS APORTANTES Y FACSIMIL DE TITULO DE "FONDO DE INVERSION SANTANDER DESARROLLO INMOBILIARIO VIII".**

SANTIAGO, 14 MAR 2008

RESOLUCION EXENTA N° 133

**VISTOS:**

1) La solicitud formulada por la sociedad anónima denominada **"SANTANDER ASSET MANAGEMENT S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS"**

2) Lo dispuesto en los artículos 1° y 4° de la ley N° 18.815, de 1989; y en los artículos 1 y 4° del Decreto Supremo de Hacienda N° 864, de 1990.

**RESUELVO:**

1 Apruébanse el reglamento interno del Fondo de Inversión de denominado **"FONDO DE INVERSIÓN SANTANDER DESARROLLO INMOBILIARIO VIII"**, a ser administrado por Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos.

2 Apruébanse asimismo, el texto tipo del Contrato de Suscripción de Cuotas, y Facsímil de Título para el Fondo de Inversión referido en el número anterior.

Un ejemplar de cada uno de los textos aprobados se archivará conjuntamente con la presente Resolución y se entenderá formar parte integrante de ella.

Previo a entrar en funcionamiento, la administradora deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 226 de la Ley 18.045 y a la Norma de Carácter General N°125 de esta Superintendencia.

Anótese, comuníquese y archívese.

  
**GUILLERMO RIOS LARRAIN**  
**SUPERINTENDENTE**

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

Santiago de Chile, Enero 28, 2008  
GG/041/2008

Señor  
Superintendente de Valores y Seguros  
**PRESENTE**



2008010008353  
28/01/2008 - 13:31 Operador: ESALINAS  
Fiscalía de Valores



**Ref.:** Ord. N° 1787 de fecha 18/01/2008

De nuestra consideración.

Tenga con ésta nuestra respuesta al oficio de la referencia, respecto de la solicitud de las modificaciones del Reglamento Interno y Prospecto de emisión de cuotas del Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII.

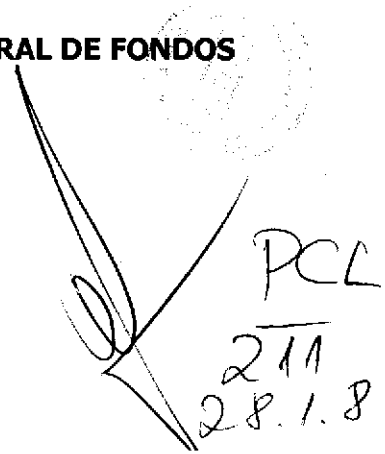
1. Adjuntamos hojas de reemplazo correspondientes a las modificaciones del artículo 13 del Reglamento Interno. Respecto de las hojas de reemplazo del Contrato de suscripción de Cuotas, mencionada en el mismo punto 1.- del oficio de la referencia, estimamos que no se condice con el contenido de dicho contrato.
2. Adjuntamos declaración de responsabilidad, conforme a lo solicitado.
3. Se corrigieron los nombres de los Fondos en el punto 2.2.4, ítem 2 en el Prospecto, de acuerdo a lo solicitado. Adjuntamos hojas de reemplazo.
4. Ajustamos los puntos 4.10, ítem 4 y punto 4.15.2 a lo señalado en el artículo 9 del Reglamento Interno. Adjuntamos hojas de reemplazo.

Sin otro particular y a la espera de una favorable acogida, le saluda atentamente,



**María Paz Hidalgo B.**  
Gerente

**SANTANDER ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS**



PCL  
211  
28.1.8

## **DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Me hago responsable de la veracidad de la información contenida en hojas de reemplazo adjuntas, como también que las modificaciones señaladas en la carta adjunta, son las únicas que se introducen y que efectivamente éstas corresponden a las contenidas en los textos de los reglamentos internos, prospectos y contratos de suscripción de cuotas cuya aprobación se solicita a través del presente.



**María Paz Hidalgo B.**  
Gerente General Subrogante  
**SANTANDER ASSET MANAGEMENT S.A.**  
**ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS**

Santiago de Chile, Diciembre 28, 2007



2007120087178

28/12/2007 - 13:21

Operador: ESALINAS

Fiscalía de Valores



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

Señor  
Superintendente de Valores y Seguros  
**PRESENTE**

**Ref.:** Ord. N° 11653 de fecha 02/10/2007

De nuestra consideración.

Tenga con ésta nuestra respuesta a las observaciones que realizaran a la solicitud de aprobación del Reglamento Interno para el Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII y Contrato de suscripción de cuotas y demás antecedentes y su inscripción en el Registro de Valores, a través del ordinario de la referencia, y, sus explicaciones pertinentes:

1. A las observaciones contenidas en los números 1 y 2, se ha dado cumplimiento a sus instrucciones, incorporando los siguientes párrafos:

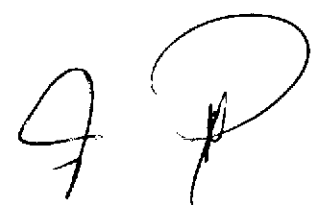
✓ a) En el artículo 9: se elimina el segundo párrafo, incorporando el siguiente nuevo texto:

"No se consideran restricciones al plazo de las obligaciones o endeudamiento financiero, que será determinado por la Administradora, atendiendo a las necesidades y proyecciones de las inversiones del Fondo.

En este aspecto, en el evento de utilizar el endeudamiento antes citado, el monto de los pasivos exigibles no podrán exceder del 100% de su patrimonio. El límite mencionado se aplicará al pasivo exigible, y al pasivo de mediando y de largo plazo, individualmente considerados. El mismo límite aplicará al endeudamiento en su conjunto.

Los gravámenes y prohibiciones que afecten a los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán exceder del 100% del activo del Fondo."

A consecuencia de lo anterior, se elimina el artículo 28 del Reglamento, ajustándose la numeración en forma correlativa.

  
Maz  
PCL  
3004  
28.12.7

✓ b) En el artículo 10: se agrega al final de su texto, el siguiente párrafo:

"El Fondo estará afecto a una razón financiera de liquidez, definida ésta como activo circulante sobre pasivo circulante del fondo, que variará entre 0 e infinito dependiendo de la etapa de inversión en que se encuentre. Durante la etapa de colocación de las cuotas la razón de liquidez será hasta  $\infty$ , toda vez que el total del patrimonio será activos circulantes y tenderá a no haber pasivo circulante, ya que los recursos están a la espera de ser invertidos. Luego, en la etapa de inversión (materializado el 100% de la inversión) no habrá activos circulantes por lo que la razón tenderá a ser 0, toda vez que la rentabilidad para el aportante depende de la total colocación de los recursos. Luego, en la etapa de desinversión (recuperación) la Administradora recibirá los recursos de vuelta y los invertirá de acuerdo con el Reglamento, en activos circulantes, de modo que en ésta la razón liquidez ira incrementándose de 0 a  $\infty$ ."

No hay  
holas  
reemplaz

2. Estimamos que la observación contenida en el numeral 3 de su Oficio no se condice con el contenido del Reglamento observado. En efecto, emana claramente de las disposiciones del artículo 13 citado, que además deben ser interpretadas en armonía con las normas legales y reglamentarias que regulan la materia, que la forma en que se solucionan los excesos de inversión es mediante su enajenación. Sin embargo, con el objeto de atender la indicación mencionada, se ha agregado la expresión "por su enajenación" entre las palabras "eliminarse" y "dentro" contenidas en el texto de la mencionada disposición.

✓ 3. Consecuente con lo expresado en el literal 'a' del numeral '1' que antecede, se ha eliminado la disposición denominada artículo 28, cuyo texto íntegro reemplaza el del artículo 9º. En consecuencia, la numeración cambia como se menciona a continuación: artículo 29 pasa a ser artículo 28, artículo 30 pasa a ser artículo 29, artículo 31 pasa a ser artículo 30, artículo 33 pasa a ser artículo 31, artículo 34 pasa a ser artículo 33, artículo 35 pasa a ser artículo 34, artículo 36 pasa a ser artículo 35, artículo 37 pasa a ser artículo 36, artículo 38 pasa a ser artículo 37, artículo 39 pasa a ser artículo 38, artículo 40 pasa a ser artículo 39, y, artículo 41 pasa a ser artículo 40.

✓ 4. Disentimos en cuanto al criterio reflejado en el número '4' del oficio de la referencia, en tanto, la norma citada no requiere establecer en el Reglamento Interno la forma cómo se realizará la custodia. En efecto, ni el mencionado artículo 30 ni el artículo 4, ambos de la Ley 18.815, requieren que el Reglamento Interno se haga cargo de normas sobre custodia de los títulos en los cuales serán invertidos los recursos del Fondo.

En consecuencia, se ha optado por conservar el texto del reglamento observado.

✓ 5. En cuanto a la observación contenida en el numeral 7, esta administración ha acogido sus observaciones, que se incorporan en el artículo 9, que reemplaza en su contenido al artículo 28, según texto que se menciona en el numeral '1' que

antecede, y, agregando en el artículo 9 inciso tercero la expresión "y al pasivo" según ha sido solicitado.

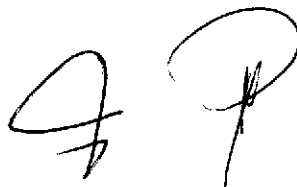
6. La observación mencionada en los numerales 8 y 10 literal 'b' han sido abordadas en el numeral '4' que antecede de esta presentación;
7. Ha sido corregido el nombre de la administradora en el artículo 41, que ha pasado a ser artículo 40.
8. Se adecúa el texto del artículo 3° del Reglamento, en el que se detectó faltaba la cita de una resolución, reemplazando su contenido a objeto de mantener un solo texto para todos los fondos, ajustándolo en consecuencia a los últimos reglamentos aprobados, que son del siguiente tenor:

"Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos, antes Santander S.A. Administradora General de Fondos y primitivamente Santiago S.A. Administradora General de Fondos, se constituyó por escritura pública de fecha 15 de enero del año 1993, otorgada ante el Notario de Santiago don Raúl Undurraga Laso, bajo el nombre Santiago S.A. Administradora de Fondos Mutuos. Por Resolución número 043, de fecha 25 de febrero de 1993, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, se autorizó su existencia. El extracto contenido en la mencionada resolución de autorización de existencia se inscribió a fojas 5.031 N°4.113 en el Registro de Comercio de Santiago del año 1993 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y se publicó en el Diario Oficial de fecha 4 de marzo de 1993.

Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos tiene como objeto exclusivo la administración de fondos mutuos regidos por el Decreto Ley número 1.328 de 1976, de fondos de inversión regidos por la Ley N°18.815, de fondos de inversión de capital extranjero regidos por la Ley N°18.657, de fondos para la vivienda regidos por la Ley N°19.281, y, cualquier otro tipo de fondo cuya fiscalización sea encomendada a la Superintendencia de Valores y Seguros, todo en los términos definidos en el artículo 220 de la Ley N°18.045, como asimismo, la administración de cualquier otro tipo de fondos que la legislación actual o futura le autorice ejercer, la que ejercerá a nombre de éstos, por cuenta y riesgo de los aportantes, por lo cual cobrará al Fondo de que trata este Reglamento la comisión que se señala en el artículo 19 del mismo."

9. Se modifica el contrato de suscripción de cuotas en orden a adecuar la referencia a la administradora en la forma que menciona el numeral '8' que antecede.
10. Se acogen todas las observaciones contenidas en la Sección III del oficio de la referencia en relación con el prospecto de emisión de cuotas, y, se adecúa el aviso de emisión en la forma mencionada en su sección IV.


no está  
100



Las modificaciones correspondientes a observaciones de vuestro oficio son aceptadas en función de las atribuciones que otorga la misma sesión del Directorio que aprobó las modificaciones para aceptar las modificaciones sugeridas por vuestro organismo.

Adjunto a la presente encontrará las hojas de reemplazo a las páginas 1, 2, 3, 4, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento Interno del Fondo; hojas de reemplazo a las páginas 19, 20, 22, 25, 29 y 31. del Prospecto; y, la hoja de reemplazo de la página 35 que corresponde al aviso de emisión

Sin otro particular y a la espera de una favorable acogida, le saluda atentamente,



**María Paz Hidalgo B.**  
Gerente

**SANTANDER ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS**

## **TEXTO DE LAS DISPOSICIONES MODIFICADAS:**

En consecuencia, a continuación se reproducen las disposiciones modificadas, en los términos expresados:

### **Artículo 3**

Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos, antes Santander S.A. Administradora General de Fondos y primitivamente Santiago S.A. Administradora General de Fondos, se constituyó por escritura pública de fecha 15 de enero del año 1993, otorgada ante el Notario de Santiago don Raúl Undurraga Laso, bajo el nombre Santiago S.A. Administradora de Fondos Mutuos. Por Resolución número 043, de fecha 25 de febrero de 1993, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, se autorizó su existencia. El extracto contenido en la mencionada resolución de autorización de existencia se inscribió a fojas 5.031 N°4.113 en el Registro de Comercio de Santiago del año 1993 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y se publicó en el Diario Oficial de fecha 4 de marzo de 1993.

Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos tiene como objeto exclusivo la administración de fondos mutuos regidos por el Decreto Ley número 1.328 de 1976, de fondos de inversión regidos por la Ley N°18.815, de fondos de inversión de capital extranjero regidos por la Ley N°18.657, de fondos para la vivienda regidos por la Ley N°19.281, y, cualquier otro tipo de fondo cuya fiscalización sea encomendada a la Superintendencia de Valores y Seguros, todo en los términos definidos en el artículo 220 de la Ley N°18.045, como asimismo, la administración de cualquier otro tipo de fondos que la legislación actual o futura le autorice ejercer, la que ejercerá a nombre de éstos, por cuenta y riesgo de los aportantes, por lo cual cobrará al Fondo de que trata este Reglamento la comisión que se señala en el artículo 20 del mismo.

### **Artículo 9**

El Fondo utilizará el endeudamiento financiero como una herramienta para incrementar la rentabilidad que otorgará a los aportantes, para cuyo efecto se contempla el endeudamiento con Bancos o mediante la emisión de bonos para el financiamiento de sus inversiones.

No se consideran restricciones al plazo de las obligaciones o endeudamiento financiero, que será determinado por la Administradora, atendiendo a las necesidades y proyecciones de las inversiones del Fondo.

En este aspecto, en el evento de utilizar el endeudamiento antes citado, el monto de los pasivos exigibles no podrán exceder del 100% de su patrimonio. El límite mencionado se aplicará al pasivo exigible, y al pasivo de mediano y de largo plazo, individualmente considerados. El mismo límite aplicará al endeudamiento en su conjunto.

Los gravámenes y prohibiciones que afecten a los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán exceder del 100% del activo del Fondo.



### **Artículo 10** Política de liquidez.

Con el objeto de tener recursos líquidos para afrontar principalmente el pago de gastos del Fondo, la comisión de administración y los repartos de dividendos, se mantendrá a lo menos un 5% de los activos del Fondo invertidos en títulos de fácil liquidación. En el caso de existir capacidad de endeudamiento por el monto mínimo requerido para alcanzar dicho porcentaje el mínimo de activos líquidos será 0%.

Se entiende por inversiones de fácil liquidación las siguientes:

- a) Títulos emitidos por la Tesorería General de La República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.
- b) Depósitos a plazo y otros instrumentos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas, diversificados por emisor.
- c) Letras de crédito emitidas por bancos e instituciones financieras, diversificados por emisor.
- d) Bonos y Títulos de Deuda de corto plazo de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada por la Superintendencia de Valores y Seguros, diversificados por emisor.
- e) Cuotas de fondos mutuos de inversión en renta fija de corto plazo y cuotas de fondos mutuos de inversión en renta fija de mediano y largo plazo, diversificados por emisor.
- f) Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la Superintendencia de Valores y Seguros.

El Fondo estará afecto a una razón financiera de liquidez, definida ésta como activo circulante sobre pasivo circulante del fondo, que variará entre 0 e infinito dependiendo de la etapa de inversión en que se encuentre. Durante la etapa de colocación de las cuotas la razón de liquidez será hasta  $\infty$ , toda vez que el total del patrimonio será activos circulantes y tenderá a no haber pasivo circulante, ya que los recursos están a la espera de ser invertidos. Luego, en la etapa de inversión (materializado el 100% de la inversión) no habrá activos circulantes por lo que la razón tenderá a ser 0, toda vez que la rentabilidad para el aportante depende de la total colocación de los recursos. Luego, en la etapa de desinversión (recuperación) la Administradora recibirá los recursos de vuelta y los invertirá de acuerdo con el Reglamento, en activos circulantes, de modo que en ésta la razón liquidez ira incrementándose de 0 a  $\infty$ .

### **Artículo 13**

Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los límites establecidos en este Reglamento, y que en conjunto no superen el 5% del valor del activo del fondo, podrán mantenerse hasta que la Sociedad Administradora obtenga la máxima recuperación de los recursos invertidos.

Los excesos que superen el 5%, deberán eliminarse por su enajenación dentro del plazo de tres años, sin perjuicio de la obligación de la Sociedad Administradora de cumplir con las obligaciones que le impone el artículo 30 del D.S. 864.

En todo caso, El Fondo no estará obligado a enajenar los excesos que superen los límites de inversión en acciones de sociedades anónimas inmobiliarias, si el exceso fuere el resultado de la apertura de dicha sociedad, en la cual hubiere invertido el fondo con, al menos, un año de anterioridad.

Los plazos mencionados en los párrafos precedentes regirán siempre que los excesos se produzcan por causas ajenas a la Sociedad Administradora. De lo contrario, si los excesos obedecieran a causas imputables a la Sociedad Administradora, los excesos

deberán regularizarse en los plazos que establece el inciso quinto del artículo 9 de la Ley N°18.815.

## **CAPITULO X** **GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES.**

### **Artículo 28**

Los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán estar afectos a gravámenes y prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que se trate de garantizar obligaciones propias del Fondo.

Si los gravámenes y prohibiciones constituidos sobre los activos del Fondo, así como los pasivos excedieran los límites máximos establecidos en los párrafos el artículo 9 de este Reglamento, la Sociedad Administradora comunicará este hecho al Comité de Vigilancia y a la Superintendencia de Valores y Seguros, dentro del día hábil siguiente de ocurrido, debiendo regularizar el exceso en el plazo de 180 días contados desde el momento de haberse producido.

## **CAPITULO XI** **DE LAS ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS DE APORTANTES**

### **Artículo 29**

Los aportantes se reunirán en Asambleas Extraordinarias en cualquier tiempo, cuando así lo exijan las necesidades del Fondo, para pronunciarse respecto de cualquier materia que la Ley o el Reglamento Interno del Fondo entreguen al conocimiento de las Asambleas de Aportantes y siempre que tales materias se señalen en la citación.

### **Artículo 30**

Son materias de la asamblea extraordinaria de aportantes, las siguientes:

- a) Aprobar las modificaciones que proponga la Sociedad Administradora al reglamento interno del fondo;
- b) Acordar la sustitución de la Sociedad Administradora;
- c) Tomar conocimiento de cualquier situación que pueda afectar los intereses de los aportantes;
- d) Acordar disminuciones de capital, en las condiciones que fije el reglamento de la ley N°18.815;
- e) Acordar la fusión con otros fondos;
- f) Acordar la disolución anticipada del fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneraciones, y aprobar la cuenta final al término de la liquidación;
- g) Determinar, si correspondiere, las condiciones de la nueva o nuevas emisiones de cuotas del fondo, fijando el monto a emitir, el plazo y precio de colocación de éstas, y
- h) Los demás asuntos que, por el reglamento de la ley o por el reglamento interno del fondo, correspondan a su conocimiento.

Las materias referidas en este artículo, sólo podrán acordarse en asambleas celebradas ante notario, quien deberá certificar que el acta es expresión fiel de lo ocurrido y acordado en la reunión.

## **CAPITULO XII** **DEL COMITE DE VIGILANCIA**

### **Artículo 31 Integración**

El Comité de Vigilancia estará integrado por tres representantes elegidos en Asamblea Ordinaria, que durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos, el cual estará investido de las atribuciones que establece la ley y este Reglamento.

No podrán ser integrantes del referido Comité las personas naturales relacionadas con la Sociedad Administradora, en conformidad a lo dispuesto en el Título XV de la Ley N°18.045.

Si se produjere vacancia de un miembro del Comité de Vigilancia, el comité podrá nombrar un reemplazante el cual durará en sus funciones hasta la próxima asamblea ordinaria de aportantes en que se designen sus integrantes.

### **Artículo 32 Funcionamiento**

Las funciones de los miembros del Comité no son delegables y se ejercen colectivamente, en sala legalmente constituida. El Comité funcionará con apego a las normas que establece la Ley de Sociedades Anónimas para el directorio, y en especial, a las instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, en la Circular N°1.791 y en las normas que la complementen o reemplacen en el futuro.

El Comité de vigilancia sesionará al menos trimestralmente.

### **Artículo 33 Deberes.**

Son deberes del Comité de Vigilancia los siguientes:

- a) Comprobar que la Sociedad Administradora cumpla lo dispuesto en el Reglamento del Fondo;
- b) Verificar que la información para los Aportantes sea suficiente, veraz y oportuna;
- c) Constatar que las inversiones, variaciones de capital u operaciones del Fondo se realicen de acuerdo con la Ley N°18.815, a su Reglamento y al Reglamento Interno del Fondo. En caso de que la mayoría de los miembros del Comité de Vigilancia determine que la Sociedad Administradora ha actuado en contravención a dichas normas, éste deberá solicitar en un plazo no mayor de 15 días, contados desde la fecha del acuerdo, una Asamblea Extraordinaria de Aportantes, donde se informará de esta situación.
- d) Informar en cada Asamblea Ordinaria de Aportantes aquellas operaciones efectuadas por el Fondo con deudores de la Sociedad Administradora o sus personas relacionadas, según lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley N°18.815.
- e) Requerir a la Sociedad Administradora la información de que trata el artículo 11 de la Ley N°18.815, en su caso.
- f) Rendir cuentas en forma documentada y anualmente de su gestión a los

aportantes del Fondo.

- g) Los miembros del Comité de Vigilancia están obligados a guardar reserva respecto de los negocios y de la información del Fondo a que tengan acceso en razón de su cargo y que no haya sido divulgada por la Sociedad Administradora.

#### **Artículo 34 Atribuciones del Comité.**

- a) Contratar los servicios necesarios para el cumplimiento de sus funciones;
- b) Proponer a la Asamblea Extraordinaria de Aportantes la sustitución de la Sociedad Administradora del Fondo, y
- c) Proponer a la Asamblea Extraordinaria de Aportantes la designación de auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Superintendencia, para que dictaminen sobre el Fondo.
- d) Cada miembro del Comité de Vigilancia tiene derecho a ser informado plena y documentadamente y en cualquier tiempo por el gerente de la Sociedad Administradora o el que haga sus veces, de todo lo relacionado con la marcha del Fondo.
- e) El Comité de Vigilancia sesionará a lo menos una vez cada tres meses, con un máximo de cinco sesiones remuneradas al año, y realizará una rendición anual de cuentas de su gestión en forma documentada en la Asamblea Ordinaria de Aportantes.
- f) No se requerirá ser Aportante del Fondo de Inversión para integrar el Comité de Vigilancia.

#### **Artículo 35 Remuneración del Comité.**

Los miembros del Comité de Vigilancia serán remunerados en sus funciones con cargo al Fondo, correspondiendo a la Asamblea Ordinaria de aportantes su determinación. En todo caso, no se remunerarán más de 5 sesiones anuales, cualquiera sea el número de reuniones realmente realizadas.

Los gastos originados con motivo del funcionamiento del Comité de Vigilancia serán de cargo de los Aportantes, debiendo ser cancelados con recursos del Fondo, a cuenta del reparto de beneficios del ejercicio respectivo.

En el evento que en el ejercicio respectivo no se generen beneficios susceptibles de ser repartidos a los Aportantes en una cantidad suficiente para solventar los gastos incurridos por el Comité de Vigilancia, éstos deberán ser deducidos de los repartos de futuros ejercicios.

### **CAPITULO XIII**

#### **FORMA Y PERIODICIDAD DE INFORMES DE QUE TRATA EL ARTÍCULO 11 DE LA LEY N°18.815**

#### **Artículo 36**

Por todo el tiempo que se verifiquen las circunstancias que describe el artículo 11 de la Ley N°18.815, la Sociedad Administradora informará al Comité de Vigilancia trimestralmente acerca del desarrollo, gestión y comportamiento de los activos en ella indicados, mediante la entrega de un informe escrito que contenga un análisis razonado de los estados financieros, un detalle de las

inversiones inmobiliarias y un detalle de los gastos, referidos en ambos casos, al último trimestre informado.

#### **TITULO XIV**

#### **SOBRE LOS CONFLICTOS DE INTERÉS ENTRE FONDOS**

##### **Artículo 37**

Se considerará que existe un 'conflicto de interés' entre Fondos, toda vez que los reglamentos internos de dos o más fondos administrados por Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos, consideren en su objeto la posibilidad de invertir en un mismo negocio o activo objeto.

##### **Artículo 38**

El Directorio de la Administradora definirá un criterio general, por el que establecerá las características específicas que cada tipo de inversión deberá presentar para ser elegible como activo en el cual cada uno de los Fondos por ella administrados pueda invertir sus recursos, de conformidad con las políticas que presenten los Reglamentos Internos de cada uno de ellos.

El Directorio de la Administradora resolverá los conflictos de interés que se presenten atendiendo exclusivamente a la mejor conveniencia de cada uno de los fondos involucrados, teniendo en consideración lo dispuesto en el Manual de Tratamiento y Solución de los Conflictos de Interés (en adelante el "Manual") y los elementos de equidad y buena fe en su desempeño. El Directorio podrá delegar esta función en ejecutivos calificados.

El Manual establecerá, entre otras materias, al menos los procesos, principios y criterios siguientes:

1. Conflictos entre Fondos de una misma Administradora, debido a que entre sus alternativas de inversión se encuentra un mismo tipo de instrumento.

Se deberá contemplar, como mínimo, lo siguiente:

- a) Criterios y procesos de asignación, mantención y liquidación de una inversión que pueda ser adquirida por más de un Fondo;
- b) Criterios y procesos que regulan la coinversión entre Fondos;
- c) Entidad responsable del monitoreo y validación de los mecanismos de tratamiento y solución de los conflictos entre Fondos.

2. Conflictos entre un Fondo y su Administradora por: compra, mantención o liquidación en forma conjunta de una inversión en un emisor (coinversión) o un mismo bien, recomendaciones a terceros por la Administradora respecto de inversión en cuotas de un Fondo de dicha Administradora, o producto de otras operaciones entre ellos.

Se deberá contemplar, como mínimo, lo siguiente:

- a) Criterios y procesos que regulan la coinversión y otras operaciones que puedan generar conflictos entre el Fondo y su Administradora;

b) Entidad responsable del monitoreo y validación de los mecanismos de tratamiento y solución de los conflictos de interés entre el fondo y su administradora.

En todo caso, toda vez que la Administradora hubiere realizado una nueva colocación de cuotas de un fondo existente o de un nuevo fondo bajo su administración, privilegiará la inversión de los nuevos recursos captados a través de la nueva colocación, sin descuidar la gestión de los otros fondos, toda vez que se entiende que los otros recursos ya se encuentran invertidos. La Administradora utilizará los criterios de justicia y buena fe en el uso de esta atribución.

### **Artículo 39**

El texto del Manual deberá mantenerse en copias suficientes en las oficinas de la Administradora a disposición de los Aportantes, y de las autoridades administrativas o entidades fiscalizadoras que lo requieran.

El Manual solo podrá ser modificado por acuerdo del Directorio de la Administradora, debiendo informarse de la referida modificación a los Aportantes y a las clasificadoras de riesgo y a la Comisión Clasificadora de Riesgo.

### **Artículo 40**

Con el objeto de evitar potenciales conflictos de interés entre Fondos Relacionados, el Directorio de la Administradora designará a una persona para efectos de supervisar la correcta aplicación del Manual, el cual tendrá la función de contralor de los eventuales conflictos de interés (el "Contralor"), de conformidad con las atribuciones, obligaciones y responsabilidades que se establezca en el Manual. Esta persona será la responsable de su debido cumplimiento. Se considerará 'Fondos Relacionados' todos aquellos fondos de cualquier naturaleza que sean administrados por Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos.

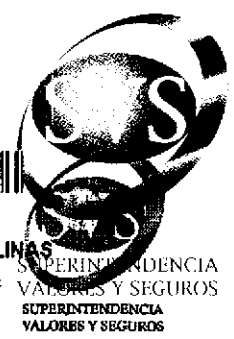
En caso de que el Contralor detectare eventuales conflictos de interés entre Fondos Relacionados que no se enmarquen dentro de las situaciones descritas en el Manual, deberá tomar las medidas temporales que estime convenientes para evitar o solucionar el correspondiente conflicto, como asimismo, deberá comunicar de dicha citación al Presidente de la Administradora a fin de que éste informe dicha circunstancia en la próxima Sesión del Directorio de la Administradora. En dicha Sesión, el Directorio deberá revisar los antecedentes presentados por el Contralor y establecer el mecanismo de solución de dicho conflicto, cuidando siempre de no afectar los intereses de los fondos involucrados.

*faltan hojas de cumplimiento*



2007070042785

06/07/2007 - 13:16      Operador: ESALINAS  
Div. Control de Fondos Patrimoniales



Santiago de Chile, Julio 6, 2007  
GG/309/2007

Señores  
Superintendencia de Valores y Seguros  
**Presente**

De nuestra consideración:

En conformidad a lo dispuesto en la Ley N°18.045, en la Ley N°18.815 y su reglamento, y a las normas contenidas en las circulares N°935 y N°1.004, por intermedio de ésta solicitamos a ustedes se autorice la existencia del Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII, se apruebe el Reglamento Interno para el mismo, y, se proceda a la inscripción en el Registro de Valores de vuestra Superintendencia de la única serie de cuotas del Fondo.

Para los efectos señalados adjuntamos, con copias, los siguientes documentos:

- 1.- Reglamento Interno de Fondo (6 ejemplares).
- 2.-Prospecto para emisión de cuotas del Fondo de Inversión Santander Santander Desarrollo Inmobiliario VIII (3 ejemplares).
- 3.-Texto Tipo de Contrato a suscribir con los Aportantes (3 ejemplares).
- 4.- Facsímil del aviso de prensa a publicar con motivo de la emisión (3 ejemplares).
- 5.- Facsímil de los títulos de cuotas (3 ejemplares).
- 6.- Copia de la reducción a Escritura Pública del Acta de la Sesión Extraordinaria de Directorio de la Sociedad Administradora, en que se



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

aprueba la creación del Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII y su emisión de cuotas y que contiene la certificación de la gerencia general.

7.- Copia del acta de directorio que acuerda la creación del Fondo y aprueba sus antecedentes.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

CPA

**María Paz Hidalgo Brito**  
Gerente General

**Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos**

MPHB/bna  
C.c.: Archivo  
Adj. Lo Indicado  
Santander Santiago Desarrollo Inmobiliario VIII

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449  
Piso 9º  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 473 4000  
Fax: (56-2) 473 4101



**Reemplaza Página 001****REGLAMENTO INTERNO PARA EL FONDO DE INVERSION  
SANTANDER DESARROLLO INMOBILIARIO VIII****CAPITULO I****DEL FONDO DE INVERSION SANTANDER DESARROLLO INMOBILIARIO VIII Y SU DURACION****Artículo 1**

El presente reglamento regula la actividad del **Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII**, que fuera organizado por Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos, que se autorizó por Resolución N° \_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_ del año \_\_\_\_, emanada de la Superintendencia de Valores y Seguros.

**Artículo 2**

El plazo de duración del **Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII** será de cinco años contados desde el inicio de operaciones del Fondo.

**CAPITULO II****DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA****Artículo 3**

Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos, antes Santander S.A. Administradora General de Fondos y primitivamente Santiago S.A. Administradora General de Fondos, se constituyó por escritura pública de fecha 15 de enero del año 1993, otorgada ante el Notario de Santiago don Raúl Undurraga Laso, bajo el nombre Santiago S.A. Administradora de Fondos Mutuos. Por Resolución número 043, de fecha 25 de febrero de 1993, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, se autorizó su existencia. El extracto contenido en la mencionada resolución de autorización de existencia se inscribió a fojas 5.031 N°4.113 en el Registro de Comercio de Santiago del año 1993 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y se publicó en el Diario Oficial de fecha 4 de marzo de 1993.

Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos tiene como objeto exclusivo la administración de fondos mutuos regidos por el Decreto Ley número 1.328 de 1976, de fondos de inversión regidos por la Ley N°18.815, de fondos de inversión de capital extranjero regidos por la Ley N°18.657, de fondos para la vivienda regidos por la Ley N°19.281, y, cualquier otro tipo de fondo cuya fiscalización sea encomendada a la Superintendencia de Valores y Seguros, todo en los términos definidos en el artículo 220 de la Ley N°18.045, como asimismo, la administración de cualquier otro tipo de fondos que la legislación actual o futura le autorice ejercer, la que ejercerá a nombre de éstos, por cuenta y riesgo de los aportantes, por lo cual cobrará al Fondo de que trata este Reglamento la comisión que se señala en el artículo 19 del mismo.

**CAPITULO III**  
**POLITICA DE INVERSIÓN DE LOS RECURSOS**

**Título Primero. Objetivos de Inversión del Fondo**

**Artículo 4**

Los objetivos de inversión del **Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII** serán invertir sus recursos en bienes raíces ubicados en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario, a través de la construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que estas últimas actividades sean encargadas a terceros mediante los procedimientos y con los resguardos que establezca la Superintendencia, por norma de carácter general.

**Artículo 5**

El Fondo invertirá sus recursos en los activos señalados en los números 5, 10, 12 y 13 del artículo 5º de la Ley Nº18.815, específicamente en los siguientes:

- a) Cuotas de fondos de inversión privado cuyo objeto sea la inversión en activos inmobiliarios para su desarrollo;
- b) Bienes raíces ubicados en Chile, cuya renta provenga de su explotación como negocio inmobiliario;
- c) Acciones de sociedades anónimas cuyo objeto único sea el negocio inmobiliario, con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia de Valores y Seguros; y,
- d) Cuotas o derechos en comunidades sobre bienes inmuebles ubicados en Chile, en la medida que se haya estipulado un pacto de indivisión que contenga cláusulas relativas, a lo menos, al uso, goce, administración y destino de los bienes comunes, debiendo pactarse la indivisión por un plazo no superior al señalado en el inciso segundo del artículo 1.317 del Código Civil. Con todo, dicho plazo no podrá exceder la duración del fondo, incluida su liquidación.

Para lograr su objetivo, el Fondo podrá invertir en los bienes que señala este

AP

## Reemplaza Página 003

artículo en forma directa o a través de promesas de compraventa y contratos que le otorguen el derecho a adquirir o enajenar esos activos, todo en conformidad con las disposiciones del artículo 5° inciso 3° de la Ley 18.815.

### **Artículo 6**

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo precedente, el Fondo invertirá, sólo con el objeto de administrar adecuadamente sus excedentes de caja (en los términos definidos en el artículo 11 siguiente), en los activos mobiliarios señalados en los números 1, 2, 3, 4, 6, y, 7 del artículo 5° de la Ley N°18.815.

No obstante lo anterior, el Fondo podrá realizar operaciones de venta con compromiso de compra y operaciones de compra con compromiso de venta sobre los activos señalados en el número 1 del artículo 5° de la Ley N°18.815, en los términos que señala el artículo 11 de este Reglamento.

### **Artículo 7**

Asimismo, los objetivos de inversión de los recursos del Fondo se sujetarán en todo momento a las exigencias, limitaciones y restricciones que contemplan las leyes que los regulan y sus Reglamentos, este Reglamento, y las normas que le sustituyan o reemplacen, en su caso.

**Título Segundo. De las políticas destinadas a cumplir los objetivos de inversión del Fondo.**

### **Artículo 8**

La política de inversión del Fondo será la explotación de bienes raíces ubicados en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario, a través de operaciones de Desarrollo Inmobiliario, ya sea mediante la participación en sociedades con terceros que aporten la gestión del negocio o mediante su ejecución directa.

### **Artículo 9**

El Fondo utilizará el endeudamiento financiero como una herramienta para incrementar la rentabilidad que otorgará a los aportantes, para cuyo efecto se contempla el endeudamiento con Bancos o mediante la emisión de bonos para el financiamiento de sus inversiones.

No se consideran restricciones al plazo de las obligaciones o endeudamiento financiero, que será determinado por la Administradora, atendiendo a las necesidades y proyecciones de las inversiones del Fondo.

En este aspecto, en el evento de utilizar el endeudamiento antes citado, el monto de los pasivos exigibles no podrán exceder del 100% de su patrimonio. El límite mencionado se aplicará al pasivo exigible, y al pasivo de mediano y de largo plazo, individualmente considerados. El mismo límite aplicará al endeudamiento en su conjunto.

Los gravámenes y prohibiciones que afecten a los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán exceder del 100% del activo del Fondo.

### **Artículo 10 Política de liquidez.**

Con el objeto de tener recursos líquidos para afrontar principalmente el pago de gastos del Fondo, la comisión de administración y los repartos de dividendos, se mantendrá a lo menos un 5% de los activos del Fondo invertidos en títulos de fácil liquidación. En el caso de existir capacidad de endeudamiento por el monto mínimo requerido para alcanzar dicho porcentaje el mínimo de activos líquidos será 0%.

Se entiende por inversiones de fácil liquidación las siguientes:

- a) Títulos emitidos por la Tesorería General de La República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.
- b) Depósitos a plazo y otros instrumentos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas, diversificados por emisor.
- c) Letras de crédito emitidas por bancos e instituciones financieras, diversificados por emisor.
- d) Bonos y Títulos de Deuda de corto plazo de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada por la Superintendencia de Valores y

## Reemplaza Página 004

- Seguros, diversificados por emisor.
- e) Cuotas de fondos mutuos de inversión en renta fija de corto plazo y cuotas de fondos mutuos de inversión en renta fija de mediano y largo plazo, diversificados por emisor.
  - f) Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la Superintendencia de Valores y Seguros.

El Fondo estará afecto a una razón financiera de liquidez, definida ésta como activo circulante sobre pasivo circulante del fondo, que variará entre 0 e infinito dependiendo de la etapa de inversión en que se encuentre. Durante la etapa de colocación de las cuotas la razón de liquidez será hasta  $\infty$ , toda vez que el total del patrimonio será activos circulantes y tenderá a no haber pasivo circulante, ya que los recursos están a la espera de ser invertidos. Luego, en la etapa de inversión (materializado el 100% de la inversión) no habrá activos circulantes por lo que la razón tenderá a ser 0, toda vez que la rentabilidad para el aportante depende de la total colocación de los recursos. Luego, en la etapa de desinversión (recuperación) la Administradora recibirá los recursos de vuelta y los invertirá de acuerdo con el Reglamento, en activos circulantes, de modo que en ésta la razón liquidez ira incrementándose de 0 a  $\infty$ .

### **Artículo 11 Política de Inversión para los excedentes de caja del Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII**

Serán considerados "**excedentes de caja**" todas aquellas sumas de dinero que la Sociedad Administradora mantenga en su poder por cuenta del Fondo y que no se encuentren invertidas en bienes raíces o negocios inmobiliarios. Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 6 y 10 de este Reglamento, éstos serán preferentemente invertidos con sujeción a las siguientes normas:

1. Por norma general, los excedentes de caja serán invertidos en "pactos" representativos de instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile, contratos que sólo serán celebrados con instituciones bancarias o del mercado de valores que tengan una clasificación de riesgo igual o superior a "A", con el compromiso de revenderlos. Se entiende por "Pacto" el contrato de Venta de instrumentos financieros con pacto de recompra que ha sido reglado por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras y la Superintendencia de Valores y Seguros; y,
2. La Sociedad Administradora invertirá los mencionados excedentes de caja en los instrumentos de inversión que se señala a continuación, cuando se verifican las circunstancias que se indican:
  - a) La Sociedad Administradora mantendrá en cuenta corriente los excedentes de caja cuando así es aconsejable por los montos involucrados o por las necesidades inmediatas de caja;
  - b) La Sociedad Administradora invertirá en Cuotas de Fondos Mutuos, de inversión en renta fija de corto plazo, cuando es aconsejable para necesidades inmediatas de caja; y,
  - c) La Sociedad Administradora tomará y recibirá depósitos bancarios a plazo y depósitos bancarios a la vista, cuando estas operaciones son producto o necesarias para realizar operaciones de compra y venta de bienes raíces para el Fondo o para garantías.

En todo caso, la administración velará por cumplir las normas de inversión que establecen las leyes de Mercado de Valores (N°18.045), de Fondos de Inversión (N°18.815) y de Administradora de Fondos de Pensiones (D.L. 3.500), si fuese procedente.

### **Artículo 12**

La política de diversificación de las inversiones del Fondo tendrá por objeto reducir los riesgos del negocio inmobiliario, producidas principalmente por concentración geográfica de los bienes de la cartera, por concentración en un solo proyecto, y por concentración por tamaño de los proyectos.

Para la inversión directa en bienes raíces, se priorizará la inversión en aquellos inmuebles que sean utilizables por el mayor y diverso número de agentes económicos, provenientes de distintas áreas de la economía.

La Sociedad Administradora velará porque el Fondo haga sus inversiones en activos debidamente diversificados por segmentos de mercado.

En todo caso, la administración del Fondo deberá sujetarse a las siguientes limitaciones específicas:

- a) La inversión en un bien raíz o proyecto de los indicados en artículo 5 anterior, no podrá representar más del 40% del activo del Fondo en un bien específico ni más de un 60% del activo del Fondo en un conjunto o complejo inmobiliario;
- b) No podrá invertir más de un 50% del activo total del Fondo en valores

## Reemplaza Página 005

emitidos por un mismo emisor, grupo empresarial y sus personas relacionadas;

- c) La inversión en los instrumentos indicados en el artículo 6 precedente, no podrá exceder en su conjunto más del 30% del activo total del Fondo.
- d) La concentración en un deudor, sea éste el gestor inmobiliario o promitente vendedor de inmuebles al Fondo, y sus personas relacionadas, no podrá ser superior al equivalente al 50% del activo total del Fondo.

Las restricciones señaladas en los literales precedentes no tendrán aplicación durante los dos primeros años de operaciones del Fondo. Lo mismo las limitaciones mencionadas no serán aplicables una vez que los recursos del Fondo sean restituidos a su patrimonio con motivo del término de los proyectos inmobiliarios en los que invierta.

### **Artículo 13**

Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los límites establecidos en este Reglamento, y que en conjunto no superen el 5% del valor del activo del fondo, podrán mantenerse hasta que la Sociedad Administradora obtenga la máxima recuperación de los recursos invertidos.

Los excesos que superen el 5%, deberán eliminarse por su enajenación dentro del plazo de tres años, sin perjuicio de la obligación de la Sociedad Administradora de cumplir con las obligaciones que le impone el artículo 30 del D.S. 864.

En todo caso, El Fondo no estará obligado a enajenar los excesos que superen los límites de inversión en acciones de sociedades anónimas inmobiliarias, si el exceso fuere el resultado de la apertura de dicha sociedad, en la cual hubiere invertido el fondo con, al menos, un año de anterioridad.

Los plazos mencionados en los párrafos precedentes regirán siempre que los excesos se produzcan por causas ajenas a la Sociedad Administradora. De lo contrario, si los excesos obedecieran a causas imputables a la Sociedad Administradora, los excesos deberán regularizarse en los plazos que establece el inciso quinto del artículo 9 de la Ley N°18.815.

### **Título Tercero. Principios generales acerca de las inversiones del fondo**

#### **Artículo 14**

La Sociedad Administradora adoptará normas adecuadas para el cuidado y conservación de los títulos y bienes que integren el activo del Fondo, contemplando, al menos, la custodia de los mismos en caso de títulos o valores y la contratación de seguros de incendio, en caso de inmuebles.

La Administradora podrá contratar toda clase de servicios externos y otorgar poderes o encargos específicos que sean necesarios para el desarrollo de las actividades del Fondo, a juicio de la Administradora.

La remuneración de los servicios mencionados serán de cargo del Fondo en los términos que señala el artículo 20 de este Reglamento con la limitación establecida en el inciso final del artículo 3° C de la Ley 18.815.

La Administradora deberá contratar los mencionados servicios para cada fondo que administre, de modo que le permita asignar los gastos que correspondan a cada fondo, no existiendo en consecuencia distribución de los gastos entre los diversos fondos administrados por la misma administradora.

#### **Artículo 15. Normas sobre Valorización de las Inversiones.**

La compra y venta de valores o bienes del **Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII** estará sujeto a las reglas siguientes:

- a) Tratándose de valores de cotización o transacción bursátil, ellas deberán efectuarse en una Bolsa de Valores a los precios que resulten de la negociación respectiva.

Sin perjuicio de lo anterior, se podrá proceder de manera distinta a la

señalada, en el caso de tratarse de licitaciones públicas, remates, ofertas públicas de compras y de aquellos casos previstos en la letra c) del artículo 23 de la Ley N°18.045.

- b) Las transacciones de los demás valores y bienes del Fondo deberán ajustarse a precios similares a los que habitualmente prevalecen en el mercado, en caso de existir una referencia, cuidando de no exceder los máximos y mínimos según se trate de adquisiciones o enajenaciones, respectivamente.
- c) Las operaciones sobre bienes raíces deberán contar previamente con una tasación comercial del inmueble, la que deberá realizarse por peritos inscritos en el Registro de Auditores que mantiene la Superintendencia, que al momento de hacerla tenga como clientes a sociedades anónimas abiertas, y que sean distintos de los que auditan los estados financieros del **Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII** y de la Sociedad Administradora.
- d) No obstante lo anterior, las adquisiciones o enajenaciones de bienes raíces por un monto igual o inferior al menor valor entre el 5% del activo total del Fondo y 10.000 Unidades de Fomento a la fecha de la operación, podrán estar sólo sustentadas con, a lo menos, dos tasaciones de Peritos independientes no relacionados con la Sociedad Administradora, quienes deberán firmar sus informes de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento de Sociedades Anónimas.
- e) Las operaciones de venta con compromiso de compra y las operaciones de compra con compromiso de venta que el Fondo realice sobre los instrumentos mencionados en el numeral '1.' del artículo 11 de este Reglamento, se realizarán de acuerdo a lo señalado en la letra b) del artículo 25 del D.S. N° 864. En todo caso, estas operaciones sólo podrán realizarse con las personas que señala el mencionado artículo 11 de este Reglamento, con los límites que establece el artículo 12 letra 'c)' del mismo, y, por un plazo que no excederá de 180 días.
- f) En todo caso que el Fondo participe en un proyecto de desarrollo inmobiliario, y, cualquiera sea la forma jurídica utilizada para ello, contabilizará la operación devengando de acuerdo a la siguiente fórmula:

a) Proyectos en Construcción

$$= (\% \text{ Av. Const.}) * (\% \text{ Av. Ventas}) * (0,85) * (\text{Utilidad Esperada})$$

b) Proyectos con Construcción Terminada

Avance Ventas < 95 %

$$= (\% \text{ Av. Ventas}) * (0,85) * (\text{Utilidad Esperada})$$

Avance Ventas  $\geq$  95 %

$$= (\% \text{ Av. Ventas}) * (0,95) * (\text{Utilidad Esperada})$$

Avance Ventas = 100 %

$$= (0,975) * (\text{Utilidad Esperada})$$

En aquellos casos en que los auditores externos contratados no cuenten con el personal especializado para hacer las tasaciones, serán responsables de subcontratar los tasadores adecuados. El informe que este Perito emita a los auditores se sujetará también a lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento de Sociedades Anónimas. Adicionalmente, los auditores externos responsables de la tasación presentarán los informes pertinentes incluyendo una declaración de responsabilidad por las apreciaciones en ellos contenidas.

#### Título Cuarto. Otras restricciones a la inversión.

**Artículo 16**

Sin perjuicio de la normativa establecida en los artículos anteriores, las inversiones del Fondo estarán sujetas a las siguientes restricciones:

1. La Sociedad Administradora, sus directores o gerentes y sus personas relacionadas no podrán adquirir, arrendar, o usufructuar directamente o a través de otras personas naturales o jurídicas, valores o bienes de propiedad del Fondo que trata el presente Reglamento, ni enajenar o arrendar de los suyos a éste. Tampoco podrán dar en préstamo dinero u otorgar garantías al Fondo, y viceversa, ni contratar la construcción, renovación, remodelación y desarrollo de bienes raíces. Se exceptuarán de esta prohibición aquellas transacciones de valores de oferta pública realizada en mercados formales que tengan alta liquidez, según determine la Superintendencia, mediante norma de carácter general.
2. El Fondo no adquirirá activos de personas naturales o jurídicas, que se encuentren en convenio de repactación judicial o extrajudicial de sus pasivos con alguna de las sociedades accionistas de la Sociedad Administradora.
3. Los Directores y Gerente de la Sociedad Administradora no prestarán servicios de asesoría financiera o de corretaje de propiedades a sociedades inmobiliarias respecto de las cuales el Fondo tenga participación accionaria, limitación que cesará transcurrido un año desde la enajenación de tales acciones, y estará afectada también a esta prohibición la adquisición de las referidas acciones cuando las personas más arriba indicadas hubiesen prestado tales servicios en los últimos 12 meses.
4. El Fondo no podrá adquirir valores o activos cuya colocación haya sido encargada a personas o sociedades relacionadas a la Sociedad Administradora. Lo anterior, no obsta para que el Fondo pueda adquirir otro tipo de activos de la sociedad que haya encargado la gestión antes señalada, y siempre que no se encuentren incluidos en la colocación encargada.
5. El Fondo no podrá adquirir valores o activos que pertenezcan a sociedades en las que personas o sociedades relacionadas a la Sociedad Administradora hayan realizado asesorías o consultorías en los últimos doce meses, salvo que esta asesoría se haya referido única y exclusivamente a la colocación de valores o activos, caso en el cual sólo regirán las limitantes señaladas en el párrafo anterior. Igual prohibición regirá para los 12 meses siguientes a la enajenación de dichos valores o activos, respecto a las sociedades compradoras.
6. No se contemplan limitaciones a la inversión en sociedades que no cuentan con el mecanismo de Gobiernos Corporativos de que trata el artículo 50 bis de la Ley N°18.046.

**Artículo 17**

Queda prohibida la inversión conjunta o coinversión de un fondo y su Sociedad Administradora o de un fondo y personas relacionadas a la Sociedad Administradora en un emisor, ya sea al momento de su constitución o con posterioridad, cuando el emisor es, o pase a ser, persona relacionada a la Sociedad Administradora, producto de la inversión de esta última o la de sus personas relacionadas, conforme a lo estipulado en el artículo 100 de la Ley N°18.045. Por el contrario, si con la inversión del coinversionista del fondo, el emisor no adquiere el carácter de persona relacionada a la Sociedad Administradora, dicha inversión conjunta no está prohibida por la Ley N°18.815.

Si un emisor en el que el Fondo mantiene inversiones, por razones ajenas a la Sociedad Administradora, pasa a ser persona relacionada a la misma, se procederá conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 7° de la

Ley N°18.815; esto es, la Sociedad Administradora deberá informar al Comité de Vigilancia y a la Superintendencia al día hábil siguiente de ocurrido el hecho y la regularización de la situación deberá efectuarse dentro del plazo de 24 meses, contado desde que se produjo.

En caso, de no regularizarse los excesos antes señalados dentro de los plazos estipulados se deberá citar a asamblea de aportantes, a celebrarse dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo en que debieron regularizarse los respectivos excesos, la cual con los informes escritos de la Sociedad Administradora y el Comité de Vigilancia, resolverá sobre dichos excesos. Si la junta no se celebrare en los términos señalados o en ella no se resolviera sobre los excesos, se procederá sin más trámite a valorizar las inversiones que presenten excesos a \$1.- hasta que se solucione la situación.

#### **CAPITULO IV** **POLITICA DE REPARTO DE BENEFICIOS**

##### **Artículo 18**

El **Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII** distribuirá anualmente como dividendo en dinero efectivo, a lo menos, un 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio, en los términos contemplados en el artículo 31 del Reglamento de la Ley N°18.815.

Para estos efectos, se entenderá por beneficios netos percibidos, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

No obstante lo dispuesto en los incisos anteriores, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas, de conformidad a las normas que dicte la Superintendencia de Valores y Seguros. Por otra parte, en caso que hubiere pérdidas en un ejercicio, éstas serán absorbidas con utilidades retenidas.

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 30 días siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria de Aportantes que apruebe los estados financieros anuales, sin perjuicio de que la Sociedad Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados. Los beneficios devengados que la Sociedad Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la unidad de fomento entre la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período.

#### **CAPITULO V** **COMISION DE ADMINISTRACION**

##### **Artículo 19**

La Comisión de Administración del Fondo, que tendrá derecho a cobrar la Sociedad Administradora, estará compuesta por una remuneración fija y una remuneración variable, según se expresa a continuación:

##### **1) Remuneración Fija**

La Sociedad Administradora recibirá una remuneración anual fija, equivalente a la suma de los siguientes valores:

- i. Un 1,4280% (IVA incluido) del valor promedio anual del total del activo del Fondo, descontadas las inversiones en instrumentos indicados en el numeral 'ii)' siguiente, las cantidades que mantenga en caja y bancos y las utilidades devengadas. El valor promedio anual del activo del Fondo se obtendrá calculando el promedio aritmético de sus valores al final de cada mes, expresados todos en moneda del 31 de diciembre del mismo año, excluyendo las inversiones en instrumentos indicados anteriormente, las cantidades

P4 & A



que mantenga en caja y bancos, y las utilidades devengadas.

- ii. Un 0,2975% (IVA incluido) del monto total invertido por el Fondo en los títulos indicados en el inciso primero del artículo Sexto de este Reglamento, incluyendo las cantidades que mantenga en caja y bancos. El valor del monto total invertido por el Fondo en los instrumentos y cantidades de caja y bancos antes mencionados, se determinará calculando el promedio aritmético de sus valores al final de cada mes, expresados todos en moneda del 31 de diciembre del mismo año.

Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos podrá efectuar cobros provisorios mensuales con cargo a esta remuneración fija, por un monto equivalente a un doceavo de dicha remuneración aplicado sobre los valores mencionados en los numerales i) y ii) anteriores.

## 2) Remuneración Variable

La Sociedad Administradora tendrá derecho, además, a una remuneración variable, que se calculará de la siguiente forma:

- i. Esta remuneración se devengará sólo una vez que el Fondo haya distribuido a los aportantes, en calidad de disminución de capital y/o dividendo, una cantidad equivalente al 100% del capital pagado por la venta de cuotas del Fondo, actualizado a una tasa real anual de un 8%, aplicada por el tiempo que medie entre el inicio de operaciones del Fondo y la fecha de restitución efectiva del capital reajustado, en adelante denominado "Devolución del Aporte".
- ii. Una vez que el Fondo haya completado la Devolución del Aporte, en los términos antes señalados, toda distribución que se haga a los aportantes, ya sea como dividendo o restitución de capital, en la fecha de liquidación del Fondo o bien antes de dicha fecha, se devengará a favor de la Sociedad Administradora una remuneración equivalente al 23,80% (IVA incluido) de la cantidad distribuida.
- iii. En caso de no producirse pagos a los aportantes por una cantidad superior a la Devolución del Aporte, en los términos indicados, la remuneración variable de la Sociedad Administradora será de \$0.-

En consecuencia, la remuneración variable será calculada conforme al siguiente procedimiento:

$$[VP ( FD, \text{ al } 8\% \text{ anual} ) - K] * (1 + 8\% \text{ anual})^t \times 23,80 \%$$

Donde:

- VP = Valor presente con tasa de descuento del 8% anual.  
 K = Valor en UF del capital captado de la venta de cuotas del Fondo.  
 FD = Flujo en UF de las devoluciones de capital y dividendos del Fondo.  
 T = Tiempo transcurrido entre la apertura del Fondo (venta de la primera cuota) y la liquidación de este (fecha de la última devolución de capital y/o dividendo).

Esta cantidad se pagará al momento de la liquidación final del Fondo conjuntamente con la distribución respectiva.

## CAPITULO VI GASTOS DE CARGO DEL FONDO

### Artículo 20

Además de la remuneración de administración, el Fondo deberá, con sus recursos, solventar los siguientes gastos referentes a las transacciones u operaciones relacionadas con las inversiones del Fondo:

**A) Gastos Ordinarios:**

Serán de cargo del Fondo los gastos ordinarios que se señala a continuación:

1. Derechos de intermediación que cobran las Bolsas de Valores autorizadas y sus impuestos.
2. Comisión de los Corredores de Bolsa y sus impuestos.
3. Comisión de corretaje e impuestos que se originen por la inversión en bienes raíces ubicados en Chile, cuya renta provenga de su explotación como negocio inmobiliario.
4. Impuestos territoriales de los bienes raíces que posea el Fondo y cualquier otro impuesto fiscal.
5. Gastos de reparación, mantención y mejoramiento de los bienes raíces del Fondo, ya sea que tiendan a la conservación o valorización de los mismos.  
Se entenderá incluido en esta categoría, los gastos comunes correspondientes a bienes de propiedad del Fondo, cuando corresponda.
6. Gastos notariales relacionados con transacciones del Fondo.
7. Gastos del Conservador de Bienes Raíces.
8. Seguros de los Bienes Raíces.
9. Gastos financieros relacionados con los pasivos del Fondo.
10. Honorarios referentes a informes periciales y de tasación, de abogados, ingenieros, economistas, auditores, contadores, empresas consultoras, de auditoría y otras empresas o personas que presten servicios especializados, cuya contratación sea necesaria pactar para las operaciones del Fondo, ya sea para inversiones materializadas o en proceso de negociación.
11. Gastos originados por la participación del Fondo en inversiones o licitaciones públicas o privadas, tales como:
  - a. Honorarios por asesorías legales, financieras, contables, tributarias y auditorías.
  - b. Gastos por compras de bases de licitación.
  - c. Copias de planos, fotocopias, encuadernaciones, traducciones, correos.
  - d. Gastos de viajes, traslados y estadías y consumo, dentro del país, si fuere necesario.
12. Gastos por concepto de pago de intereses, comisiones o impuestos derivados de créditos contratados por cuenta del Fondo, así como los mismos derivados del manejo y administración de sus cuentas corrientes bancarias.
13. Otros gastos directos relacionados con los bienes del Fondo y su normal explotación tales como asesorías inmobiliarias, asesorías financieras, gastos por contratación de clasificadoras de riesgo, y, publicaciones relativas a los intereses del Fondo.
14. Gastos relacionados con las Asambleas de Aportantes como gastos notariales, publicaciones, arriendo de salas y equipos para su celebración, como también, todos los gastos relacionados con la ejecución de los acuerdos de las mismas.
15. Gastos originados con motivo del funcionamiento del Comité de Vigilancia de que trata el artículo 34 de este Reglamento.

En todo caso, los gastos ordinarios solventados con recursos del Fondo no podrán exceder anualmente del 2,5% del valor del activo del Fondo, excepto los gastos financieros que adicionalmente podrán llegar a un máximo de un 3,5% del valor promedio del patrimonio del Fondo. El exceso

de gastos sobre estos porcentajes deberá ser de cargo de la Sociedad Administradora. Sin embargo, en el evento de existir variaciones que incrementen el costo de los impuestos que afecten a los bienes raíces con posterioridad al inicio de las operaciones del Fondo, el porcentaje del 2,5% del valor del activo del Fondo antes señalado, podrá aumentarse en la proporción en que la variación de estos tributos afecte el porcentaje máximo antes señalado.

**B) Gastos Extraordinarios:**

1. Serán de cargo del Fondo los gastos extraordinarios correspondientes a litis expensas, costas, honorarios profesionales, y otros gastos que se generen en cualquier tipo de procedimiento judicial, arbitral, administrativo u otro, en que se incurra con ocasión de la representación de los intereses del Fondo, incluidos aquellos de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios.

Los gastos extraordinarios señalados en el párrafo precedente no excederán anualmente de un uno por ciento del valor del activo del Fondo.

2. También constituirán gastos extraordinarios de cargo del Fondo, los costos que implique el cumplimiento de las resoluciones judiciales, arbitrales y administrativas, el pago de indemnizaciones, multas y compensaciones decretadas en cualquier tipo de procedimiento judicial, arbitral, administrativo u otro, en que se incurra con ocasión de la representación de los intereses del Fondo y en contra de aquél, y, el cumplimiento de los acuerdos extrajudiciales que tengan por objeto precaver o poner término a litigios.

Los gastos señalados en este numeral estarán limitados al cien por ciento del valor del activo del Fondo. En la medida que éstos representen más de un 2,5 por ciento del valor del activo del Fondo, para concurrir a ellos, la Sociedad Administradora deberá previamente cifrar a Asamblea Extraordinaria de Aportantes dentro de los 60 días contados desde la fecha en que tomó conocimiento del suceso que hace exigible el gasto.

3. Gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración del liquidador.

Los gastos extraordinarios referidos en este punto 3 serán determinados y aprobados por la respectiva Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

En consecuencia, la suma de los gastos mencionados en las letras A y B que anteceden, contemplados los impuestos eventuales, los costos de liquidación del fondo y aquellos derivados del cumplimiento de resoluciones judiciales y similares, en su conjunto, estarán limitados al cien por ciento del valor del activo del Fondo.

En el informe anual a los Aportantes se entregará una información completa de cada uno de estos gastos solventados con recursos del Fondo.

**CAPITULO VII**

**NORMAS RESPECTO A INFORMACION OBLIGATORIA**

**Artículo 21**

Anualmente y con 15 días de anticipación a la fecha en que se celebre la Asamblea Anual de Partícipes, se despachará por correo a todos los aportantes la Memoria del Fondo.

En esta Memoria, se incluirá un detalle de las inversiones del Fondo, los gastos solventados por el Fondo, el Balance, Estado de Variación Patrimonial, Estado de Utilidad para la Distribución de Dividendos e Informe de los Auditores Independientes.

**Artículo 22**

Adicionalmente y en forma trimestral, dentro del mismo plazo en que debe entregarse a la Superintendencia de Valores y Seguros los estados financieros del Fondo, se despachará a los aportantes información sobre la cartera de inversiones del Fondo.

No obstante lo anterior, la información obligatoria correspondiente al último trimestre de cada año se incluirá en la Memoria del Fondo, cuyo despacho se efectuará en los términos más arriba definidos.

**Artículo 23**

También se despachará a los aportantes cualquier información que a juicio de la Sociedad Administradora sea relevante para la adecuada valorización de la cuota. Esta comunicación se remitirá dentro de los 15 días contados desde que la Sociedad Administradora tome conocimiento del hecho relevante.

**Artículo 24**

Sin perjuicio de lo anterior, los partícipes podrán retirar esta información desde las oficinas de la Sociedad Administradora o bien solicitarla por escrito.

**CAPITULO VIII****DIARIO EN QUE SE EFECTUARAN LAS PUBLICACIONES QUE EXIJA LA LEY****Artículo 25**

Las publicaciones se realizarán en el Diario La Segunda de Santiago.

**CAPITULO IX****DISMINUCIONES DE CAPITAL Y DERECHO A RETIRO DE LOS APORTANTES.****Artículo 26**

Considerada la estructura y objetivos del Fondo, no se considera en la política aumentos de capital para el mismo.

A su vez, la política para el Fondo contempla efectuar disminuciones voluntarias y parciales de capital correspondiente a aportes, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en la forma, condiciones y para los fines que se indica a continuación:

- 1) Las disminuciones de capital serán aprobadas por asamblea extraordinaria de aportantes, con el voto conforme de las 2/3 partes de las cuotas pagadas del Fondo;
- 2) El objetivo de las disminuciones de capital será restituir a los Aportantes, durante la vigencia del Fondo, la parte proporcional de la inversión que corresponda a cada uno de ellos, en razón de las cuotas que posean;
- 3) Se podrán realizar disminuciones de capital cada vez que, a proposición de la Administradora, existan recursos susceptibles de ser repartidos como devolución de capital, con un límite de 2 disminuciones por año;
- 4) La restitución de la parte proporcional de su inversión a los Aportantes, o en cualquier otra forma que autorice la Ley o su Reglamento, deberá efectuarse en dinero efectivo o mediante cheque nominativo, y corresponderá a los Aportantes inscritos en el Registro de Aportantes con cinco días hábiles de anticipación a la fecha fijada para el reparto.
- 5) La restitución a los Aportantes se efectuará dentro del plazo de 60 días contados desde la celebración de dicha Asamblea, o bien, dentro del plazo mayor que fije la misma Asamblea, el cual no podrá ser superior a 180 días.

En lo no previsto se aplicarán las normas relativas al pago de dividendos.

**Artículo 27**

La aprobación por la asamblea de aportantes de alguna de las materias que se indican más adelante, concederá al aportante disidente el derecho a retirarse del Fondo, previo pago por aquél del valor de sus cuotas.

Considérase aportante disidente a aquel que en la respectiva asamblea se hubiere opuesto al acuerdo que da derecho a retiro, o que, no habiendo concurrido a la asamblea, manifieste su disidencia por escrito a la sociedad administradora del Fondo, dentro del plazo establecido en el artículo 70 de la Ley de sociedades anónimas.

El precio a pagar por el Fondo al aportante disidente que haga uso del derecho a retiro será, el valor de libros de la cuota, determinado en la forma que fije el Reglamento de la Ley 18.815.

Los acuerdos que dan origen al derecho a retiro del Fondo son:

- 1) El cambio de los objetivos del Fondo, siempre que éste implique que aquél se dedicará a un negocio distinto, entendiéndose por tal el cambio de la actividad inmobiliaria a una diversa;
- 2) La fusión del Fondo;
- 3) La ampliación del plazo de vigencia del Fondo;
- 4) La creación de series de cuotas preferentes o el aumento o la reducción de las ya existentes. En este caso, tendrán derecho a retiro únicamente los aportantes disidentes de la o las series afectadas; y,
- 5) La cancelación voluntaria de la inscripción del Fondo en el Registro de Valores del Fondo.

Las cuotas a restituir producto del ejercicio del derecho a retiro serán pagadas al aportante disidente a 'valor libro'. Para estos efectos se considerará 'valor libro' el que resulte de dividir el valor diario del patrimonio del Fondo por el número de cuotas pagadas, los que deberán corresponder al día inmediatamente anterior a la fecha de cálculo.

**CAPITULO X**  
**GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES.****Artículo 28**

Los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán estar afectos a gravámenes y prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que se trate de garantizar obligaciones propias del Fondo.

Si los gravámenes y prohibiciones constituidos sobre los activos del Fondo, así como los pasivos excedieran los límites máximos establecidos en los párrafos el artículo 9 de este Reglamento, la Sociedad Administradora comunicará este hecho al Comité de Vigilancia y a la Superintendencia de Valores y Seguros, dentro del día hábil siguiente de ocurrido, debiendo regularizar el exceso en el plazo de 180 días contados desde el momento de haberse producido.

**CAPITULO XI**  
**DE LAS ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS DE APORTANTES**

**Artículo 29**

Los aportantes se reunirán en Asambleas Extraordinarias en cualquier tiempo, cuando así lo exijan las necesidades del Fondo, para pronunciarse respecto de cualquier materia que la Ley o el Reglamento Interno del Fondo entreguen al conocimiento de las Asambleas de Aportantes y siempre que tales materias se señalen en la citación.

**Artículo 30**

Son materias de la asamblea extraordinaria de aportantes, las siguientes:

- a) Aprobar las modificaciones que proponga la Sociedad Administradora al reglamento interno del fondo;
- b) Acordar la sustitución de la Sociedad Administradora;
- c) Tomar conocimiento de cualquier situación que pueda afectar los intereses de los aportantes;
- d) Acordar disminuciones de capital, en las condiciones que fije el reglamento de la ley N°18.815;
- e) Acordar la fusión con otros fondos;
- f) Acordar la disolución anticipada del fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneraciones, y aprobar la cuenta final al término de la liquidación;
- g) Determinar, si correspondiere, las condiciones de la nueva o nuevas emisiones de cuotas del fondo, fijando el monto a emitir, el plazo y precio de colocación de éstas, y
- h) Los demás asuntos que, por el reglamento de la ley o por el reglamento interno del fondo, correspondan a su conocimiento.

Las materias referidas en este artículo, sólo podrán acordarse en asambleas celebradas ante notario, quien deberá certificar que el acta es expresión fiel de lo ocurrido y acordado en la reunión.

**CAPITULO XII**  
**DEL COMITE DE VIGILANCIA**

**Artículo 31 Integración**

El Comité de Vigilancia estará integrado por tres representantes elegidos en Asamblea Ordinaria, que durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos, el cual estará investido de las atribuciones que establece la ley y este Reglamento.

No podrán ser integrantes del referido Comité las personas naturales relacionadas con la Sociedad Administradora, en conformidad a lo dispuesto en el Título XV de la Ley N°18.045.

Si se produjere vacancia de un miembro del Comité de Vigilancia, el comité podrá nombrar un reemplazante el cual durará en sus funciones hasta la próxima asamblea ordinaria de aportantes en que se designen sus integrantes.

**Artículo 32 Funcionamiento**

Las funciones de los miembros del Comité no son delegables y se ejercen colectivamente, en sala legalmente constituida. El Comité funcionará con apego a las normas que establece la Ley de Sociedades Anónimas para el directorio, y en especial, a las instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, en la Circular N°1.791 y en las

## Reemplaza Página 0015

normas que la complementen o reemplacen en el futuro.  
El Comité de vigilancia sesionará al menos trimestralmente.

### **Artículo 33 Deberes.**

Son deberes del Comité de Vigilancia los siguientes:

- a) Comprobar que la Sociedad Administradora cumpla lo dispuesto en el Reglamento del Fondo;
- b) Verificar que la información para los Aportantes sea suficiente, veraz y oportuna;
- c) Constatar que las inversiones, variaciones de capital u operaciones del Fondo se realicen de acuerdo con la Ley N°18.815, a su Reglamento y al Reglamento Interno del Fondo. En caso de que la mayoría de los miembros del Comité de Vigilancia determine que la Sociedad Administradora ha actuado en contravención a dichas normas, éste deberá solicitar en un plazo no mayor de 15 días, contados desde la fecha del acuerdo, una Asamblea Extraordinaria de Aportantes, donde se informará de esta situación.
- d) Informar en cada Asamblea Ordinaria de Aportantes aquellas operaciones efectuadas por el Fondo con deudores de la Sociedad Administradora o sus personas relacionadas, según lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley N°18.815.
- e) Requerir a la Sociedad Administradora la información de que trata el artículo 11 de la Ley N°18.815, en su caso.
- f) Rendir cuentas en forma documentada y anualmente de su gestión a los aportantes del Fondo.
- g) Los miembros del Comité de Vigilancia están obligados a guardar reserva respecto de los negocios y de la información del Fondo a que tengan acceso en razón de su cargo y que no haya sido divulgada por la Sociedad Administradora.

### **Artículo 34 Atribuciones del Comité.**

- a) Contratar los servicios necesarios para el cumplimiento de sus funciones;
- b) Proponer a la Asamblea Extraordinaria de Aportantes la sustitución de la Sociedad Administradora del Fondo, y
- c) Proponer a la Asamblea Extraordinaria de Aportantes la designación de auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Superintendencia, para que dictaminen sobre el Fondo.
- d) Cada miembro del Comité de Vigilancia tiene derecho a ser informado plena y documentadamente y en cualquier tiempo por el gerente de la Sociedad Administradora o el que haga sus veces, de todo lo relacionado con la marcha del Fondo.
- e) El Comité de Vigilancia sesionará a lo menos una vez cada tres meses, con un máximo de cinco sesiones remuneradas al año, y realizará una rendición anual de cuentas de su gestión en forma documentada en la Asamblea Ordinaria de Aportantes.
- f) No se requerirá ser Aportante del Fondo de Inversión para integrar el Comité de Vigilancia.

### **Artículo 35 Remuneración del Comité.**

Los miembros del Comité de Vigilancia serán remunerados en sus funciones con cargo al Fondo, correspondiendo a la Asamblea Ordinaria de aportantes su determinación. En todo caso, no se remunerarán más de 5 sesiones anuales, cualquiera sea el número de reuniones realmente realizadas.

Los gastos originados con motivo del funcionamiento del Comité de Vigilancia serán de cargo de los Aportantes, debiendo ser cancelados con recursos del Fondo, a cuenta del reparto de beneficios del ejercicio respectivo.

En el evento que en el ejercicio respectivo no se generen beneficios

**Reemplaza Página 0016**

susceptibles de ser repartidos a los Aportantes en una cantidad suficiente para solventar los gastos incurridos por el Comité de Vigilancia, éstos deberán ser deducidos de los repartos de futuros ejercicios.

**CAPITULO XIII****FORMA Y PERIODICIDAD DE INFORMES DE QUE TRATA EL ARTÍCULO 11 DE LA LEY N°18.815****Artículo 36**

Por todo el tiempo que se verifiquen las circunstancias que describe el artículo 11 de la Ley N°18.815, la Sociedad Administradora informará al Comité de Vigilancia trimestralmente acerca del desarrollo, gestión y comportamiento de los activos en ella indicados, mediante la entrega de un informe escrito que contenga un análisis razonado de los estados financieros, un detalle de las inversiones inmobiliarias y un detalle de los gastos, referidos en ambos casos, al último trimestre informado.

**TITULO XIV****SOBRE LOS CONFLICTOS DE INTERÉS ENTRE FONDOS****Artículo 37**

Se considerará que existe un 'conflicto de interés' entre Fondos, toda vez que los reglamentos internos de dos o más fondos administrados por Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos, consideren en su objeto la posibilidad de invertir en un mismo negocio o activo objeto.

**Artículo 38**

El Directorio de la Administradora definirá un criterio general, por el que establecerá las características específicas que cada tipo de inversión deberá presentar para ser elegible como activo en el cual cada uno de los Fondos por ella administrados pueda invertir sus recursos, de conformidad con las políticas que presenten los Reglamentos Internos de cada uno de ellos.

El Directorio de la Administradora resolverá los conflictos de interés que se presenten atendiendo exclusivamente a la mejor conveniencia de cada uno de los fondos involucrados, teniendo en consideración lo dispuesto en el Manual de Tratamiento y Solución de los Conflictos de Interés (en adelante el "Manual") y los elementos de equidad y buena fe en su desempeño. El Directorio podrá delegar esta función en ejecutivos calificados.

El Manual establecerá, entre otras materias, al menos los procesos, principios y criterios siguientes:

1. Conflictos entre Fondos de una misma Administradora, debido a que entre sus alternativas de inversión se encuentra un mismo tipo de instrumento.

Se deberá contemplar, como mínimo, lo siguiente:

- a) Criterios y procesos de asignación, mantención y liquidación de una inversión que pueda ser adquirida por más de un Fondo;
- b) Criterios y procesos que regulan la coinversión entre Fondos;
- c) Entidad responsable del monitoreo y validación de los mecanismos de tratamiento y solución de los conflictos entre Fondos.

2. Conflictos entre un Fondo y su Administradora por: compra, mantención o liquidación en forma conjunta de una inversión en un emisor (coinversión) o un mismo bien, recomendaciones a terceros por la Administradora respecto



de inversión en cuotas de un Fondo de dicha Administradora, o producto de otras operaciones entre ellos.

Se deberá contemplar, como mínimo, lo siguiente:

- a) Criterios y procesos que regulan la coinversión y otras operaciones que puedan generar conflictos entre el Fondo y su Administradora;
- b) Entidad responsable del monitoreo y validación de los mecanismos de tratamiento y solución de los conflictos de interés entre el fondo y su administradora.

En todo caso, toda vez que la Administradora hubiere realizado una nueva colocación de cuotas de un fondo existente o de un nuevo fondo bajo su administración, privilegiará la inversión de los nuevos recursos captados a través de la nueva colocación, sin descuidar la gestión de los otros fondos, toda vez que se entiende que los otros recursos ya se encuentran invertidos. La Administradora utilizará los criterios de justicia y buena fe en el uso de esta atribución.

#### **Artículo 39**

El texto del Manual deberá mantenerse en copias suficientes en las oficinas de la Administradora a disposición de los Aportantes, y de las autoridades administrativas o entidades fiscalizadoras que lo requieran.

El Manual solo podrá ser modificado por acuerdo del Directorio de la Administradora, debiendo informarse de la referida modificación a los Aportantes y a las clasificadoras de riesgo y a la Comisión Clasificadora de Riesgo.

#### **Artículo 40**

Con el objeto de evitar potenciales conflictos de interés entre Fondos Relacionados, el Directorio de la Administradora designará a una persona para efectos de supervisar la correcta aplicación del Manual, el cual tendrá la función de contralor de los eventuales conflictos de interés (el "Contralor"), de conformidad con las atribuciones, obligaciones y responsabilidades que se establezca en el Manual. Esta persona será la responsable de su debido cumplimiento. Se considerará 'Fondos Relacionados' todos aquellos fondos de cualquier naturaleza que sean administrados por Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos.

En caso de que el Contralor detectare eventuales conflictos de interés entre Fondos Relacionados que no se enmarquen dentro de las situaciones descritas en el Manual, deberá tomar las medidas temporales que estime convenientes para evitar o solucionar el correspondiente conflicto, como asimismo, deberá comunicar de dicha citación al Presidente de la Administradora a fin de que éste informe dicha circunstancia en la próxima Sesión del Directorio de la Administradora. En dicha Sesión, el Directorio deberá revisar los antecedentes presentados por el Contralor y establecer el mecanismo de solución de dicho conflicto, cuidando siempre de no afectar los intereses de los fondos involucrados."

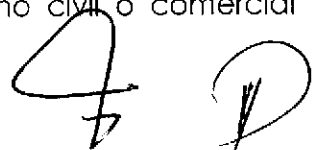
### **CAPITULO FINAL**

#### **ARBITRAJE**

#### **Artículo Final**

Las diferencias que ocurran entre los aportantes en su calidad de tales, o entre éstos y la sociedad o sus administradores, sea durante la vigencia del fondo respectivo o durante su liquidación, serán sometidas a arbitraje. El árbitro que conozca del litigio tendrá la calidad de árbitro mixto.

A falta de acuerdo de las partes, su designación corresponderá a la justicia ordinaria, debiendo en este caso recaer el cargo en un abogado que se encuentre en ejercicio en una cátedra de derecho civil o comercial en



alguna universidad chilena, con sede en Santiago.

**Disposiciones transitorias.**

**Artículo único transitorio.** Considerado lo dispuesto en el artículo séptimo transitorio de la Ley 20.190, en relación con el artículo 8° numeral 4 de la misma norma, 6 meses antes de la entrada en vigencia de la modificación legal a que esa disposición hace referencia, este fondo ajustará su activo a los nuevos requerimientos del artículo 5° de la Ley 18.815. Para estos efectos aportará o venderá los activos inmobiliarios que se encuentren en su activo a una sociedad o fondo de inversión privado a valor libro.

En el evento de producirse una modificación de las normas de la Ley 20.190 que permitan al Fondo mantener sus inversiones en inmuebles o comunidades sobre los mismos esta disposición perderá su vigencia.

PA + A

**HQM**

HUMBERTO  
QUEZADA  
MORENO  
26ª NOTARIA  
DE SANTIAGO



1 **MV / OT. 213063**

2  
3 **ACTA**

4 **SESION EXTRAORDINARIA DE DIRECTORIO No. 62**

5  
6 **SANTANDER SANTIAGO S.A. ADMINISTRADORA GENERAL**  
7 **DE FONDOS**

8  
9 \* \* \* \* \*

10  
11  
12 En Santiago de Chile, a veintidós de Junio del año dos mil siete,  
13 ante mí, **HUMBERTO QUEZADA MORENO**, Abogado, Notario  
14 Público, Titular de la Vigésimo Sexta Notaría de Santiago, con  
15 oficio en calle Huérfanos número ochocientos treinta y cinco,  
16 segundo piso, comparece: Don **JUAN ALBERTO ALCALDE**  
17 **HERRERA**, chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad  
18 número diez millones doscientos cuarenta y ocho mil seiscientos  
19 uno guión tres, domiciliado Huérfanos número mil ciento ochenta y  
20 nueve, piso seis, Santiago, mayor de edad, quien acredita su  
21 identidad con la cédula mencionada y expone: Que debidamente  
22 facultado viene en reducir a escritura pública el Acta de la Sesión J  
23 Extraordinaria de Directorio número sesenta y uno de **SANTANDER**  
24 **SANTIAGO S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS**, el  
25 compareciente deja constancia que dicha Acta se encuentra  
26 firmada por don Francisco Murillo Quiroga, por don Andrés  
27 Roccatagliata, por don Carlos Volante Neira, y por doña María Paz  
28 Hidalgo Brito; y cuyo tenor es el siguiente: "**SANTANDER**  
29 **SANTIAGO S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS**  
30 **SESION EXTRAORDINARIA DE DIRECTORIO NUMERO SESENTA**



1 **Y DOS.** En Santiago de Chile, a veintidós de junio del año dos mil  
2 siete, siendo las once horas, en el domicilio de calle Bombero Ossa  
3 mil sesenta y ocho piso ocho, Santiago, se reunió en sesión ordinaria  
4 el Directorio de **"SANTANDER SANTIAGO S.A.**  
5 **ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS"**, bajo la Presidencia  
6 de don Francisco Murillo Quiroga, y con la asistencia de los  
7 Directores señores don Andrés Roccatagliata Orsini, y Carlos  
8 Volante Neira. Actuó como Secretario la Gerente General, doña  
9 María Paz Hidalgo B. **SE TRATÓ Y ACORDÓ LO SIGUIENTE:** I.  
10 **ACTA DE LA SESION ANTERIOR.** Se aprobó, sin observaciones, el  
11 acta de la Sesión Extraordinaria de Directorio número sesenta y  
12 uno de la sociedad Santander S.A. Administradora General de  
13 Fondos, celebrada el día veintiuno de junio presente, la cual se  
14 encuentra debidamente firmada. II. **MODIFICACIÓN DEL**  
15 **REGLAMENTO INTERNO DEL FONDO DE INVERSION**  
16 **SANTANDER SANTIAGO DESARROLLO INMOBILIARIO V.** El  
17 Presidente señala que se encuentra vigente la emisión del Fondo  
18 de Inversión Santander Santiago Desarrollo Inmobiliario V, y que  
19 se hace necesario adecuar su reglamento antes de proceder a su  
20 colocación. Atendido que las cuotas no han sido colocadas, y, en  
21 consecuencia, el Fondo no ha entrado en operaciones, es  
22 atribución de este Directorio aprobar las modificaciones al  
23 mencionado Reglamento Interno. A continuación el Gerente de  
24 Fondos de Inversión, que ha sido invitado a este efecto, expone  
25 sobre las modificaciones que estima pertinente introducir en el  
26 Reglamento Interno del fondo individualizado, previo a su  
27 colocación. Menciona que las principales modificaciones obedecen  
28 a actualizaciones realizadas para todos los fondos, adecuaciones  
29 al Acuerdo veinticinco de la CCR, observaciones efectuadas por la  
30 SVS en otros procesos y, especialmente, la adecuación de sus

**HQM**

HUMBERTO  
QUEZADA  
MORENO  
26ª NOTARIA  
DE SANTIAGO

1 normas a la nueva Ley veinte mil ciento noventa sobre Mercado de  
2 Capitales II. El gerente de fondos de inversión entrega a los  
3 directores la justificación de las modificaciones propuestas, que se  
4 mencionan a continuación: Uno. Modificar el nombre del fondo,  
5 eliminando de él la expresión "Santiago", de modo que éste se  
6 denominará en lo sucesivo "**Fondo de Inversión Santander**  
7 **Desarrollo Inmobiliario V**". En consecuencia, se propone  
8 reemplazar todas las expresiones referentes al nombre del fondo  
9 de "Fondo de Inversión Santander Santiago Desarrollo Inmobiliario  
10 V" a "Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario V" en  
11 todas las menciones que tiene el reglamento interno. Dos. Adecuar  
12 el nombre de la administradora, que ha sido modificado por Junta  
13 Extraordinaria de Accionistas de la misma, y, que se encuentra en  
14 trámite de aprobación por la Superintendencia de Valores y  
15 Seguros. La Administradora ha pasado a denominarse "**Santander**  
16 **Asset Managemet S.A. Administradora General de Fondos**",  
17 mención que se propone reemplace a la anterior, Santander  
18 Santiago S.A. Administradora General de Fondos, en todas  
19 aquellas partes en que aparece mencionado en el Reglamento  
20 Interno del Fondo; Tres. Modificar la duración del Fondo, de modo  
21 de ajustarlo a la duración o maduración de los proyectos en  
22 que se espera invertir, que será de cinco años. De este modo  
23 propone modificar el artículo dos del Reglamento, reemplazando  
24 por el siguiente: "**Artículo Dos.** El plazo de duración del Fondo de  
25 Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario V será de cinco años  
26 contados desde el inicio de operaciones del Fondo." Cuatro.  
27 Modificar las referencias a la Administradora que hace el artículo  
28 tres del Reglamento de la siguiente forma: - En el primer párrafo,  
29 eliminar la frase ", antes Santander S.A. Administradora General  
30 de Fondos y primitivamente Santiago S.A. Administradora General

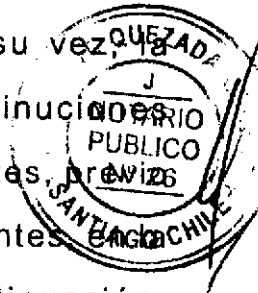


1 de Fondos", por ser innecesaria a los efectos del reglamento. La  
2 sociedad se encuentra debidamente individualizada. - En el tercer  
3 párrafo, eliminar la expresión "Posteriormente"; - Agregar al cuarto  
4 párrafo, al final, lo siguiente: ", la que a su vez cambia luego a  
5 Santander Asset Management S.A. Administradora General de  
6 Fondos por reforma de estatutos que fue acordada en junta de  
7 accionistas reducida a escritura pública en la notaría de Santiago  
8 de Humberto Quezada Moreno el veintinueve de mayo de dos mil  
9 siete, modificación que fue aprobada por Resolución .....; de  
10 fecha .....; de la Superintendencia de Valores y Seguros."  
11 Cinco. Eliminar en el artículo nueve, primera parte, la frase: "La  
12 política de financiamiento actual y proyectada del Fondo es la de  
13 financiar preferentemente sus inversiones mediante aportes de los  
14 inversionistas. Sin embargo", toda vez que la política de  
15 financiamiento se encuentra tratada en otras disposiciones del  
16 mismo reglamento; Seis. Modificar el artículo diez, inciso primero,  
17 mediante el reemplazo de la expresión ", o bien" por ". En el caso  
18 de existir", y, agregar al final del inciso la frase: "el mínimo de  
19 activos líquidos será cero por ciento". Siete. Modificar el artículo  
20 doce, inciso segundo, en los siguientes aspectos: - En el literal 'a',  
21 reemplazar la expresión "sea que se trate de" por "en"; y, la  
22 expresión "o de" por la expresión "ni más de un sesenta por ciento  
23 del activo del Fondo en"; de modo que el límite queda en cuarenta  
24 por ciento para bienes individuales y sesenta por ciento para  
25 conjuntos o complejos inmobiliarios; y, - Agregar, en el inciso  
26 tercero, al final, lo siguiente: "Lo mismo, las limitaciones  
27 mencionadas no serán aplicables una vez que los recursos del  
28 Fondo sean restituidos a su patrimonio con motivo del término de  
29 los proyectos inmobiliarios en los que invierta." Ocho. Agregar, en  
30 el artículo trece inciso primero, entre las expresiones "valor" y "del

**HQM**

HUMBERTO  
QUEZADA  
MORENO  
26° NOTARIA  
DE SANTIAGO

1 fondo", la expresión "del activo"; Nueve. Agregar, al artículo  
2 catorce, nuevos incisos segundo, tercero y cuarto, que regularán  
3 la contratación de servicios externos, con el siguiente texto: "La  
4 Administradora podrá contratar toda clase de servicios externos y  
5 otorgar poderes o encargos específicos que sean necesarios para  
6 el desarrollo de las actividades del Fondo, a juicio de la  
7 Administradora. La remuneración de los servicios mencionados  
8 serán de cargo del Fondo en los términos que señala el artículo  
9 veinte de este Reglamento con la limitación establecida en el  
10 inciso final del artículo Tercero C de la Ley dieciocho mil  
11 ochocientos quince. La Administradora deberá contratar los  
12 mencionados servicios para cada fondo que administre, de modo  
13 que le permita asignar los gastos que correspondan a cada fondo,  
14 no existiendo en consecuencia distribución de los gastos entre los  
15 diversos fondos administrados por la misma administradora." Diez.  
16 Reemplazar el Título IX del Reglamento interno por el siguiente  
17 texto: "**CAPITULO IX DISMINUCIONES DE CAPITAL Y DERECHO**  
18 **A RETIRO DE LOS APORTANTES. Artículo Veintiséis.**  
19 Considerada la estructura y objetivos del Fondo, no se considera  
20 en la política aumentos de capital para el mismo. A su vez, la  
21 política para el Fondo contempla efectuar disminuciones  
22 voluntarias y parciales de capital correspondiente a aportes,  
23 acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes,  
24 forma, condiciones y para los fines que se indica a continuación:  
25 Uno) Las disminuciones de capital serán aprobadas por asamblea  
26 extraordinaria de aportantes, con el voto conforme de las dos  
27 terceras partes de las cuotas pagadas del Fondo; Dos) El objetivo  
28 de las disminuciones de capital será restituir a los Aportantes,  
29 durante la vigencia del Fondo, la parte proporcional de la inversión  
30 que corresponda a cada uno de ellos, en razón de las cuotas que



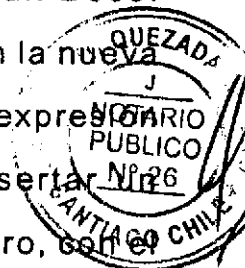
1 posean; Tres) Se podrán realizar disminuciones de capital cada  
2 vez que, a proposición de la Administradora, existan recursos  
3 susceptibles de ser repartidos como devolución de capital, con un  
4 límite de dos disminuciones por año; Cuatro) La restitución de la  
5 parte proporcional de su inversión a los Aportantes, o en cualquier  
6 otra forma que autorice la Ley o su Reglamento, deberá efectuarse  
7 en dinero efectivo o mediante cheque nominativo, y corresponderá  
8 a los Aportantes inscritos en el Registro de Aportantes con cinco  
9 días hábiles de anticipación a la fecha fijada para el reparto.  
10 Cinco) La restitución a los Aportantes se efectuará dentro del  
11 plazo de sesenta días contados desde la celebración de dicha  
12 Asamblea, o bien, dentro del plazo mayor que fije la misma  
13 Asamblea, el cual no podrá ser superior a ciento ochenta días. En  
14 lo no previsto se aplicarán las normas relativas al pago de  
15 dividendos. **Artículo Veintisiete.** La aprobación por la asamblea  
16 de aportantes de alguna de las materias que se indican más  
17 adelante, concederá al aportante disidente el derecho a retirarse  
18 del Fondo, previo pago por aquél del valor de sus cuotas.  
19 Considérase aportante disidente a aquel que en la respectiva  
20 asamblea se hubiere opuesto al acuerdo que da derecho a retiro, o  
21 que, no habiendo concurrido a la asamblea, manifieste su  
22 disidencia por escrito a la sociedad administradora del Fondo,  
23 dentro del plazo establecido en el artículo setenta de la Ley de  
24 sociedades anónimas. El precio a pagar por el Fondo al aportante  
25 disidente que haga uso del derecho a retiro será, el valor de libros  
26 de la cuota, determinado en la forma que fije el Reglamento de la  
27 Ley dieciocho mil ochocientos quince. Los acuerdos que dan  
28 origen al derecho a retiro del Fondo son: Uno) El cambio de los  
29 objetivos del Fondo, siempre que éste implique que aquél se  
30 dedicará a un negocio distinto, entendiendo por tal el cambio de la



**HQM**

HUMBERTO  
QUEZADA  
MORENO  
26° NOTARIA  
DE SANTIAGO

1 actividad inmobiliaria a una diversa; Dos) La fusión del Fondo;  
2 Tres) La ampliación del plazo de vigencia del Fondo; Cuatro) La  
3 creación de series de cuotas preferentes o el aumento o la  
4 reducción de las ya existentes. En este caso, tendrán derecho a  
5 retiro únicamente los aportantes disidentes de la o las series  
6 afectadas; y, Cinco) La cancelación voluntaria de la inscripción del  
7 Fondo en el Registro de Valores del Fondo. Las cuotas a restituir  
8 producto del ejercicio del derecho a retiro serán pagadas al  
9 aportante disidente a 'valor libro'. Para estos efectos se  
10 considerará 'valor libro' el que resulte de dividir el valor diario del  
11 patrimonio del Fondo por el número de cuotas pagadas, los que  
12 deberán corresponder al día inmediatamente anterior a la fecha de  
13 cálculo." Once. Modificar la numeración de los artículos siguientes  
14 al nuevo artículo veintisiete, de modo de reemplazar veintisiete por  
15 veintiocho, veintisiete bis por veintinueve, veintiocho por treinta,  
16 veintinueve por treinta y uno, treinta por treinta y tres, treinta y  
17 uno por treinta y cuatro, treinta y dos por treinta y cinco, treinta y  
18 tres por treinta y seis, treinta y cuatro por treinta y siete, treinta y  
19 cinco por treinta y ocho y cuarenta y dos por artículo final. Doce.  
20 Modificar el artículo veintisiete, artículo veintiocho según la nueva  
21 numeración, en los siguientes aspectos: - Reemplazar la expresión  
22 "o" por "y" entre las palabras Bancos y mediante; - Insertar el  
23 inciso segundo, desplazándose el actual segundo al tercero, con el  
24 siguiente texto: "No se consideran restricciones al plazo de las  
25 obligaciones o endeudamiento financiero, que será determinado  
26 por la Administradora, atendiendo a las necesidades y  
27 proyecciones de las inversiones del Fondo." - Agregar al inciso  
28 final, luego del punto a parte, la siguiente frase: "El límite  
29 mencionado se aplicará al pasivo exigible, de mediando y de largo  
30 plazo, individualmente considerados. El mismo límite aplicará al



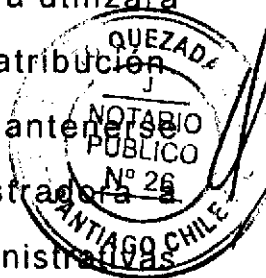
1 endeudamiento en su conjunto." Trece. Reemplazar el Título XIV  
2 sobre "Conflictos de Interés", de modo de adecuarlo a la práctica  
3 actual de la administradora en esta materia, por el siguiente:  
4 **"TITULO XIV SOBRE LOS CONFLICTOS DE INTERÉS ENTRE**  
5 **FONDOS** Artículo Treinta y nueve. Se considerará que existe un  
6 'conflicto de interés' entre Fondos, toda vez que los reglamentos  
7 internos de dos o más fondos administrados por Santander Asset  
8 Management S.A. Administradora General de Fondos, consideren  
9 en su objeto la posibilidad de invertir en un mismo negocio o  
10 activo objeto. Artículo Cuarenta. El Directorio de la  
11 Administradora definirá un criterio general, por el que establecerá  
12 las características específicas que cada tipo de inversión deberá  
13 presentar para ser elegible como activo en el cual cada uno de los  
14 Fondos por ella administrados pueda invertir sus recursos, de  
15 conformidad con las políticas que presenten los Reglamentos  
16 Internos de cada uno de ellos. El Directorio de la Administradora  
17 resolverá los conflictos de interés que se presenten atendiendo  
18 exclusivamente a la mejor conveniencia de cada uno de los fondos  
19 involucrados, teniendo en consideración lo dispuesto en el Manual  
20 de Tratamiento y Solución de los Conflictos de Interés (en  
21 adelante el "Manual") y los elementos de equidad y buena fe en su  
22 desempeño. El Directorio podrá delegar esta función en ejecutivos  
23 calificados. El Manual establecerá, entre otras materias, al menos  
24 los procesos, principios y criterios siguientes: Uno. Conflictos  
25 entre Fondos de una misma Administradora, debido a que entre  
26 sus alternativas de inversión se encuentra un mismo tipo de  
27 instrumento. Se deberá contemplar, como mínimo, lo siguiente: a)  
28 Criterios y procesos de asignación, mantención y liquidación de  
29 una inversión que pueda ser adquirida por más de un Fondo; b)  
30 Criterios y procesos que regulan la coinversión entre Fondos; c)

**HQM**

HUMBERTO  
QUEZADA  
MORENO  
26ª NOTARIA  
DE SANTIAGO

1 Entidad responsable del monitoreo y validación de los mecanismos  
2 de tratamiento y solución de los conflictos entre Fondos. Dos.  
3 Conflictos entre un Fondo y su Administradora por: compra,  
4 mantención o liquidación en forma conjunta de una inversión en un  
5 emisor (coinvertión) o un mismo bien, recomendaciones a terceros  
6 por la Administradora respecto de inversión en cuotas de un Fondo  
7 de dicha Administradora, o producto de otras operaciones entre  
8 ellos. Se deberá contemplar, como mínimo, lo siguiente: a)  
9 Criterios y procesos que regulan la coinversión y otras  
10 operaciones que puedan generar conflictos entre el Fondo y su  
11 Administradora; b) Entidad responsable del monitoreo y validación  
12 de los mecanismos de tratamiento y solución de los conflictos de  
13 interés entre el fondo y su administradora. En todo caso, toda vez  
14 que la Administradora hubiere realizado una nueva colocación de  
15 cuotas de un fondo existente o de un nuevo fondo bajo su  
16 administración, privilegiará la inversión de los nuevos recursos  
17 captados a través de la nueva colocación, sin descuidar la gestión  
18 de los otros fondos, toda vez que se entiende que los otros  
19 recursos ya se encuentran invertidos. La Administradora utilizará  
20 los criterios de justicia y buena fe en el uso de esta atribución.

21 **Artículo Cuarenta y uno.** El texto del Manual deberá mantenerse  
22 en copias suficientes en las oficinas de la Administradora a  
23 disposición de los Aportantes, y de las autoridades administrativas  
24 o entidades fiscalizadoras que lo requieran. El Manual solo podrá  
25 ser modificado por acuerdo del Directorio de la Administradora,  
26 debiendo informarse de la referida modificación a los Aportantes y  
27 a las clasificadoras de riesgo y a la Comisión Clasificadora de  
28 Riesgo. **Artículo Cuarenta y dos.** Con el objeto de evitar  
29 potenciales conflictos de interés entre Fondos Relacionados, el  
30 Directorio de la Administradora designará a una persona para



1 efectos de supervisar la correcta aplicación del Manual, el cual  
2 tendrá la función de contralor de los eventuales conflictos de  
3 interés (el "Contralor"), de conformidad con las atribuciones,  
4 obligaciones y responsabilidades que se establezca en el Manual.  
5 Esta persona será la responsable de su debido cumplimiento. Se  
6 considerará 'Fondos Relacionados' todos aquellos fondos de  
7 cualquier naturaleza que sean administrados por Santander S.A.  
8 Administradora General de Fondos. En caso de que el Contralor  
9 detectare eventuales conflictos de interés entre Fondos  
10 Relacionados que no se enmarquen dentro de las situaciones  
11 descritas en el Manual, deberá tomar las medidas temporales que  
12 estime convenientes para evitar o solucionar el correspondiente  
13 conflicto, como asimismo, deberá comunicar de dicha citación al  
14 Presidente de la Administradora a fin de que éste informe dicha  
15 circunstancia en la próxima Sesión del Directorio de la  
16 Administradora. En dicha Sesión, el Directorio deberá revisar los  
17 antecedentes presentados por el Contralor y establecer el  
18 mecanismo de solución de dicho conflicto, cuidando siempre de no  
19 afectar los intereses de los fondos involucrados." Catorce. Agregar  
20 una disposición transitoria, que se referirá a la forma en que este  
21 fondo enfrentará los eventos que describe el artículo Séptimo  
22 transitorio de la Ley veinte mil ciento noventa, sobre Mercado de  
23 Capital II, que se propone como sigue: "**Disposiciones**  
24 **transitorias. Artículo único transitorio.** Considerado lo dispuesto  
25 en el artículo séptimo transitorio de la Ley veinte mil ciento  
26 noventa, en relación con el artículo Octavo numeral cuatro de la  
27 misma norma, seis meses antes de la entrada en vigencia de la  
28 modificación legal a que esa disposición hace referencia, este  
29 fondo ajustará su activo a los nuevos requerimientos del artículo  
30 Quinto de la Ley dieciocho mil ochocientos quince. Para estos

**HQM**

HUMBERTO  
QUEZADA  
MORENO  
26ª NOTARIA  
DE SANTIAGO

1 efectos aportará o venderá los activos inmobiliarios que se  
2 encuentren en su activo a una sociedad o fondo de inversión  
3 privado a valor libro. En el evento de producirse una modificación  
4 de las normas de la Ley veinte mil ciento noventa que permitan al  
5 Fondo mantener sus inversiones en inmuebles o comunidades  
6 sobre los mismos esta disposición perderá su vigencia." **ACUERDO**  
7 **UNO.** Sometidas a discusión las proposiciones de modificación del  
8 Presidente, que han sido explicadas por el gerente de fondos de  
9 inversión, don Marcelo Sagredo A., y, discutidas en detalle por el  
10 Directorio, éste ha acordado por la unanimidad de sus integrantes  
11 otorgar su aprobación a las modificaciones propuestas,  
12 instruyendo al Gerente General para que lleve a cabo el proceso  
13 necesario para tramitar y aprobar las mencionadas modificaciones.  
14 III. CREACIÓN DE UN NUEVO FONDO DE DESARROLLO  
15 INMOBILIARIO. El Presidente señala que, previendo las  
16 posibilidades de negocios para el futuro cercano, y, que la  
17 administración se encuentra en proceso de inversión de la  
18 totalidad de sus recursos, ha considerado oportuno que el  
19 Directorio de la Administradora acuerde crear un nuevo Fondo de  
20 Inversión destinado al mismo objetivo, que se denominaría Fondo  
21 de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII, y tendría las  
22 siguientes características: Características de la emisión propuesta  
23 **Nombre:** Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII  
24 **Duración:** El plazo de duración del Fondo de Inversión Santander  
25 Desarrollo Inmobiliario VIII será de cinco años contados desde el  
26 inicio de operaciones del Fondo **Objeto:** Los objetivos de inversión  
27 del Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII  
28 serán invertir sus recursos en bienes raíces ubicados en Chile,  
29 cuyas rentas provengan de su explotación como negocio  
30 inmobiliario, a través de la construcción y desarrollo de bienes



1 raíces, siempre que estas últimas actividades sean encargadas a  
2 terceros mediante los procedimientos y con los resguardos que  
3 establezca la Superintendencia, por norma de carácter general.

4 **Monto de la emisión:** un millón Unidades de Fomento **Número de**  
5 **cuotas:** un millón. **Precio de colocación:** El valor de colocación  
6 de las nuevas cuotas, será de una Unidad de Fomento, no  
7 pudiendo ser inferior al valor libro. El precio de colocación durante  
8 el período de suscripción se actualizará diariamente según la  
9 variación que experimente el valor de la unidad de fomento. No  
10 habrá períodos de colocación, y, en consecuencia, no serán  
11 aplicables las normas sobre derecho de opción preferente a  
12 excepción de lo dispuesto en la parte final del inciso sexto del  
13 artículo diecisiete de la Ley número dieciocho mil ochocientos  
14 quince. **Opción Preferente:** No corresponde opción preferente.

15 **Plazos:** Existirá un único periodo de colocación de las cuotas del  
16 fondo que tendrá un plazo de sesenta días, contado desde la fecha  
17 de colocación de la primera cuota. El periodo de colocación de las  
18 cuotas se dará por terminado en forma anticipada, si la colocación  
19 de todas las cuotas emitidas se completara antes del plazo  
20 estipulado. En consecuencia, no serán aplicables las normas sobre  
21 derecho de opción preferente de la Ley número dieciocho mil  
22 ochocientos quince. En todo caso, el plazo máximo para la emisión  
23 de cuotas del fondo será de tres años contado desde la fecha de la  
24 sesión de Directorio de la sociedad administradora en que se  
25 adoptó el acuerdo. **Forma de pago:** El precio de las cuotas  
26 suscritas deberá ser pagado al contado en dinero efectivo.

27 **Condición:** Se entenderá que la colocación se encuentra fallida si,  
28 vencido el plazo mencionado en el párrafo anterior, el número de  
29 cuotas suscritas y pagadas es inferior a doscientos mil . En  
30 consecuencia, verificada la condición de colocación mínima antes

**HQM**

HUMBERTO  
QUEZADA  
MORENO  
26° NOTARIA  
DE SANTIAGO

1 indicada e iniciadas las operaciones del Fondo, éste deberá  
2 invertir sus recursos en los títulos indicados en el artículo siete del  
3 Reglamento Interno, siempre que éstos entreguen al Fondo la  
4 rentabilidad establecida en el artículo Octavo del mismo. La  
5 Administradora se abstendrá de invertir en esos títulos si las  
6 condiciones de mercado imperantes al inicio de la operación del  
7 Fondo no le permiten invertir en las condiciones establecidas en  
8 dicho Reglamento, caso en el que procederá a liquidar el Fondo, y  
9 a restituir los dineros a los aportantes en las mismas condiciones  
10 que si la colocación hubiese resultado fallida. Remuneración: La  
11 **Administradora recibirá por la administración del Fondo la**  
12 **remuneración siguiente: Uno) Remuneración Fija** La Sociedad  
13 Administradora recibirá una remuneración anual fija, equivalente a  
14 la suma de los siguientes valores: i. Un un coma cuatro mil  
15 doscientos ochenta por ciento (IVA incluido) del valor promedio  
16 anual del total del activo del Fondo, descontadas las inversiones  
17 en instrumentos indicados en el numeral 'ii)' siguiente, las  
18 cantidades que mantenga en caja y bancos y las utilidades  
19 devengadas. El valor promedio anual del activo del Fondo se  
20 obtendrá calculando el promedio aritmético de sus valores al final  
21 de cada mes, expresados todos en moneda del treinta y uno de  
22 diciembre del mismo año, excluyendo las inversiones en  
23 instrumentos indicados anteriormente, las cantidades que  
24 mantenga en caja y bancos, y las utilidades devengadas. ii. Un  
25 cero coma dos mil novecientos setenta y cinco por ciento (IVA  
26 incluido) del monto total invertido por el Fondo en los títulos  
27 indicados en el inciso primero del artículo Sexto de este  
28 Reglamento, incluyendo las cantidades que mantenga en caja y  
29 bancos. El valor del monto total invertido por el Fondo en los  
30 instrumentos y cantidades de caja y bancos antes mencionados, se



1 determinará calculando el promedio aritmético de sus valores al  
2 final de cada mes, expresados todos en moneda del treinta y uno  
3 de diciembre del mismo año. Santander Asset Management S.A.  
4 Administradora General de Fondos podrá efectuar cobros  
5 provisorios mensuales con cargo a esta remuneración fija, por un  
6 monto equivalente a un doceavo de dicha remuneración aplicado  
7 sobre los valores mencionados en los numerales i) y ii) anteriores.

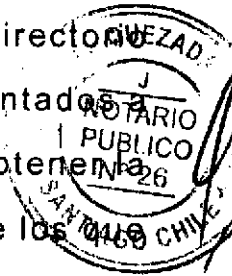
8 **Dos) Remuneración Variable** La Sociedad Administradora tendrá  
9 derecho, además, a una remuneración variable, que se calculará  
10 de la siguiente forma: i. Esta remuneración se devengará sólo una  
11 vez que el Fondo haya distribuido a los aportantes, en calidad de  
12 disminución de capital y/o dividendo, una cantidad equivalente al  
13 cien por ciento del capital pagado por la venta de cuotas del  
14 Fondo, actualizado a una tasa real anual de un ocho por ciento,  
15 aplicada por el tiempo que medie entre el inicio de operaciones del  
16 Fondo y la fecha de restitución efectiva del capital reajustado, en  
17 adelante denominado "Devolución del Aporte". ii. Una vez que el  
18 Fondo haya completado la Devolución del Aporte, en los términos  
19 antes señalados, toda distribución que se haga a los aportantes,  
20 ya sea como dividendo o restitución de capital, en la fecha de  
21 liquidación del Fondo o bien antes de dicha fecha, se devengará a  
22 favor de la Sociedad Administradora una remuneración equivalente  
23 al veintitrés coma ochenta por ciento (IVA incluido) de la cantidad  
24 distribuida. iii. En caso de no producirse pagos a los aportantes  
25 por una cantidad superior a la Devolución del Aporte, en los  
26 términos indicados, la remuneración variable de la Sociedad  
27 Administradora será de cero pesos. En consecuencia, la  
28 remuneración variable será calculada conforme al siguiente  
29 procedimiento: **[VP ( FD, al ocho por ciento anual ) menos K]**  
30 **por (uno más ocho por ciento anual) t x veintitrés coma**



**HQM**

HUMBERTO  
QUEZADA  
MORENO  
26ª NOTARIA  
DE SANTIAGO

1 ochenta por ciento. Donde: VP igual Valor presente con tasa de  
2 descuento del ocho por ciento anual. K igual Valor en UF del  
3 capital captado de la venta de cuotas del Fondo. FD igual Flujo en  
4 UF de las devoluciones de capital y dividendos del Fondo. T igual  
5 Tiempo transcurrido entre la apertura del Fondo (venta de la  
6 primera cuota) y la liquidación de este (fecha de la última  
7 devolución de capital y/o dividendo). Esta cantidad se pagará al  
8 momento de la liquidación final del Fondo conjuntamente con la  
9 distribución respectiva. **ACUERDO DOS.** El Directorio, después de  
10 un profundo análisis de la proposición del señor Gerente, acordó  
11 la por unanimidad de los asistentes, crear un nuevo fondo de  
12 inversión con el objeto de dedicarse a la inversión en proyectos de  
13 desarrollo inmobiliario con el nombre, características y en  
14 condiciones antes expresadas. **IV. APROBACIÓN DEL**  
15 **REGLAMENTO INTERNO, CONTRATO DE APORTE Y OTROS**  
16 **ANTECEDENTES NECESARIOS PARA LA INSCRIPCIÓN DE LAS**  
17 **CUOTAS DEL FONDO ANTE LA SVS.** A solicitud del Presidente, el  
18 Gerente de la Compañía presenta a la aprobación del Directorio  
19 los antecedentes que han sido preparados para ser presentados a  
20 la Superintendencia de Valores y Seguros, a objeto de obtener  
21 inscripción de las cuotas en el Registro de Valores, entre los  
22 se encuentra el Reglamento Interno del Fondo, el Prospecto, el  
23 Contrato tipo de aporte, el borrador de aviso a publicar, y, el  
24 facsímil de las cuotas. Sometidos a la consideración del Directorio  
25 los documentos antes mencionados, han sido aprobados por  
26 unanimidad, en especial, el Reglamento Interno del Fondo, que es  
27 del siguiente tenor: "REGLAMENTO INTERNO PARA EL FONDO  
28 DE INVERSION SANTANDER DESARROLLO INMOBILIARIO VIII  
29 CAPITULO I DEL FONDO DE INVERSION SANTANDER  
30 DESARROLLO INMOBILIARIO VIII Y SU DURACION Artículo Uno

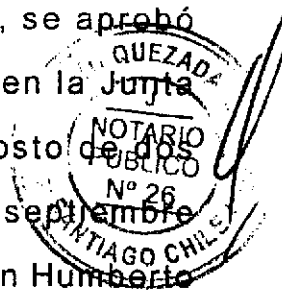


1 El presente reglamento regula la actividad del **Fondo de Inversión**  
2 **Santander Desarrollo Inmobiliario VIII**, que fuera organizado por  
3 Santander Asset Management S.A. Administradora General de  
4 Fondos, que se autorizó por Resolución número----- de fecha  
5 ----- de ----- del año-----, emanada de la Superintendencia de  
6 Valores y Seguros. **Artículo Dos** El plazo de duración del Fondo  
7 de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII será de cinco  
8 años contados desde el inicio de operaciones del Fondo.  
9 **CAPITULO II DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Artículo Tres**  
10 Santander Asset Management S.A. Administradora General de  
11 Fondos, se constituyó por escritura pública de fecha quince de  
12 enero del año mil novecientos noventa y tres, otorgada ante el  
13 Notario de Santiago don Raúl Undurraga Laso, bajo el nombre  
14 Santiago S.A. Administradora de Fondos Mutuos. Por Resolución  
15 número cero cuarenta y tres, de fecha veinticinco de febrero de mil  
16 novecientos noventa y tres, emitida por la Superintendencia de  
17 Valores y Seguros, se autorizó su existencia. El extracto contenido  
18 en la mencionada resolución de autorización de existencia se  
19 inscribió a fojas cinco mil treinta y una número cuatro mil ciento  
20 trece en el Registro de Comercio de Santiago del año mil  
21 novecientos noventa y tres del Conservador de Bienes Raíces de  
22 Santiago y se publicó en el Diario Oficial de fecha cuatro de marzo  
23 de mil novecientos noventa y tres. Santiago S.A. Administradora  
24 General de Fondos se constituyó por escritura pública de fecha  
25 seis de febrero del año dos mil dos, otorgada ante el Notario de  
26 Santiago don Humberto Quezada Moreno, producto de la fusión de  
27 Santiago S.A. Administradora de Fondos Mutuos y Santiago S.A.  
28 Administradora de Fondos de Inversión, mediante la incorporación  
29 de la segunda a la primera. Por Resolución número ciento ochenta  
30 y cuatro, de fecha diez de abril de dos mil dos, emitida por la

**HQM**

HUMBERTO  
QUEZADA  
MORENO  
26ª NOTARIA  
DE SANTIAGO

1 Superintendencia de Valores y Seguros, se autorizó su existencia.  
2 El extracto contenido en la mencionada resolución de autorización  
3 de existencia se inscribió a fojas nueve mil doscientas sesenta  
4 número siete mil seiscientos diez en el Registro de Comercio de  
5 Santiago del año dos mil dos del Conservador de Bienes Raíces de  
6 Santiago y se publicó en el Diario Oficial de fecha diecisiete de  
7 abril de dos mil dos. Posteriormente, por Resolución número cero  
8 veintinueve, de fecha cinco de febrero de dos mil tres, emitida por  
9 la Superintendencia de Valores y Seguros, se aprobó una reforma  
10 a los estatutos de la sociedad, acordada en la Junta Extraordinaria  
11 de Accionistas celebrada el dos de diciembre de dos mil dos, y  
12 reducida a escritura pública el cuatro de diciembre del mismo año,  
13 otorgada ante el Notario de Santiago don Humberto Quezada  
14 Moreno, consistente en el cambio de nombre de la sociedad  
15 administradora, la que en adelante se denominará Santander S.A.  
16 Administradora General de Fondos. Por Resolución número  
17 quinientos trece, de fecha ocho de noviembre de dos mil cuatro,  
18 emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, se aprobó  
19 una reforma a los estatutos de la sociedad, acordada en la Junta  
20 Extraordinaria de Accionistas celebrada el seis de agosto de dos  
21 mil cuatro, y reducida a escritura pública el primero de septiembre  
22 del mismo año, otorgada ante el Notario de Santiago don Humberto  
23 Quezada Moreno, consistente en el cambio de nombre de la  
24 sociedad administradora, la que en adelante se denominará  
25 Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos, la  
26 que a su vez cambia luego a Santander Asset Management S.A.  
27 Administradora General de Fondos por reforma de estatutos que  
28 fue acordada en junta de accionistas reducida a escritura pública  
29 en la notaría de Santiago de Humberto Quezada Moreno el  
30 veintinueve de mayo de dos mil siete, modificación que fue

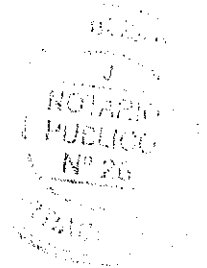


*Handwritten signatures and initials, including 'P', 'G', and 'A'.*

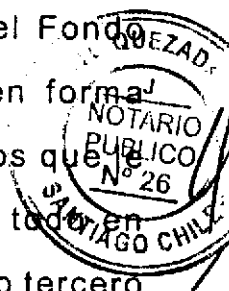
1 aprobada por Resolución .....; de fecha .....; de la  
2 Superintendencia de Valores y Seguros. Santander Asset  
3 Management S.A. Administradora General de Fondos tiene como  
4 objeto exclusivo la administración de fondos mutuos regidos por el  
5 Decreto Ley número mil trescientos veintiocho de mil novecientos  
6 setenta y seis, de fondos de inversión regidos por la Ley número  
7 dieciocho mil ochocientos quince, de fondos de inversión de  
8 capital extranjero regidos por la Ley número dieciocho mil  
9 seiscientos cincuenta y siete, de fondos para la vivienda regidos  
10 por la Ley número diecinueve mil doscientos ochenta y uno, y,  
11 cualquier otro tipo de fondo cuya fiscalización sea encomendada a  
12 la Superintendencia de Valores y Seguros, todo en los términos  
13 definidos en el artículo doscientos veinte de la Ley número  
14 dieciocho mil cuarenta y cinco, como asimismo, la administración  
15 de cualquier otro tipo de fondos que la legislación actual o futura  
16 le autorice ejercer, la que ejercerá a nombre de éstos, por cuenta  
17 y riesgo de los aportantes, por lo cual cobrará al Fondo de que  
18 trata este Reglamento la comisión que se señala en el artículo  
19 diecinueve del mismo. **CAPITULO III POLITICA DE INVERSIÓN DE**  
20 **LOS RECURSOS Título Primero. Objetivos de Inversión del**  
21 **Fondo Artículo Cuatro.** Los objetivos de inversión del Fondo de  
22 Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII serán invertir sus  
23 recursos en bienes raíces ubicados en Chile, cuyas rentas  
24 provengan de su explotación como negocio inmobiliario, a través  
25 de la construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que  
26 estas últimas actividades sean encargadas a terceros mediante los  
27 procedimientos y con los resguardos que establezca la  
28 Superintendencia, por norma de carácter general. **Artículo Cinco.**  
29 El Fondo invertirá sus recursos en los activos señalados en los  
30 números cinco, diez, doce y trece del artículo Quinto de la Ley

**HQM**

HUMBERTO  
QUEZADA  
MORENO  
26ª NOTARIA  
DE SANTIAGO



1 número dieciocho mil ochocientos quince, específicamente en los  
2 siguientes: a) Cuotas de fondos de inversión privado cuyo objeto  
3 sea la inversión en activos inmobiliarios para su desarrollo; b)  
4 Bienes raíces ubicados en Chile, cuya renta provenga de su  
5 explotación como negocio inmobiliario; c) Acciones de sociedades  
6 anónimas cuyo objeto único sea el negocio inmobiliario, con  
7 estados financieros anuales dictaminados por auditores externos,  
8 de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la  
9 Superintendencia de Valores y Seguros; y, d) Cuotas o derechos  
10 en comunidades sobre bienes inmuebles ubicados en Chile, en la  
11 medida que se haya estipulado un pacto de indivisión que  
12 contenga cláusulas relativas, a lo menos, al uso, goce,  
13 administración y destino de los bienes comunes, debiendo  
14 pactarse la indivisión por un plazo no superior al señalado en el  
15 inciso segundo del artículo mil trescientos diecisiete del Código  
16 Civil. Con todo, dicho plazo no podrá exceder la duración del  
17 fondo, incluida su liquidación. Para lograr su objetivo, el Fondo  
18 podrá invertir en los bienes que señala este artículo en forma  
19 directa o a través de promesas de compraventa y contratos que  
20 otorguen el derecho a adquirir o enajenar esos activos, todo en  
21 conformidad con las disposiciones del artículo quinto inciso tercero  
22 de la Ley dieciocho mil ochocientos quince. **Artículo Seis.** Sin  
23 perjuicio de lo establecido en el artículo precedente, el Fondo  
24 invertirá, sólo con el objeto de administrar adecuadamente sus  
25 excedentes de caja (en los términos definidos en el artículo once  
26 siguiente), en los activos mobiliarios señalados en los números  
27 uno, dos, tres, cuatro, seis, y, siete del artículo Quinto de la Ley  
28 número dieciocho mil ochocientos quince. No obstante lo anterior,  
29 el Fondo podrá realizar operaciones de venta con compromiso de  
30 compra y operaciones de compra con compromiso de venta sobre



*[Handwritten signatures and initials]*

1 los activos señalados en el número Uno del artículo Quinto de la  
2 Ley número dieciocho mil ochocientos quince, en los términos que  
3 señala el artículo once de este Reglamento. **Artículo Siete.**  
4 Asimismo, los objetivos de inversión de los recursos del Fondo se  
5 sujetarán en todo momento a las exigencias, limitaciones y  
6 restricciones que contemplan las leyes que los regulan y sus  
7 Reglamentos, este Reglamento, y las normas que le sustituyan o  
8 reemplacen, en su caso. **Título Segundo. De las políticas**  
9 **destinadas a cumplir los objetivos de inversión del Fondo.**  
10 **Artículo Ocho.** La política de inversión del Fondo será la  
11 explotación de bienes raíces ubicados en Chile, cuyas rentas  
12 provengan de su explotación como negocio inmobiliario, a través  
13 de operaciones de Desarrollo Inmobiliario, ya sea mediante la  
14 participación en sociedades con terceros que aporten la gestión  
15 del negocio o mediante su ejecución directa. **Artículo Nueve.** El  
16 Fondo utilizará el endeudamiento financiero como una herramienta  
17 para incrementar la rentabilidad que otorgará a los aportantes,  
18 para cuyo efecto se contempla el endeudamiento con Bancos o  
19 mediante la emisión de bonos para el financiamiento de sus  
20 inversiones. En este aspecto, en el evento de utilizar el  
21 endeudamiento antes citado, el monto de los pasivos exigibles así  
22 como los gravámenes y prohibiciones que afecten a los bienes y  
23 valores que integren el activo del Fondo, no podrán exceder del  
24 cien por ciento de su patrimonio. **Artículo Diez. Política de**  
25 **liquidez.** Con el objeto de tener recursos líquidos para afrontar  
26 principalmente el pago de gastos del Fondo, la comisión de  
27 administración y los repartos de dividendos, se mantendrá a lo  
28 menos un cinco por ciento de los activos del Fondo invertidos en  
29 títulos de fácil liquidación. En el caso de existir capacidad de  
30 endeudamiento por el monto mínimo requerido para alcanzar dicho

**HQM**

HUMBERTO  
QUEZADA  
MORENO  
26ª NOTARIA  
DE SANTIAGO



1 porcentaje el mínimo de activos líquidos será cero por ciento. Se  
2 entiende por inversiones de fácil liquidación las siguientes: a)  
3 Títulos emitidos por la Tesorería General de La República, por el  
4 Banco Central de Chile, o que cuenten con garantía estatal por el  
5 cien por ciento de su valor hasta su total extinción. b) Depósitos a  
6 plazo y otros instrumentos representativos de captaciones de  
7 instituciones financieras o garantizados por éstas, diversificados  
8 por emisor. c) Letras de crédito emitidas por bancos e  
9 instituciones financieras, diversificados por emisor. d) Bonos y  
10 Títulos de Deuda de corto plazo de empresas públicas y privadas  
11 cuya emisión haya sido registrada por la Superintendencia de  
12 Valores y Seguros, diversificados por emisor. e) Cuotas de fondos  
13 mutuos de inversión en renta fija de corto plazo y cuotas de fondos  
14 mutuos de inversión en renta fija de mediano y largo plazo,  
15 diversificados por emisor. f) Otros valores o instrumentos de oferta  
16 pública que autorice la Superintendencia de Valores y Seguros.

17 **Artículo Once. Política de Inversión para los excedentes de**  
18 **caja del Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario**  
19 **VIII Serán considerados "excedentes de caja" todas aquellas**  
20 **sumas de dinero que la Sociedad Administradora mantenga en su**  
21 **poder por cuenta del Fondo y que no se encuentren invertidas en**  
22 **bienes raíces o negocios inmobiliarios. Sin perjuicio de lo**  
23 **dispuesto en los artículos seis y diez de este Reglamento, éstos**  
24 **serán preferentemente invertidos con sujeción a las siguientes**  
25 **normas: Uno. Por norma general, los excedentes de caja serán**  
26 **invertidos en "pactos" representativos de instrumentos emitidos**  
27 **por el Banco Central de Chile, contratos que sólo serán celebrados**  
28 **con instituciones bancarias o del mercado de valores que tengan**  
29 **una clasificación de riesgo igual o superior a "A", con el**  
30 **compromiso de revenderlos. Se entiende por "Pacto" el contrato de**



1 Venta de instrumentos financieros con pacto de recompra que ha  
2 sido reglado por la Superintendencia de Bancos e Instituciones  
3 Financieras y la Superintendencia de Valores y Seguros; y, Dos.  
4 La Sociedad Administradora invertirá los mencionados excedentes  
5 de caja en los instrumentos de inversión que se señala a  
6 continuación, cuando se verifican las circunstancias que se  
7 indican: a) La Sociedad Administradora mantendrá en cuenta  
8 corriente los excedentes de caja cuando así es aconsejable por los  
9 montos involucrados o por las necesidades inmediatas de caja; b)  
10 La Sociedad Administradora invertirá en Cuotas de Fondos  
11 Mutuos, de inversión en renta fija de corto plazo, cuando es  
12 aconsejable para necesidades inmediatas de caja; y, c) La  
13 Sociedad Administradora tomará y recibirá depósitos bancarios a  
14 plazo y depósitos bancarios a la vista, cuando estas operaciones  
15 son producto o necesarias para realizar operaciones de compra y  
16 venta de bienes raíces para el Fondo o para garantías. En todo  
17 caso, la administración velará por cumplir las normas de inversión  
18 que establecen las leyes de Mercado de Valores (Número  
19 dieciocho mil cuarenta y cinco), de Fondos de Inversión (Número  
20 dieciocho mil ochocientos quince) y de Administradora de Fondos  
21 de Pensiones (D.L. tres mil quinientos), si fuese procedente.  
22 **Artículo Doce.** La política de diversificación de las inversiones del  
23 Fondo tendrá por objeto reducir los riesgos del negocio  
24 inmobiliario, producidas principalmente por concentración  
25 geográfica de los bienes de la cartera, por concentración en un  
26 solo proyecto, y por concentración por tamaño de los proyectos.  
27 Para la inversión directa en bienes raíces, se priorizará la  
28 inversión en aquellos inmuebles que sean utilizables por el mayor  
29 y diverso número de agentes económicos, provenientes de  
30 distintas áreas de la economía. La Sociedad Administradora velará

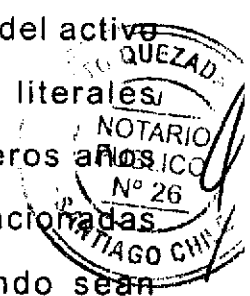


**HQM**

HUMBERTO  
QUEZADA  
MORENO  
26° NOTARIA  
DE SANTIAGO



1 porque el Fondo haga sus inversiones en activos debidamente  
2 diversificados por segmentos de mercado. En todo caso, la  
3 administración del Fondo deberá sujetarse a las siguientes  
4 limitaciones específicas: a) La inversión en un bien raíz o proyecto  
5 de los indicados en artículo Cinco anterior, no podrá representar  
6 más del cuarenta por ciento del activo del Fondo en un bien  
7 específico ni más de un sesenta por ciento del activo del Fondo en  
8 un conjunto o complejo inmobiliario; b) No podrá invertir más de un  
9 cincuenta por ciento del activo total del Fondo en valores emitidos  
10 por un mismo emisor, grupo empresarial y sus personas  
11 relacionadas; c) La inversión en los instrumentos indicados en el  
12 artículo seis precedente, no podrá exceder en su conjunto más del  
13 treinta por ciento del activo total del Fondo. d) La concentración  
14 en un deudor, sea éste el gestor inmobiliario o promitente  
15 vendedor de inmuebles al Fondo, y sus personas relacionadas, no  
16 podrá ser superior al equivalente al cincuenta por ciento del activo  
17 total del Fondo. Las restricciones señaladas en los literales  
18 precedentes no tendrán aplicación durante los dos primeros años  
19 de operaciones del Fondo. Lo mismo las limitaciones mencionadas  
20 no serán aplicables una vez que los recursos del Fondo sean  
21 restituidos a su patrimonio con motivo del término de los proyectos  
22 inmobiliarios en los que invierta. **Artículo Trece.** Los excesos de  
23 inversión que se produzcan respecto de los límites establecidos en  
24 este Reglamento, y que en conjunto no superen el cinco por ciento  
25 del valor del activo del fondo, podrán mantenerse hasta que la  
26 Sociedad Administradora obtenga la máxima recuperación de los  
27 recursos invertidos. Los excesos que superen el cinco por ciento,  
28 deberán eliminarse dentro del plazo de tres años, sin perjuicio de  
29 la obligación de la Sociedad Administradora de cumplir con las  
30 obligaciones que le impone el artículo treinta del D.S. ochocientos



*Handwritten signatures and initials.*

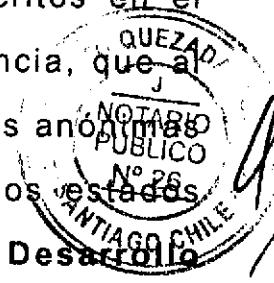
1 sesenta y cuatro. En todo caso, El Fondo no estará obligado a  
2 enajenar los excesos que superen los límites de inversión en  
3 acciones de sociedades anónimas inmobiliarias, si el exceso fuere  
4 el resultado de la apertura de dicha sociedad, en la cual hubiere  
5 invertido el fondo con, al menos, un año de anterioridad. Los  
6 plazos mencionados en los párrafos precedentes regirán siempre  
7 que los excesos se produzcan por causas ajenas a la Sociedad  
8 Administradora. De lo contrario, si los excesos obedecieran a  
9 causas imputables a la Sociedad Administradora, los excesos  
10 deberán regularizarse en los plazos que establece el inciso quinto  
11 del artículo nueve de la Ley número dieciocho mil ochocientos  
12 quince. **Título Tercero. Principios generales acerca de las**  
13 **inversiones del fondo Artículo Catorce.** La Sociedad  
14 Administradora adoptará normas adecuadas para el cuidado y  
15 conservación de los títulos y bienes que integren el activo del  
16 Fondo, contemplando, al menos, la custodia de los mismos en  
17 caso de títulos o valores y la contratación de seguros de incendio,  
18 en caso de inmuebles. La Administradora podrá contratar toda  
19 clase de servicios externos y otorgar poderes o encargos  
20 específicos que sean necesarios para el desarrollo de las  
21 actividades del Fondo, a juicio de la Administradora. La  
22 remuneración de los servicios mencionados serán de cargo del  
23 Fondo en los términos que señala el artículo veinte de este  
24 Reglamento con la limitación establecida en el inciso final del  
25 artículo Tercero C de la Ley dieciocho mil ochocientos quince. La  
26 Administradora deberá contratar los mencionados servicios para  
27 cada fondo que administre, de modo que le permita asignar los  
28 gastos que correspondan a cada fondo, no existiendo en  
29 consecuencia distribución de los gastos entre los diversos fondos  
30 administrados por la misma administradora. **Artículo Quince.**

**HQM**

HUMBERTO  
QUEZADA  
MORENO  
26ª NOTARIA  
DE SANTIAGO



1 **Normas sobre Valorización de las Inversiones.** La compra y  
2 venta de valores o bienes del **Fondo de Inversión Santander**  
3 **Desarrollo Inmobiliario VIII** estará sujeto a las reglas siguientes:  
4 a) Tratándose de valores de cotización o transacción bursátil, ellas  
5 deberán efectuarse en una Bolsa de Valores a los precios que  
6 resulten de la negociación respectiva. Sin perjuicio de lo anterior,  
7 se podrá proceder de manera distinta a la señalada, en el caso de  
8 tratarse de licitaciones públicas, remates, ofertas públicas de  
9 compras y de aquellos casos previstos en la letra c) del artículo  
10 veintitrés de la Ley número dieciocho mil cuarenta y cinco. b) Las  
11 transacciones de los demás valores y bienes del Fondo deberán  
12 ajustarse a precios similares a los que habitualmente prevalecen  
13 en el mercado, en caso de existir una referencia, cuidando de no  
14 exceder los máximos y mínimos según se trate de adquisiciones o  
15 enajenaciones, respectivamente. c) Las operaciones sobre bienes  
16 raíces deberán contar previamente con una tasación comercial del  
17 inmueble, la que deberá realizarse por peritos inscritos en el  
18 Registro de Auditores que mantiene la Superintendencia, **que al**  
19 **momento de hacerla tenga como clientes a sociedades anónimas**  
20 **abiertas, y que sean distintos de los que auditan los estados**  
21 **financieros del Fondo de Inversión Santander Desarrollo**  
22 **Inmobiliario VIII** y de la Sociedad Administradora. d) No obstante  
23 lo anterior, las adquisiciones o enajenaciones de bienes raíces por  
24 un monto igual o inferior al menor valor entre el cinco por ciento  
25 del activo total del Fondo y diez mil Unidades de Fomento a la  
26 fecha de la operación, podrán estar sólo sustentadas con, a lo  
27 menos, dos tasaciones de Peritos independientes no relacionados  
28 con la Sociedad Administradora, quienes deberán firmar sus  
29 informes de acuerdo a lo dispuesto en el artículo veintidós del  
30 Reglamento de Sociedades Anónimas. e) Las operaciones de venta



*Handwritten signatures and initials.*

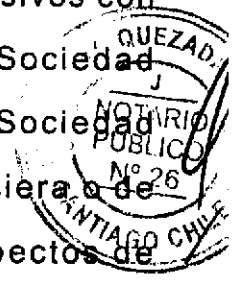
1 con compromiso de compra y las operaciones de compra con  
2 compromiso de venta que el Fondo realice sobre los instrumentos  
3 mencionados en el numeral 'Uno.' del artículo Once de este  
4 Reglamento, se realizarán de acuerdo a lo señalado en la letra b)  
5 del artículo veinticinco del D.S. número ochocientos sesenta y  
6 cuatro. En todo caso, estas operaciones sólo podrán realizarse  
7 con las personas que señala el mencionado artículo once de este  
8 Reglamento, con los límites que establece el artículo doce letra  
9 'c)' del mismo, y, por un plazo que no excederá de ciento ochenta  
10 días. f) En todo caso que el Fondo participe en un proyecto de  
11 desarrollo inmobiliario, y, cualquiera sea la forma jurídica utilizada  
12 para ello, contabilizará la operación devengando de acuerdo a la  
13 siguiente fórmula: a) Proyectos en Construcción igual (porcentaje  
14 Av. Const.) por (porcentaje Av. Ventas) por (cero coma ochenta y  
15 cinco) por (Utilidad Esperada) b) Proyectos con Construcción  
16 Terminada Avance Ventas menor que noventa y cinco por ciento.  
17 igual (porcentaje Av. Ventas) por ( cero coma ochenta y cinc) por  
18 (Utilidad Esperada) Avance Ventas mayor o igual que noventa y  
19 cinco por ciento igual (porcentaje Av. Ventas) por ( cero coma  
20 noventa y cinc) por (Utilidad Esperada) Avance Ventas igual cien  
21 por ciento igual (cero coma novecientos setenta y cinco) por  
22 (Utilidad Esperada). En aquellos casos en que los auditores  
23 externos contratados no cuenten con el personal especializado  
24 para hacer las tasaciones, serán responsables de subcontratar los  
25 tasadores adecuados. El informe que este Perito emita a los  
26 auditores se sujetará también a lo dispuesto en el artículo  
27 veintidós del Reglamento de Sociedades Anónimas.  
28 Adicionalmente, los auditores externos responsables de la tasación  
29 presentarán los informes pertinentes incluyendo una declaración  
30 de responsabilidad por las apreciaciones en ellos contenidas.

**HQM**

HUMBERTO  
QUEZADA  
MORENO  
26ª NOTARIA  
DE SANTIAGO



1 Título Cuarto. Otras restricciones a la inversión. Artículo  
2 Dieciséis. Sin perjuicio de la normativa establecida en los  
3 artículos anteriores, las inversiones del Fondo estarán sujetas a  
4 las siguientes restricciones: Uno. La Sociedad Administradora, sus  
5 directores o gerentes y sus personas relacionadas no podrán  
6 adquirir, arrendar, o usufructuar directamente o a través de otras  
7 personas naturales o jurídicas, valores o bienes de propiedad del  
8 Fondo que trata el presente Reglamento, ni enajenar o arrendar de  
9 los suyos a éste. Tampoco podrán dar en préstamo dinero u  
10 otorgar garantías al Fondo, y viceversa, ni contratar la  
11 construcción, renovación, remodelación y desarrollo de bienes  
12 raíces. Se exceptuarán de esta prohibición aquellas transacciones  
13 de valores de oferta pública realizada en mercados formales que  
14 tengan alta liquidez, según determine la Superintendencia,  
15 mediante norma de carácter general. Dos. El Fondo no adquirirá  
16 activos de personas naturales o jurídicas, que se encuentren en  
17 convenio de repactación judicial o extrajudicial de sus pasivos con  
18 alguna de las sociedades accionistas de la Sociedad  
19 Administradora. Tres. Los Directores y Gerente de la Sociedad  
20 Administradora no prestarán servicios de asesoría financiera o de  
21 corretaje de propiedades a sociedades inmobiliarias respecto de  
22 las cuales el Fondo tenga participación accionaria, limitación que  
23 cesará transcurrido un año desde la enajenación de tales  
24 acciones, y estará afecta también a esta prohibición la adquisición  
25 de las referidas acciones cuando las personas más arriba  
26 indicadas hubiesen prestado tales servicios en los últimos doce  
27 meses. Cuatro. El Fondo no podrá adquirir valores o activos cuya  
28 colocación haya sido encargada a personas o sociedades  
29 relacionadas a la Sociedad Administradora. Lo anterior, no obsta  
30 para que el Fondo pueda adquirir otro tipo de activos de la



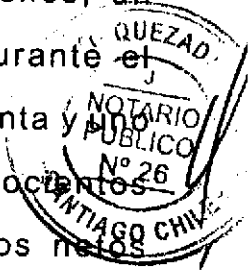
*Handwritten signatures and initials.*

1 sociedad que haya encargado la gestión antes señalada, y siempre  
2 que no se encuentren incluidos en la colocación encargada. Cinco.  
3 El Fondo no podrá adquirir valores o activos que pertenezcan a  
4 sociedades en las que personas o sociedades relacionadas a la  
5 Sociedad Administradora hayan realizado asesorías o consultorías  
6 en los últimos doce meses, salvo que esta asesoría se haya  
7 referido única y exclusivamente a la colocación de valores o  
8 activos, caso en el cual sólo regirán las limitantes señaladas en el  
9 párrafo anterior. Igual prohibición regirá para los doce meses  
10 siguientes a la enajenación de dichos valores o activos, respecto a  
11 las sociedades compradoras. Seis. No se contemplan limitaciones  
12 a la inversión en sociedades que no cuentan con el mecanismo de  
13 Gobiernos Corporativos de que trata el artículo cincuenta bis de la  
14 Ley número dieciocho mil cuarenta y seis. **Artículo Diecisiete.**  
15 Queda prohibida la inversión conjunta o coinversión de un fondo y  
16 su Sociedad Administradora o de un fondo y personas relacionadas  
17 a la Sociedad Administradora en un emisor, ya sea al momento de  
18 su constitución o con posterioridad, cuando el emisor es, o pase a  
19 ser, persona relacionada a la Sociedad Administradora, producto  
20 de la inversión de esta última o la de sus personas relacionadas,  
21 conforme a lo estipulado en el artículo cien de la Ley número  
22 dieciocho mil cuarenta y cinco. Por el contrario, si con la inversión  
23 del coinversionista del fondo, el emisor no adquiere el carácter de  
24 persona relacionada a la Sociedad Administradora, dicha inversión  
25 conjunta no está prohibida por la Ley número dieciocho mil  
26 ochocientos quince. Si un emisor en el que el Fondo mantiene  
27 inversiones, por razones ajenas a la Sociedad Administradora,  
28 pasa a ser persona relacionada a la misma, se procederá conforme  
29 a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo Séptimo de la Ley  
30 número dieciocho mil ochocientos quince; esto es, la Sociedad

**HQM**

HUMBERTO  
QUEZADA  
MORENO  
26ª NOTARIA  
DE SANTIAGO

1 Administradora deberá informar al Comité de Vigilancia y a la  
2 Superintendencia al día hábil siguiente de ocurrido el hecho y la  
3 regularización de la situación deberá efectuarse dentro del plazo  
4 de veinticuatro meses, contado desde que se produjo. En caso, de  
5 no regularizarse los excesos antes señalados dentro de los plazos  
6 estipulados se deberá citar a asamblea de aportantes, a  
7 celebrarse dentro de los treinta días siguientes al vencimiento del  
8 plazo en que debieron regularizarse los respectivos excesos, la  
9 cual con los informes escritos de la Sociedad Administradora y el  
10 Comité de Vigilancia, resolverá sobre dichos excesos. Si la junta  
11 no se celebrare en los términos señalados o en ella no se  
12 resolviera sobre los excesos, se procederá sin más trámite a  
13 valorizar las inversiones que presenten excesos a un pesos hasta  
14 que se solucione la situación. **CAPITULO IV POLITICA DE**  
15 **REPARTO DE BENEFICIOS Artículo Dieciocho.** El Fondo de  
16 **Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII** distribuirá  
17 anualmente como dividendo en dinero efectivo, a lo menos, un  
18 treinta por ciento de los beneficios netos percibidos durante el  
19 ejercicio, en los términos contemplados en el artículo treinta y uno  
20 del Reglamento de la Ley número dieciocho mil ochocientos  
21 quince. Para estos efectos, se entenderá por beneficios netos  
22 percibidos, la cantidad que resulte de restar a la suma de  
23 utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital  
24 efectivamente percibidas, el total de pérdidas y gastos devengados  
25 en el período. No obstante lo dispuesto en los incisos anteriores,  
26 si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se  
27 destinarán primeramente a absorberlas, de conformidad a las  
28 normas que dicte la Superintendencia de Valores y Seguros. Por  
29 otra parte, en caso que hubiere pérdidas en un ejercicio, éstas  
30 serán absorbidas con utilidades retenidas. El reparto de beneficios



*Handwritten signatures and initials: P, G, K, A.*

1 deberá hacerse dentro de los treinta días siguientes de celebrada  
2 la Asamblea Ordinaria de Aportantes que apruebe los estados  
3 financieros anuales, sin perjuicio de que la Sociedad  
4 Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos  
5 resultados. Los beneficios devengados que la Sociedad  
6 Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los  
7 aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de  
8 acuerdo a la variación que experimente la unidad de fomento entre  
9 la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo  
10 y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables  
11 por el mismo período. **CAPITULO V COMISION DE**  
12 **ADMINISTRACION Artículo Diecinueve.** La Comisión de  
13 Administración del Fondo, que tendrá derecho a cobrar la  
14 Sociedad Administradora, estará compuesta por una remuneración  
15 fija y una remuneración variable, según se expresa a continuación:  
16 **Uno) Remuneración Fija** La Sociedad Administradora recibirá una  
17 remuneración anual fija, equivalente a la suma de los siguientes  
18 valores: i. Un un coma cuatro mil doscientos ochenta por ciento  
19 (IVA incluido) del valor promedio anual del total del activo del  
20 Fondo, descontadas las inversiones en instrumentos indicados en  
21 el numeral 'ii)' siguiente, las cantidades que mantenga en caja y  
22 bancos y las utilidades devengadas. El valor promedio anual del  
23 activo del Fondo se obtendrá calculando el promedio aritmético de  
24 sus valores al final de cada mes, expresados todos en moneda del  
25 treinta y uno de diciembre del mismo año, excluyendo las  
26 inversiones en instrumentos indicados anteriormente, las  
27 cantidades que mantenga en caja y bancos, y las utilidades  
28 devengadas. ii. Un cero coma dos mil novecientos setenta y cinco  
29 por ciento (IVA incluido) del monto total invertido por el Fondo en  
30 los títulos indicados en el inciso primero del artículo Sexto de este

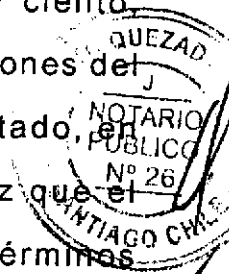


**HQM**

HUMBERTO  
QUEZADA  
MORENO  
26° NOTARIA  
DE SANTIAGO

1 Reglamento, incluyendo las cantidades que mantenga en caja y  
2 bancos. El valor del monto total invertido por el Fondo en los  
3 instrumentos y cantidades de caja y bancos antes mencionados, se  
4 determinará calculando el promedio aritmético de sus valores al  
5 final de cada mes, expresados todos en moneda del treinta y uno  
6 de diciembre del mismo año. Santander Asset Management S.A.  
7 Administradora General de Fondos podrá efectuar cobros  
8 provisorios mensuales con cargo a esta remuneración fija, por un  
9 monto equivalente a un doceavo de dicha remuneración aplicado  
10 sobre los valores mencionados en los numerales i) y ii) anteriores.

11 **Dos) Remuneración Variable** La Sociedad Administradora tendrá  
12 derecho, además, a una remuneración variable, que se calculará  
13 de la siguiente forma: i. Esta remuneración se devengará sólo una  
14 vez que el Fondo haya distribuido a los aportantes, en calidad de  
15 disminución de capital y/o dividendo, una cantidad equivalente al  
16 cien por ciento del capital pagado por la venta de cuotas del  
17 Fondo, actualizado a una tasa real anual de un ocho por ciento,  
18 aplicada por el tiempo que medie entre el inicio de operaciones del  
19 Fondo y la fecha de restitución efectiva del capital reajustado, en  
20 adelante denominado "Devolución del Aporte". ii. Una vez que el  
21 Fondo haya completado la Devolución del Aporte, en los términos  
22 antes señalados, toda distribución que se haga a los aportantes,  
23 ya sea como dividendo o restitución de capital, en la fecha de  
24 liquidación del Fondo o bien antes de dicha fecha, se devengará a  
25 favor de la Sociedad Administradora una remuneración equivalente  
26 al veintitrés coma ochenta por ciento (IVA incluido) de la cantidad  
27 distribuida. iii. En caso de no producirse pagos a los aportantes  
28 por una cantidad superior a la Devolución del Aporte, en los  
29 términos indicados, la remuneración variable de la Sociedad  
30 Administradora será de cero pesos. En consecuencia, la



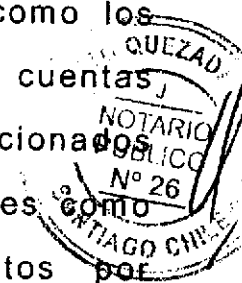
*Handwritten signatures and initials, including a large 'P' and 'G'.*

1 remuneración variable será calculada conforme al siguiente  
2 procedimiento: **[VP ( FD, al ocho por ciento anual ) menos K]**  
3 **por (uno más ocho por ciento anual) t x veintitrés coma**  
4 **ochenta por ciento.** Donde: VP igual Valor presente con tasa de  
5 descuento del ocho por ciento anual. K igual Valor en UF del  
6 capital captado de la venta de cuotas del Fondo. FD igual Flujo en  
7 UF de las devoluciones de capital y dividendos del Fondo. T igual  
8 Tiempo transcurrido entre la apertura del Fondo (venta de la  
9 primera cuota) y la liquidación de este (fecha de la última  
10 devolución de capital y/o dividendo). Esta cantidad se pagará al  
11 momento de la liquidación final del Fondo conjuntamente con la  
12 distribución respectiva. **CAPITULO VI GASTOS DE CARGO DEL**  
13 **FONDO Artículo Veinte.** Además de la remuneración de  
14 administración, el Fondo deberá, con sus recursos, solventar los  
15 siguientes gastos referentes a las transacciones u operaciones  
16 relacionadas con las inversiones del Fondo: **A) Gastos**  
17 **Ordinarios:** Serán de cargo del Fondo los gastos ordinarios que  
18 se señala a continuación: Uno. Derechos de intermediación que  
19 cobran las Bolsas de Valores autorizadas y sus impuestos. Dos.  
20 Comisión de los Corredores de Bolsa y sus impuestos. Tres.  
21 Comisión de corretaje e impuestos que se originen por la inversión  
22 en bienes raíces ubicados en Chile, cuya renta provenga de su  
23 explotación como negocio inmobiliario. Cuatro. Impuestos  
24 territoriales de los bienes raíces que posea el Fondo y cualquier  
25 otro impuesto fiscal. Cinco. Gastos de reparación, mantención y  
26 mejoramiento de los bienes raíces del Fondo, ya sea que tiendan a  
27 la conservación o valorización de los mismos. Se entenderá  
28 incluido en esta categoría, los gastos comunes correspondientes a  
29 bienes de propiedad del Fondo, cuando corresponda. Seis. Gastos  
30 notariales relacionados con transacciones del Fondo. Siete.

**HQM**

HUMBERTO  
QUEZADA  
MORENO  
26ª NOTARIA  
DE SANTIAGO

1 Gastos del Conservador de Bienes Raíces. Ocho. Seguros de los  
2 Bienes Raíces. Nueve. Gastos financieros relacionados con los  
3 pasivos del Fondo. Diez. Honorarios referentes a informes  
4 periciales y de tasación, de abogados, ingenieros, economistas,  
5 auditores, contadores, empresas consultoras, de auditoría y otras  
6 empresas o personas que presten servicios especializados, cuya  
7 contratación sea necesaria pactar para las operaciones del Fondo,  
8 ya sea para inversiones materializadas o en proceso de  
9 negociación. Once. Gastos originados por la participación del  
10 Fondo en inversiones o licitaciones públicas o privadas, tales  
11 como: a. Honorarios por asesorías legales, financieras, contables,  
12 tributarias y auditorías. b. Gastos por compras de bases de  
13 licitación. c. Copias de planos, fotocopias, encuadernaciones,  
14 traducciones, correos. d. Gastos de viajes, traslados y estadías y  
15 consumo, dentro del país, si fuere necesario. Doce. Gastos por  
16 concepto de pago de intereses, comisiones o impuestos derivados  
17 de créditos contratados por cuenta del Fondo, así como los  
18 mismos derivados del manejo y administración de sus cuentas  
19 corrientes bancarias. Trece. Otros gastos directos relacionados  
20 con los bienes del Fondo y su normal explotación tales como  
21 asesorías inmobiliarias, asesorías financieras, gastos por  
22 contratación de clasificadoras de riesgo, y, publicaciones relativas  
23 a los intereses del Fondo. Catorce. Gastos relacionados con las  
24 Asambleas de Aportantes como gastos notariales, publicaciones,  
25 arriendo de salas y equipos para su celebración, como también,  
26 todos los gastos relacionados con la ejecución de los acuerdos de  
27 las mismas. Quince. Gastos originados con motivo del  
28 funcionamiento del Comité de Vigilancia de que trata el artículo  
29 treinta y cuatro de este Reglamento. En todo caso, los gastos  
30 ordinarios solventados con recursos del Fondo no podrán exceder



*[Handwritten signatures]*

1 anualmente del dos coma cinco por ciento del valor del activo del  
2 Fondo, excepto los gastos financieros que adicionalmente podrán  
3 llegar a un máximo de un tres coma cinco por ciento del valor  
4 promedio del patrimonio del Fondo. El exceso de gastos sobre  
5 estos porcentajes deberá ser de cargo de la Sociedad  
6 Administradora. Sin embargo, en el evento de existir variaciones  
7 que incrementen el costo de los impuestos que afecten a los  
8 bienes raíces con posterioridad al inicio de las operaciones del  
9 Fondo, el porcentaje del dos coma cinco por ciento del valor del  
10 activo del Fondo antes señalado, podrá aumentarse en la  
11 proporción en que la variación de estos tributos afecte el  
12 porcentaje máximo antes señalado. **B) Gastos Extraordinarios:**  
13 Uno. Serán de cargo del Fondo los gastos extraordinarios  
14 correspondientes a litis expensas, costas, honorarios  
15 profesionales, y otros gastos que se generen en cualquier tipo de  
16 procedimiento judicial, arbitral, administrativo u otro, en que se  
17 incurra con ocasión de la representación de los intereses del  
18 Fondo, incluidos aquellos de carácter extrajudicial que tengan por  
19 objeto precaver o poner término a litigios. Los gastos  
20 extraordinarios señalados en el párrafo precedente no excederán  
21 anualmente de un uno por ciento del valor del activo del Fondo.  
22 Dos. También constituirán gastos extraordinarios de cargo del  
23 Fondo, los costos que implique el cumplimiento de las resoluciones  
24 judiciales, arbitrales y administrativas, el pago de  
25 indemnizaciones, multas y compensaciones decretadas en  
26 cualquier tipo de procedimiento judicial, arbitral, administrativo u  
27 otro, en que se incurra con ocasión de la representación de los  
28 intereses del Fondo y en contra de aquél, y, el cumplimiento de los  
29 acuerdos extrajudiciales que tengan por objeto precaver o poner  
30 término a litigios. Los gastos señalados en este numeral estarán

**HQM**

HUMBERTO  
QUEZADA  
MORENO  
26° NOTARIA  
DE SANTIAGO

1 limitados al cien por ciento del valor del activo del Fondo. En la  
2 medida que éstos representen más de un dos coma cinco por  
3 ciento del valor del activo del Fondo, para concurrir a ellos, la  
4 Sociedad Administradora deberá previamente citar a Asamblea  
5 Extraordinaria de Aportantes dentro de los sesenta días contados  
6 desde la fecha en que tomó conocimiento del suceso que hace  
7 exigible el gasto. Tres. Gastos de liquidación del Fondo, incluida  
8 la remuneración del liquidador. Los gastos extraordinarios  
9 referidos en este punto tres serán determinados y aprobados por  
10 la respectiva Asamblea Extraordinaria de Aportantes. En  
11 consecuencia, la suma de los gastos mencionados en las letras A y  
12 B que anteceden, contemplados los impuestos eventuales, los  
13 costos de liquidación del fondo y aquellos derivados del  
14 cumplimiento de resoluciones judiciales y similares, en su  
15 conjunto, estarán limitados al cien por ciento del valor del activo  
16 del Fondo. En el informe anual a los Aportantes se entregará una  
17 información completa de cada uno de estos gastos solventados  
18 con recursos del Fondo. **CAPITULO VII NORMAS RESPECTO**  
19 **INFORMACION OBLIGATORIA Artículo Veintiuno.** Anualmente  
20 con quince días de anticipación a la fecha en que se celebre  
21 Asamblea Anual de Partícipes, se despachará por correo a todos  
22 los aportantes la Memoria del Fondo. En esta Memoria, se incluirá  
23 un detalle de las inversiones del Fondo, los gastos solventados por  
24 el Fondo, el Balance, Estado de Variación Patrimonial, Estado de  
25 Utilidad para la Distribución de Dividendos e Informe de los  
26 Auditores Independientes. **Artículo Veintidós.** Adicionalmente y  
27 en forma trimestral, dentro del mismo plazo en que debe  
28 entregarse a la Superintendencia de Valores y Seguros los estados  
29 financieros del Fondo, se despachará a los aportantes información  
30 sobre la cartera de inversiones del Fondo. No obstante lo anterior,



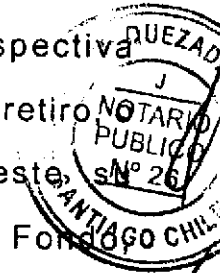
*[Handwritten signatures and initials]*

1 la información obligatoria correspondiente al último trimestre de  
2 cada año se incluirá en la Memoria del Fondo, cuyo despacho se  
3 efectuará en los términos más arriba definidos. **Artículo**  
4 **Veintitrés.** También se despachará a los aportantes cualquier  
5 información que a juicio de la Sociedad Administradora sea  
6 relevante para la adecuada valorización de la cuota. Esta  
7 comunicación se remitirá dentro de los quince días contados desde  
8 que la Sociedad Administradora tome conocimiento del hecho  
9 relevante. **Artículo Veinticuatro.** Sin perjuicio de lo anterior, los  
10 partícipes podrán retirar esta información desde las oficinas de la  
11 Sociedad Administradora o bien solicitarla por escrito. **CAPITULO**  
12 **VIII DIARIO EN QUE SE EFECTUARAN LAS PUBLICACIONES**  
13 **QUE EXIJA LA LEY Artículo Veinticinco.** Las publicaciones se  
14 realizarán en el Diario La Segunda de Santiago. **CAPITULO IX**  
15 **DISMINUCIONES DE CAPITAL Y DERECHO A RETIRO DE LOS**  
16 **APORTANTES. Artículo Veintiséis.** Considerada la estructura y  
17 objetivos del Fondo, no se considera en la política aumentos de  
18 capital para el mismo. A su vez, la política para el Fondo  
19 contempla efectuar disminuciones voluntarias y parciales de  
20 capital correspondiente a aportes, previo acuerdo adoptado en  
21 Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en la forma, condiciones y  
22 para los fines que se indica a continuación: Uno) Las  
23 disminuciones de capital serán aprobadas por asamblea  
24 extraordinaria de aportantes, con el voto conforme de las dos  
25 terceras partes de las cuotas pagadas del Fondo; Dos) El objetivo  
26 de las disminuciones de capital será restituir a los Aportantes,  
27 durante la vigencia del Fondo, la parte proporcional de la inversión  
28 que corresponda a cada uno de ellos, en razón de las cuotas que  
29 posean; Tres) Se podrán realizar disminuciones de capital cada  
30 vez que, a proposición de la Administradora, existan recursos

**HQM**

HUMBERTO  
QUEZADA  
MORENO  
26ª NOTARIA  
DE SANTIAGO

1 susceptibles de ser repartidos como devolución de capital, con un  
2 límite de dos disminuciones por año; Cuatro) La restitución de la  
3 parte proporcional de su inversión a los Aportantes, o en cualquier  
4 otra forma que autorice la Ley o su Reglamento, deberá efectuarse  
5 en dinero efectivo o mediante cheque nominativo, y corresponderá  
6 a los Aportantes inscritos en el Registro de Aportantes con cinco  
7 días hábiles de anticipación a la fecha fijada para el reparto.  
8 Cinco) La restitución a los Aportantes se efectuará dentro del  
9 plazo de sesenta días contados desde la celebración de dicha  
10 Asamblea, o bien, dentro del plazo mayor que fije la misma  
11 Asamblea, el cual no podrá ser superior a ciento ochenta días. En  
12 lo no previsto se aplicarán las normas relativas al pago de  
13 dividendos. **Artículo Veintisiete.** La aprobación por la asamblea  
14 de aportantes de alguna de las materias que se indican más  
15 adelante, concederá al aportante disidente el derecho a retirarse  
16 del Fondo, previo pago por aquél del valor de sus cuotas.  
17 Considerase aportante disidente a aquel que en la respectiva  
18 asamblea se hubiere opuesto al acuerdo que da derecho a retiro  
19 que, no habiendo concurrido a la asamblea, manifieste  
20 disidencia por escrito a la sociedad administradora del Fondo  
21 dentro del plazo establecido en el artículo setenta de la Ley de  
22 sociedades anónimas. El precio a pagar por el Fondo al aportante  
23 disidente que haga uso del derecho a retiro será, el valor de libros  
24 de la cuota, determinado en la forma que fije el Reglamento de la  
25 Ley dieciocho mil ochocientos quince. Los acuerdos que dan  
26 origen al derecho a retiro del Fondo son: Uno) El cambio de los  
27 objetivos del Fondo, siempre que éste implique que aquél se  
28 dedicará a un negocio distinto, entendiendo por tal el cambio de la  
29 actividad inmobiliaria a una diversa; Dos) La fusión del Fondo;  
30 Tres) La ampliación del plazo de vigencia del Fondo; Cuatro) La



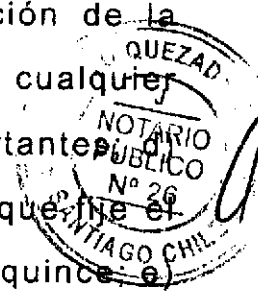
1 creación de series de cuotas preferentes o el aumento o la  
2 reducción de las ya existentes. En este caso, tendrán derecho a  
3 retiro únicamente los aportantes disidentes de la o las series  
4 afectadas; y, Cinco) La cancelación voluntaria de la inscripción del  
5 Fondo en el Registro de Valores del Fondo. Las cuotas a restituir  
6 producto del ejercicio del derecho a retiro serán pagadas al  
7 aportante disidente a 'valor libro'. Para estos efectos se  
8 considerará 'valor libro' el que resulte de dividir el valor diario del  
9 patrimonio del Fondo por el número de cuotas pagadas, los que  
10 deberán corresponder al día inmediatamente anterior a la fecha de  
11 cálculo. **CAPITULO X POLITICA DE ENDEUDAMIENTO DEL**  
12 **FONDO** Artículo Veintiocho. El Fondo utilizará el endeudamiento  
13 financiero como una herramienta para incrementar la rentabilidad  
14 que otorgará a los aportantes, para cuyo efecto se contempla el  
15 endeudamiento con Bancos y mediante la emisión de bonos para el  
16 financiamiento de sus inversiones. No se consideran restricciones  
17 al plazo de las obligaciones o endeudamiento financiero, que será  
18 determinado por la Administradora, atendiendo a las necesidades y  
19 proyecciones de las inversiones del Fondo. En este aspecto, en el  
20 evento de utilizar el endeudamiento antes citado, el monto de los  
21 pasivos exigibles así como los gravámenes y prohibiciones que  
22 afecten a los bienes y valores que integren el activo del Fondo, no  
23 podrán exceder del cien por ciento de su patrimonio. El límite  
24 mencionado se aplicará al pasivo exigible, de mediando y de largo  
25 plazo, individualmente considerados. El mismo límite aplicará al  
26 endeudamiento en su conjunto. Artículo Veintinueve. Los bienes  
27 y valores que integren el activo del Fondo no podrán estar afectos  
28 a gravámenes y prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que  
29 se trate de garantizar obligaciones propias del Fondo. Si los  
30 gravámenes y prohibiciones constituidos sobre los activos del



**HQM**

HUMBERTO  
QUEZADA  
MORENO  
26ª NOTARIA  
DE SANTIAGO

1 Fondo, así como los pasivos excedieran los límites máximos  
2 establecidos en los párrafos precedentes, la Sociedad  
3 Administradora comunicará este hecho al Comité de Vigilancia y a  
4 la Superintendencia de Valores y Seguros, dentro del día hábil  
5 siguiente de ocurrido, debiendo regularizar el exceso en el plazo  
6 de ciento ochenta días contados desde el momento de haberse  
7 producido. **CAPITULO XI DE LAS ASAMBLEAS**  
8 **EXTRAORDINARIAS DE APORTANTES Artículo Treinta.** Los  
9 aportantes se reunirán en Asambleas Extraordinarias en cualquier  
10 tiempo, cuando así lo exijan las necesidades del Fondo, para  
11 pronunciarse respecto de cualquier materia que la Ley o el  
12 Reglamento Interno del Fondo entreguen al conocimiento de las  
13 Asambleas de Aportantes y siempre que tales materias se señalen  
14 en la citación. **Artículo Trenta y uno.** Son materias de la  
15 asamblea extraordinaria de aportantes, las siguientes: a) Aprobar  
16 las modificaciones que proponga la Sociedad Administradora al  
17 reglamento interno del fondo; b) Acordar la sustitución de la  
18 Sociedad Administradora; c) Tomar conocimiento de cualquier  
19 situación que pueda afectar los intereses de los aportantes.  
20 Acordar disminuciones de capital, en las condiciones que se establezcan en el  
21 reglamento de la ley número dieciocho mil ochocientos quince.  
22 Acordar la fusión con otros fondos; f) Acordar la disolución  
23 anticipada del fondo y designar al liquidador, fijándole sus  
24 atribuciones, deberes y remuneraciones, y aprobar la cuenta final  
25 al término de la liquidación; g) Determinar, si correspondiere, las  
26 condiciones de la nueva o nuevas emisiones de cuotas del fondo,  
27 fijando el monto a emitir, el plazo y precio de colocación de éstas,  
28 y h) Los demás asuntos que, por el reglamento de la ley o por el  
29 reglamento interno del fondo, correspondan a su conocimiento. Las  
30 materias referidas en este artículo, sólo podrán acordarse en



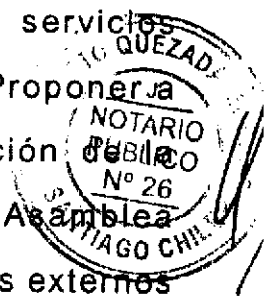
1 asambleas celebradas ante notario, quien deberá certificar que el  
2 acta es expresión fiel de lo ocurrido y acordado en la reunión.

3 **CAPITULO XII DEL COMITE DE VIGILANCIA Artículo Treinta y**  
4 **dos. Integración.** El Comité de Vigilancia estará integrado por  
5 tres representantes elegidos en Asamblea Ordinaria, que durarán  
6 un año en sus funciones y podrán ser reelegidos, el cual estará  
7 investido de las atribuciones que establece la ley y este  
8 Reglamento. No podrán ser integrantes del referido Comité las  
9 personas naturales relacionadas con la Sociedad Administradora,  
10 en conformidad a lo dispuesto en el Título XV de la Ley número  
11 dieciocho mil cuarenta y cinco. Si se produjere vacancia de un  
12 miembro del Comité de Vigilancia, el comité podrá nombrar un  
13 reemplazante el cual durará en sus funciones hasta la próxima  
14 asamblea ordinaria de aportantes en que se designen sus  
15 integrantes. **Artículo Treinta y tres. Funcionamiento** Las  
16 funciones de los miembros del Comité no son delegables y se  
17 ejercen colectivamente, en sala legalmente constituida. El Comité  
18 funcionará con apego a las normas que establece la Ley de  
19 Sociedades Anónimas para el directorio, y en especial, a las  
20 instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y  
21 Seguros, en la Circular número mil setecientos noventa y uno y en  
22 las normas que la complementen o reemplacen en el futuro. El  
23 Comité de vigilancia sesionará al menos trimestralmente. **Artículo**  
24 **Treinta y cuatro. Deberes.** Son deberes del Comité de Vigilancia  
25 los siguientes: a) Comprobar que la Sociedad Administradora  
26 cumpla lo dispuesto en el Reglamento del Fondo; b) Verificar que  
27 la información para los Aportantes sea suficiente, veraz y  
28 oportuna; c) Constatar que las inversiones, variaciones de capital  
29 u operaciones del Fondo se realicen de acuerdo con la Ley número  
30 dieciocho mil ochocientos quince, a su Reglamento y al

**HQM**

HUMBERTO  
QUEZADA  
MORENO  
26ª NOTARIA  
DE SANTIAGO

1 Reglamento Interno del Fondo. En caso de que la mayoría de los  
2 miembros del Comité de Vigilancia determine que la Sociedad  
3 Administradora ha actuado en contravención a dichas normas, éste  
4 deberá solicitar en un plazo no mayor de quince días, contados  
5 desde la fecha del acuerdo, una Asamblea Extraordinaria de  
6 Aportantes, donde se informará de esta situación. d) Informar en  
7 cada Asamblea Ordinaria de Aportantes aquellas operaciones  
8 efectuadas por el Fondo con deudores de la Sociedad  
9 Administradora o sus personas relacionadas, según lo dispuesto  
10 en el artículo siete de la Ley número dieciocho mil ochocientos  
11 quince. e) Requerir a la Sociedad Administradora la información de  
12 que trata el artículo once de la Ley número dieciocho mil  
13 ochocientos quince, en su caso. f) Rendir cuentas en forma  
14 documentada y anualmente de su gestión a los aportantes del  
15 Fondo. g) Los miembros del Comité de Vigilancia están obligados  
16 a guardar reserva respecto de los negocios y de la información del  
17 Fondo a que tengan acceso en razón de su cargo y que no haya  
18 sido divulgada por la Sociedad Administradora. **Artículo Treinta y**  
19 **cinco. Atribuciones del Comité.** a) Contratar los servicios  
20 necesarios para el cumplimiento de sus funciones; b) Proponer a  
21 la Asamblea Extraordinaria de Aportantes la sustitución de la  
22 Sociedad Administradora del Fondo, y c) Proponer a la Asamblea  
23 Extraordinaria de Aportantes la designación de auditores externos  
24 de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la  
25 Superintendencia, para que dictaminen sobre el Fondo. d) Cada  
26 miembro del Comité de Vigilancia tiene derecho a ser informado  
27 plena y documentadamente y en cualquier tiempo por el gerente de  
28 la Sociedad Administradora o el que haga sus veces, de todo lo  
29 relacionado con la marcha del Fondo. e) El Comité de Vigilancia  
30 sesionará a lo menos una vez cada tres meses, con un máximo de



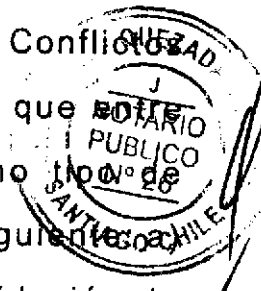
*Handwritten signatures and initials.*

1 cinco sesiones remuneradas al año, y realizará una rendición  
2 anual de cuentas de su gestión en forma documentada en la  
3 Asamblea Ordinaria de Aportantes. f) No se requerirá ser  
4 Aportante del Fondo de Inversión para integrar el Comité de  
5 Vigilancia. **Artículo Treinta y seis. Remuneración del Comité.**  
6 Los miembros del Comité de Vigilancia serán remunerados en sus  
7 funciones con cargo al Fondo, correspondiendo a la Asamblea  
8 Ordinaria de aportantes su determinación. En todo caso, no se  
9 remunerarán más de cinco sesiones anuales, cualquiera sea el  
10 número de reuniones realmente realizadas. Los gastos originados  
11 con motivo del funcionamiento del Comité de Vigilancia serán de  
12 cargo de los Aportantes, debiendo ser cancelados con recursos del  
13 Fondo, a cuenta del reparto de beneficios del ejercicio respectivo.  
14 En el evento que en el ejercicio respectivo no se generen  
15 beneficios susceptibles de ser repartidos a los Aportantes en una  
16 cantidad suficiente para solventar los gastos incurridos por el  
17 Comité de Vigilancia, éstos deberán ser deducidos de los repartos  
18 de futuros ejercicios. **CAPITULO XIII FORMA Y PERIODICIDAD DE**  
19 **INFORMES DE QUE TRATA EL ARTÍCULO ONCE DE LA LEY**  
20 **NUMERO DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS QUINCE. Artículo**  
21 **Treinta y siete.** Por todo el tiempo que se verifiquen las  
22 circunstancias que describe el artículo once de la Ley número  
23 dieciocho mil ochocientos quince, la Sociedad Administradora  
24 informará al Comité de Vigilancia trimestralmente acerca del  
25 desarrollo, gestión y comportamiento de los activos en ella  
26 indicados, mediante la entrega de un informe escrito que contenga  
27 un análisis razonado de los estados financieros, un detalle de las  
28 inversiones inmobiliarias y un detalle de los gastos, referidos en  
29 ambos casos, al último trimestre informado. **TITULO XIV SOBRE**  
30 **LOS CONFLICTOS DE INTERÉS ENTRE FONDOS Artículo Treinta**

**HQM**

HUMBERTO  
QUEZADA  
MORENO  
26ª NOTARIA  
DE SANTIAGO

1 y ocho. Se considerará que existe un 'conflicto de interés' entre  
2 Fondos, toda vez que los reglamentos internos de dos o más  
3 fondos administrados por Santander Asset Management S.A.  
4 Administradora General de Fondos, consideren en su objeto la  
5 posibilidad de invertir en un mismo negocio o activo objeto.  
6 Artículo Treinta y nueve. El Directorio de la Administradora  
7 definirá un criterio general, por el que establecerá las  
8 características específicas que cada tipo de inversión deberá  
9 presentar para ser elegible como activo en el cual cada uno de los  
10 Fondos por ella administrados pueda invertir sus recursos, de  
11 conformidad con las políticas que presenten los Reglamentos  
12 Internos de cada uno de ellos. El Directorio de la Administradora  
13 resolverá los conflictos de interés que se presenten atendiendo  
14 exclusivamente a la mejor conveniencia de cada uno de los fondos  
15 involucrados, teniendo en consideración lo dispuesto en el Manual  
16 de Tratamiento y Solución de los Conflictos de Interés (en  
17 adelante el "Manual") y los elementos de equidad y buena fe en su  
18 desempeño. El Directorio podrá delegar esta función en ejecutivos  
19 calificados. El Manual establecerá, entre otras materias, al menos  
20 los procesos, principios y criterios siguientes: Uno. Conflictos  
21 entre Fondos de una misma Administradora, debido a que  
22 sus alternativas de inversión se encuentra un mismo tipo de  
23 instrumento. Se deberá contemplar, como mínimo, lo siguiente:  
24 Criterios y procesos de asignación, mantención y liquidación de  
25 una inversión que pueda ser adquirida por más de un Fondo; b)  
26 Criterios y procesos que regulan la coinversión entre Fondos; c)  
27 Entidad responsable del monitoreo y validación de los mecanismos  
28 de tratamiento y solución de los conflictos entre Fondos. Dos.  
29 Conflictos entre un Fondo y su Administradora por: compra,  
30 mantención o liquidación en forma conjunta de una inversión en un



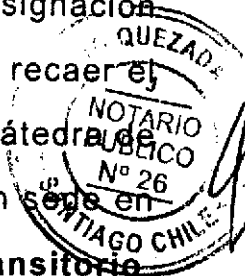
1 emisor (coinversión) o un mismo bien, recomendaciones a terceros  
2 por la Administradora respecto de inversión en cuotas de un Fondo  
3 de dicha Administradora, o producto de otras operaciones entre  
4 ellos. Se deberá contemplar, como mínimo, lo siguiente: a)  
5 Criterios y procesos que regulan la coinversión y otras  
6 operaciones que puedan generar conflictos entre el Fondo y su  
7 Administradora; b) Entidad responsable del monitoreo y validación  
8 de los mecanismos de tratamiento y solución de los conflictos de  
9 interés entre el fondo y su administradora. En todo caso, toda vez  
10 que la Administradora hubiere realizado una nueva colocación de  
11 cuotas de un fondo existente o de un nuevo fondo bajo su  
12 administración, privilegiará la inversión de los nuevos recursos  
13 captados a través de la nueva colocación, sin descuidar la gestión  
14 de los otros fondos, toda vez que se entiende que los otros  
15 recursos ya se encuentran invertidos. La Administradora utilizará  
16 los criterios de justicia y buena fe en el uso de esta atribución.

17 **Artículo Cuarenta.** El texto del Manual deberá mantenerse en  
18 copias suficientes en las oficinas de la Administradora a  
19 disposición de los Aportantes, y de las autoridades administrativas  
20 o entidades fiscalizadoras que lo requieran. El Manual solo podrá  
21 ser modificado por acuerdo del Directorio de la Administradora,  
22 debiendo informarse de la referida modificación a los Aportantes y  
23 a las clasificadoras de riesgo y a la Comisión Clasificadora de  
24 Riesgo. **Artículo Cuarenta y uno.** Con el objeto de evitar  
25 potenciales conflictos de interés entre Fondos Relacionados, el  
26 Directorio de la Administradora designará a una persona para  
27 efectos de supervisar la correcta aplicación del Manual, el cual  
28 tendrá la función de contralor de los eventuales conflictos de  
29 interés (el "Contralor"), de conformidad con las atribuciones,  
30 obligaciones y responsabilidades que se establezca en el Manual.

**HQM**

HUMBERTO  
QUEZADA  
MORENO  
26° NOTARIA  
DE SANTIAGO

1 Esta persona será la responsable de su debido cumplimiento. Se  
2 considerará 'Fondos Relacionados' todos aquellos fondos de cualquier  
3 naturaleza que sean administrados por Santander S.A. Administradora  
4 General de Fondos. En caso de que el Contralor detectare eventuales  
5 conflictos de interés entre Fondos Relacionados que no se enmarquen  
6 dentro de las situaciones descritas en el Manual, deberá tomar las  
7 medidas temporales que estime convenientes para evitar o solucionar el  
8 correspondiente conflicto, como asimismo, deberá comunicar de dicha  
9 citación al Presidente de la Administradora a fin de que éste informe  
10 dicha circunstancia en la próxima Sesión del Directorio de la  
11 Administradora. En dicha Sesión, el Directorio deberá revisar los  
12 antecedentes presentados por el Contralor y establecer el mecanismo  
13 de solución de dicho conflicto, cuidando siempre de no afectar los  
14 intereses de los fondos involucrados." **CAPITULO FINAL ARBITRAJE**  
15 **Artículo Final** Las diferencias que ocurran entre los aportantes en su  
16 calidad de tales, o entre éstos y la sociedad o sus administradores, sea  
17 durante la vigencia del fondo respectivo o durante su liquidación, serán  
18 sometidas a arbitraje. El árbitro que conozca del litigio tendrá la calidad  
19 de árbitro mixto. A falta de acuerdo de las partes, su designación  
20 corresponderá a la justicia ordinaria, debiendo en este caso recaer el  
21 cargo en un abogado que se encuentre en ejercicio en una cátedra de  
22 derecho civil o comercial en alguna universidad chilena, con sede en  
23 Santiago. **Disposiciones transitorias. Artículo único transitorio**  
24 Considerado lo dispuesto en el artículo séptimo transitorio de la Ley  
25 veinte mil ciento noventa, en relación con el artículo Octavo numeral  
26 cuatro de la misma norma, seis meses antes de la entrada en vigencia  
27 de la modificación legal a que esa disposición hace referencia, este  
28 fondo ajustará su activo a los nuevos requerimientos del artículo Quinto  
29 de la Ley dieciocho mil ochocientos quince. Para estos efectos aportará  
30 o venderá los activos inmobiliarios que se encuentren en su activo a



1 una sociedad o fondo de inversión privado a valor libro. En el evento de  
2 producirse una modificación de las normas de la Ley veinte mil ciento  
3 noventa que permitan al Fondo mantener sus inversiones en inmuebles  
4 o comunidades sobre los mismos esta disposición perderá su vigencia.”  
5 V. CUMPLIMIENTO DE ACUERDOS Y PODERES. El Directorio acordó,  
6 por unanimidad, llevar adelante los acuerdos adoptados en esta sesión  
7 de inmediato, bastando para ello que la presente acta se encuentre  
8 firmada por los asistentes. El Directorio acordó también facultar a doña María  
9 Paz Hidalgo B., Américo Becerra Morales y Juan Alberto Alcalde Herrera, para  
10 que actuando separada e indistintamente puedan reducir a escritura  
11 pública el acta de la presente sesión de directorio. Se acuerda  
12 asimismo, facultar a las mismas personas para que, actuando en la  
13 forma indicada, puedan solicitar y obtener la aprobación por parte de la  
14 Superintendencia de Valores y Seguros de los documentos que serán  
15 presentados a la aprobación de las modificaciones al Fondo de  
16 Inversión Santander Santiago Desarrollo Inmobiliario V y la creación del  
17 nuevo Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII,  
18 autorizándoles expresamente para que puedan aceptar, mediante la  
19 modificación de los antecedentes pertinentes, las sugerencias,  
20 modificaciones o complementaciones que pudiera indicar la  
21 Superintendencia respecto del contenido y acuerdos de la presente  
22 acta. Se acuerda finalmente, que los acuerdos adoptados en esta  
23 Junta se llevarán a efecto sin esperar la aprobación de la presente  
24 acta, la que se entenderá aprobada desde el momento de su firma  
25 por todos los asistentes. Sin otro asunto de que tratar, se levantó la  
26 sesión siendo las doce treinta horas. Firmado: Don Francisco Murillo  
27 Quiroga, Presidente; don Andrés Roccatagliata, Director; don Carlos  
28 Volante Neira, Director, y doña María Paz Hidalgo Brito, Secretaria”.  
29 Conforme con su original del Libro de Actas respectivo que rola de la  
30 página doscientos diez a la página doscientos treinta y siete,



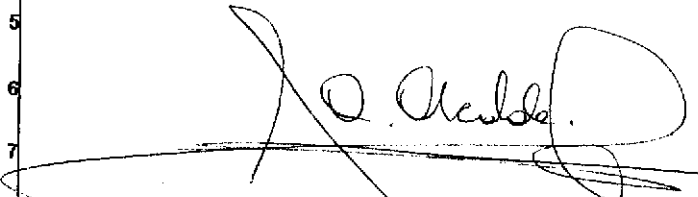
HQM

HUMBERTO  
QUEZADA  
MORENO  
26° NOTARIA  
DE SANTIAGO

QUEZADA  
NOTARIO  
PUBLICO  
N° 26  
SANTIAGO CHILE


1 que he tenido a la vista. En comprobante y previa lectura, firma  
2 el compareciente el presente instrumento. Di copia. Doy fe

QUEZADA  
NOTARIO  
PUBLICO  
N° 26  
SANTIAGO CHILE

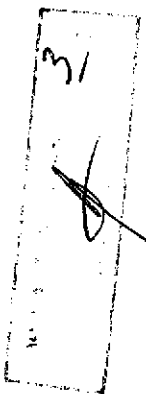
3  
4  
5 

6  
7  
8 JUAN ALBERTO ALCALDE HERRERA



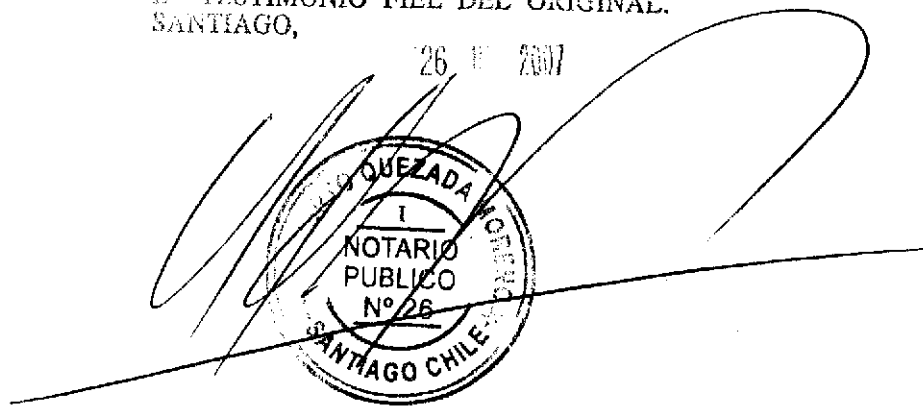
9  
10  
11 

12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

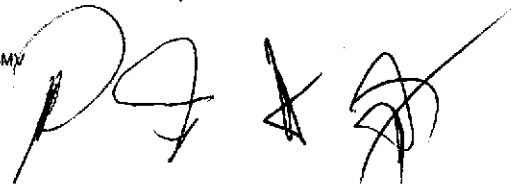
31  


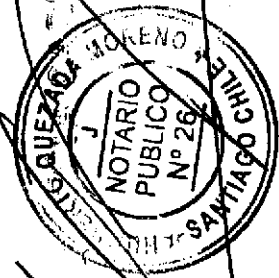
31 Y SELLO LA PRESENTE COPIA QUE  
32 ES TESTIMONIO FIEL DEL ORIGINAL.  
33 SANTIAGO,

26 11 2007

34 

35 REPERTORIO NUMERO: 4.559-2007.-





22/06/07.  
Rep. 4559.-2007.

**SANTANDER S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS**

**SESION EXTRAORDINARIA DE DIRECTORIO N°62**

En Santiago de Chile, a 22 de junio del año 2007, siendo las 11.00 horas, en el domicilio de calle Bombero Ossa 1068 piso 8, Santiago, se reunió en sesión ordinaria el Directorio de "**SANTANDER SANTIAGO S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS**", bajo la Presidencia de don Francisco Murillo Quiroga, y con la asistencia de los Directores señores don Andrés Roccatagliata Orsini, y Carlos Volante Neira.

Actuó como Secretario la Gerente General, doña María Paz Hidalgo B.

**SE TRATÓ Y ACORDÓ LO SIGUIENTE:**

**I. ACTA DE LA SESION ANTERIOR.**

Se aprobó, sin observaciones, el acta de la Sesión Extraordinaria de Directorio número 61 de la sociedad Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos, celebrada el día 21 de junio presente, la cual se encuentra debidamente firmada.

**II. MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DEL FONDO DE INVERSION SANTANDER SANTIAGO DESARROLLO INMOBILIARIO V.**

El Presidente señala que se encuentra vigente la emisión del Fondo de Inversión Santander Santiago Desarrollo Inmobiliario V, y que se hace necesario adecuar su reglamento antes de proceder a su colocación.

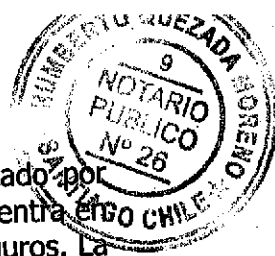
Atendido que las cuotas no han sido colocadas, y, en consecuencia, el Fondo no ha entrado en operaciones, es atribución de este Directorio aprobar las modificaciones al mencionado Reglamento Interno.

A continuación el Gerente de Fondos de Inversión, que ha sido invitado a este efecto, expone sobre las modificaciones que estima pertinente introducir en el Reglamento Interno del fondo individualizado, previo a su colocación.

Menciona que las principales modificaciones obedecen a actualizaciones realizadas para todos los fondos, adecuaciones al Acuerdo 25 de la CCR, observaciones efectuadas por la SVS en otros procesos y, especialmente, la adecuación de sus normas a la nueva Ley 20.190 sobre Mercado de Capitales II.

El gerente de fondos de inversión entrega a los directores la justificación de las modificaciones propuestas, que se mencionan a continuación:

1. Modificar el nombre del fondo, eliminando de él la expresión "*Santiago*", de modo que éste se denominará en lo sucesivo "**Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario V**". En consecuencia, se propone reemplazar todas las expresiones referentes al nombre del fondo de "Fondo de Inversión Santander Santiago Desarrollo Inmobiliario V" a "Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario V" en todas las menciones que tiene el reglamento interno.



2. Adecuar el nombre de la administradora, que ha sido modificado por Junta Extraordinaria de Accionistas de la misma, y, que se encuentra en trámite de aprobación por la Superintendencia de Valores y Seguros. La Administradora ha pasado a denominarse "**Santander Asset Managemet S.A. Administradora General de Fondos**", mención que se propone reemplace a la anterior, Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos, en todas aquellas partes en que aparece mencionado en el Reglamento Interno del Fondo;
3. Modificar la duración del Fondo, de modo de ajustarlo a la duración o maduración de los proyectos en los que se espera invertir, que será de 5 años. De este modo se propone modificar el artículo 2 del Reglamento, reemplazándolo por el siguiente:

**"Artículo 2.** *El plazo de duración del Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario V será de cinco años contados desde el inicio de operaciones del Fondo."*

4. Modificar las referencias a la Administradora que hace el artículo 3 del Reglamento de la siguiente forma:
  - En el primer párrafo, eliminar la frase "*, antes Santander S.A. Administradora General de Fondos y primitivamente Santiago S.A. Administradora General de Fondos*", por ser innecesaria a los efectos del reglamento. La sociedad se encuentra debidamente individualizada.
  - En el tercer párrafo, eliminar la expresión "*Posteriormente*";
  - Agregar al cuarto párrafo, al final, lo siguiente: "*la que a su vez cambia luego a Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos por reforma de estatutos que fue acordada en junta de accionistas reducida a escritura pública en la notaría de Santiago de Humberto Quezada Moreno el 29 de mayo de 2007, modificación que fue aprobada por Resolución ....., de fecha ....., de la Superintendencia de Valores y Seguros.*"
5. Eliminar en el artículo 9, primera parte, la frase: "*La política de financiamiento actual y proyectada del Fondo es la de financiar preferentemente sus inversiones mediante aportes de los inversionistas. Sin embargo*", toda vez que la política de financiamiento se encuentra tratada en otras disposiciones del mismo reglamento;
6. Modificar el artículo 10, inciso primero, mediante el reemplazo de la expresión "*, o bien*" por "*. En el caso de existir*", y, agregar al final del inciso la frase: "*el mínimo de activos líquidos será 0%*".
7. Modificar el artículo 12, inciso segundo, en los siguientes aspectos:
  - En el literal 'a', reemplazar la expresión "*sea que se trate de*" por "*er*"; y, la expresión "*o de*" por la expresión "*ni más de un 60% del activo del Fondo er*"; de modo que el límite queda en 40% para bienes individuales y 60% para conjuntos o complejos inmobiliarios; y,
  - Agregar, en el inciso tercero, al final, lo siguiente: "*Lo mismo, las limitaciones mencionadas no serán aplicables una vez que los recursos del Fondo sean restituidos a su patrimonio con motivo del término de los proyectos inmobiliarios en los que invierta.*"



8. Agregar, en el artículo 13 inciso primero, entre las expresiones "valor" y "del fondo", la expresión "del activo";
9. Agregar, al artículo 14, nuevos incisos segundo, tercero y cuarto, que regularán la contratación de servicios externos, con el siguiente texto:

*"La Administradora podrá contratar toda clase de servicios externos y otorgar poderes o encargos específicos que sean necesarios para el desarrollo de las actividades del Fondo, a juicio de la Administradora.*

*La remuneración de los servicios mencionados serán de cargo del Fondo en los términos que señala el artículo 20 de este Reglamento con la limitación establecida en el inciso final del artículo 3° C de la Ley 18.815.*

*La Administradora deberá contratar los mencionados servicios para cada fondo que administre, de modo que le permita asignar los gastos que correspondan a cada fondo, no existiendo en consecuencia distribución de los gastos entre los diversos fondos administrados por la misma administradora."*

10. Reemplazar el Título IX del Reglamento interno por el siguiente texto:

**"CAPITULO IX  
DISMINUCIONES DE CAPITAL Y DERECHO A RETIRO DE  
LOS APORTANTES.**

**Artículo 26**

*Considerada la estructura y objetivos del Fondo, no se considera en la política aumentos de capital para el mismo.*

*A su vez, la política para el Fondo contempla efectuar disminuciones voluntarias y parciales de capital correspondiente a aportes, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en la forma, condiciones y para los fines que se indica a continuación:*

- 1) *Las disminuciones de capital serán aprobadas por asamblea extraordinaria de aportantes, con el voto conforme de las 2/3 partes de las cuotas pagadas del Fondo;*
  - 2) *El objetivo de las disminuciones de capital será restituir a los Aportantes, durante la vigencia del Fondo, la parte proporcional de la inversión que corresponda a cada uno de ellos, en razón de las cuotas que posean;*
  - 3) *Se podrán realizar disminuciones de capital cada vez que, a proposición de la Administradora, existan recursos susceptibles de ser repartidos como devolución de capital, con un límite de 2 disminuciones por año;*
  - 4) *La restitución de la parte proporcional de su inversión a los Aportantes, o en cualquier otra forma que autorice la Ley o su Reglamento, deberá efectuarse en dinero efectivo o mediante cheque nominativo, y corresponderá a los Aportantes inscritos en el Registro de Aportantes con cinco días hábiles de anticipación a la fecha fijada para el reparto.*
  - 5) *La restitución a los Aportantes se efectuará dentro del plazo de 60 días contados desde la celebración de dicha Asamblea, o bien, dentro del plazo mayor que fije la misma Asamblea, el cual no podrá ser superior a 180 días.*
- En lo no previsto se aplicarán las normas relativas al pago de dividendos.*

**Artículo 27**



La aprobación por la asamblea de aportantes de alguna de las materias que se indican más adelante, concederá al aportante disidente el derecho a retirarse del Fondo, previo pago por aquél del valor de sus cuotas.

Considérase aportante disidente a aquel que en la respectiva asamblea se hubiere opuesto al acuerdo que da derecho a retiro, o que, no habiendo concurrido a la asamblea, manifieste su disidencia por escrito a la sociedad administradora del Fondo, dentro del plazo establecido en el artículo 70 de la Ley de sociedades anónimas.

El precio a pagar por el Fondo al aportante disidente que haga uso del derecho a retiro será, el valor de libros de la cuota, determinado en la forma que fije el Reglamento de la Ley 18.815.

Los acuerdos que dan origen al derecho a retiro del Fondo son:

- 1) El cambio de los objetivos del Fondo, siempre que éste implique que aquél se dedicará a un negocio distinto, entendiéndose por tal cambio de la actividad inmobiliaria a una diversa;
- 2) La fusión del Fondo;
- 3) La ampliación del plazo de vigencia del Fondo;
- 4) La creación de series de cuotas preferentes o el aumento o la reducción de las ya existentes. En este caso, tendrán derecho a retiro únicamente los aportantes disidentes de la o las series afectadas; y,
- 5) La cancelación voluntaria de la inscripción del Fondo en el Registro de Valores del Fondo.

Las cuotas a restituir producto del ejercicio del derecho a retiro serán pagadas al aportante disidente a 'valor libro'. Para estos efectos se considerará 'valor libro' el que resulte de dividir el valor diario del patrimonio del Fondo por el número de cuotas pagadas, los que deberán corresponder al día inmediatamente anterior a la fecha de cálculo."

11. Modificar la numeración de los artículos siguientes al nuevo artículo 27, de modo de reemplazar 27 por 28, 27 bis por 29, 28 por 30, 29 por 31, 30 por 33, 31 por 34, 32 por 35, 33 por 36, 34 por 37, 35 por 38 y 42 por artículo final.

12. Modificar el artículo 27, artículo 28 según la nueva numeración, en los siguientes aspectos:

- Reemplazar la expresión "d" por "y" entre las palabras Bancos y mediante;
- Insertar un inciso segundo, desplazándose el actual segundo al tercero, con el siguiente texto:

*"No se consideran restricciones al plazo de las obligaciones o endeudamiento financiero, que será determinado por la Administradora, atendiendo a las necesidades y proyecciones de las inversiones del Fondo."*

- Agregar al inciso final, luego del punto a parte, la siguiente frase:

*"El límite mencionado se aplicará al pasivo exigible, de mediano y de largo plazo, individualmente considerados. El mismo límite aplicará al endeudamiento en su conjunto."*



13. Reemplazar el Título XIV sobre "Conflictos de Interés", de modo de adecuarlo a la práctica actual de la administradora en esta materia, por el siguiente:

**"TITULO XIV  
SOBRE LOS CONFLICTOS DE INTERÉS ENTRE FONDOS**

**Artículo 39**

*Se considerará que existe un 'conflicto de interés' entre Fondos, toda vez que los reglamentos internos de dos o más fondos administrados por Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos, consideren en su objeto la posibilidad de invertir en un mismo negocio o activo objeto.*

**Artículo 40**

*El Directorio de la Administradora definirá un criterio general, por el que establecerá las características específicas que cada tipo de inversión deberá presentar para ser elegible como activo en el cual cada uno de los Fondos por ella administrados pueda invertir sus recursos, de conformidad con las políticas que presenten los Reglamentos Internos de cada uno de ellos.*

*El Directorio de la Administradora resolverá los conflictos de interés que se presenten atendiendo exclusivamente a la mejor conveniencia de cada uno de los fondos involucrados, teniendo en consideración lo dispuesto en el Manual de Tratamiento y Solución de los Conflictos de Interés (en adelante el "Manual") y los elementos de equidad y buena fe en su desempeño. El Directorio podrá delegar esta función en ejecutivos calificados.*

*El Manual establecerá, entre otras materias, al menos los procesos, principios y criterios siguientes:*

- 1. Conflictos entre Fondos de una misma Administradora, debido a que entre sus alternativas de inversión se encuentra un mismo tipo de instrumento.*

*Se deberá contemplar, como mínimo, lo siguiente:*

- a) Criterios y procesos de asignación, mantención y liquidación de una inversión que pueda ser adquirida por más de un Fondo;*
- b) Criterios y procesos que regulan la coinversión entre Fondos;*
- c) Entidad responsable del monitoreo y validación de los mecanismos de tratamiento y solución de los conflictos entre Fondos.*

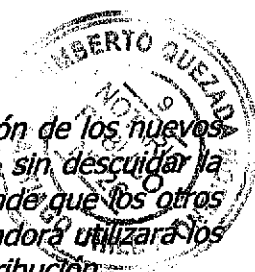
- 2. Conflictos entre un Fondo y su Administradora por: compra, mantención o liquidación en forma conjunta de una inversión en un emisor (coinversión) o un mismo bien, recomendaciones a terceros por la Administradora respecto de inversión en cuotas de un Fondo de dicha Administradora, o producto de otras operaciones entre ellos.*

*Se deberá contemplar, como mínimo, lo siguiente:*

- a) Criterios y procesos que regulan la coinversión y otras operaciones que puedan generar conflictos entre el Fondo y su Administradora;*
- b) Entidad responsable del monitoreo y validación de los mecanismos de tratamiento y solución de los conflictos de interés entre el fondo y su administradora.*

*En todo caso, toda vez que la Administradora hubiere realizado una nueva colocación de cuotas de un fondo existente o de un nuevo*

fondo bajo su administración, privilegiará la inversión de los nuevos recursos captados a través de la nueva colocación, sin descuidar la gestión de los otros fondos, toda vez que se entiende que los otros recursos ya se encuentran invertidos. La Administradora utilizará los criterios de justicia y buena fe en el uso de esta atribución.



**Artículo 41**

El texto del Manual deberá mantenerse en copias suficientes en las oficinas de la Administradora a disposición de los Aportantes, y de las autoridades administrativas o entidades fiscalizadoras que lo requieran.

El Manual solo podrá ser modificado por acuerdo del Directorio de la Administradora, debiendo informarse de la referida modificación a los Aportantes y a las clasificadoras de riesgo y a la Comisión Clasificadora de Riesgo.

**Artículo 42**

Con el objeto de evitar potenciales conflictos de interés entre Fondos Relacionados, el Directorio de la Administradora designará a una persona para efectos de supervisar la correcta aplicación del Manual, el cual tendrá la función de contralor de los eventuales conflictos de interés (el "Contralor"), de conformidad con las atribuciones, obligaciones y responsabilidades que se establezca en el Manual. Esta persona será la responsable de su debido cumplimiento. Se considerará 'Fondos Relacionados' todos aquellos fondos de cualquier naturaleza que sean administrados por Santander S.A. Administradora General de Fondos.

En caso de que el Contralor detectare eventuales conflictos de interés entre Fondos Relacionados que no se enmarquen dentro de las situaciones descritas en el Manual, deberá tomar las medidas temporales que estime convenientes para evitar o solucionar el correspondiente conflicto, como asimismo, deberá comunicar de dicha citación al Presidente de la Administradora a fin de que éste informe dicha circunstancia en la próxima Sesión del Directorio de la Administradora. En dicha Sesión, el Directorio deberá revisar los antecedentes presentados por el Contralor y establecer el mecanismo de solución de dicho conflicto, cuidando siempre de no afectar los intereses de los fondos involucrados."

14. Agregar una disposición transitoria, que se referirá a la forma en que este fondo enfrentará los eventos que describe el artículo 7° transitorio de la Ley 20.190, sobre Mercado de Capital II, que se propone como sigue:

**"Disposiciones transitorias.**

**Artículo único transitorio.** Considerado lo dispuesto en el artículo séptimo transitorio de la Ley 20.190, en relación con el artículo 8° numeral 4 de la misma norma, 6 meses antes de la entrada en vigencia de la modificación legal a que esa disposición hace referencia, este fondo ajustará su activo a los nuevos requerimientos del artículo 5° de la Ley 18.815. Para estos efectos aportará o venderá los activos inmobiliarios que se encuentren en su activo a una sociedad o fondo de inversión privado a valor libro. En el evento de producirse una modificación de las normas de la Ley 20.190 que permitan al Fondo mantener sus inversiones en inmuebles o comunidades sobre los mismos esta disposición perderá su vigencia."





**ACUERDO UNO.** Sometidas a discusión las proposiciones de modificación del Presidente, que han sido explicadas por el gerente de fondos de inversión, don Marcelo Sagredo A., y, discutidas en detalle por el Directorio, éste ha acordado por la unanimidad de sus integrantes otorgar su aprobación a las modificaciones propuestas, instruyendo al Gerente General para que lleve a cabo el proceso necesario para tramitar y aprobar las mencionadas modificaciones.

### III. CREACIÓN DE UN NUEVO FONDO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.

El Presidente señala que, previendo las posibilidades de negocios para el futuro cercano, y, que la administración se encuentra en proceso de inversión de la totalidad de sus recursos, ha considerado oportuno que el Directorio de la Administradora acuerde crear un nuevo Fondo de Inversión destinado al mismo objetivo, que se denominaría Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII, y tendría las siguientes características:

Características de la emisión propuesta:

**Nombre:** Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII

**Duración:** El plazo de duración del Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII será de 5 años contados desde el inicio de operaciones del Fondo

**Objeto:** Los objetivos de inversión del Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII serán invertir sus recursos en bienes raíces ubicados en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario, a través de la construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que estas últimas actividades sean encargadas a terceros mediante los procedimientos y con los resguardos que establezca la Superintendencia, por norma de carácter general.

**Monto de la emisión:** U.F. 1.000.000

**Número de cuotas:** 1.000.000

**Precio de colocación:** El valor de colocación de las nuevas cuotas, será de 1 Unidad de Fomento, no pudiendo ser inferior al valor libro. El precio de colocación durante el período de suscripción se actualizará diariamente según la variación que experimente el valor de la unidad de fomento.

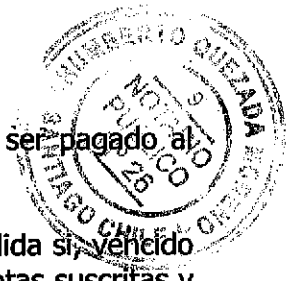
No habrá períodos de colocación, y, en consecuencia, no serán aplicables las normas sobre derecho de opción preferente a excepción de lo dispuesto en la parte final del inciso 6° del artículo 17 de la Ley N°18.815.

**Opción Preferente:** No corresponde opción preferente.

**Plazos:** Existirá un único período de colocación de las cuotas del fondo que tendrá un plazo de 60 días, contado desde la fecha de colocación de la primera cuota.

El período de colocación de las cuotas se dará por terminado en forma anticipada, si la colocación de todas las cuotas emitidas se completara antes del plazo estipulado. En consecuencia, no serán aplicables las normas sobre derecho de opción preferente de la Ley N°18.815.

En todo caso, el plazo máximo para la emisión de cuotas del fondo será de 3 años contado desde la fecha de la sesión de Directorio de la sociedad administradora en que se adoptó el acuerdo.



**Forma de pago:** El precio de las cuotas suscritas deberá ser pagado al contado en dinero efectivo.

**Condición:** Se entenderá que la colocación se encuentra fallida si, vencido el plazo mencionado en el párrafo anterior, el número de cuotas suscritas y pagadas es inferior a 200.000.

En consecuencia, verificada la condición de colocación mínima antes indicada e iniciadas las operaciones del Fondo, éste deberá invertir sus recursos en los títulos indicados en el artículo 7 del Reglamento Interno, siempre que éstos entreguen al Fondo la rentabilidad establecida en el artículo 8° del mismo. La Administradora se abstendrá de invertir en esos títulos si las condiciones de mercado imperantes al inicio de la operación del Fondo no le permiten invertir en las condiciones establecidas en dicho Reglamento, caso en el que procederá a liquidar el Fondo, y a restituir los dineros a los aportantes en las mismas condiciones que si la colocación hubiese resultado fallida.

**Remuneración:** La Administradora recibirá por la administración del Fondo la remuneración siguiente:

**1) Remuneración Fija**

La Sociedad Administradora recibirá una remuneración anual fija, equivalente a la suma de los siguientes valores:

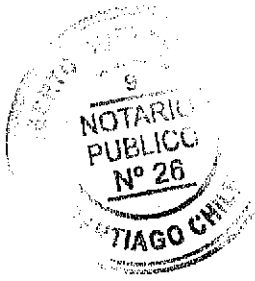
- i. Un 1,4280% (IVA incluido) del valor promedio anual del total del activo del Fondo, descontadas las inversiones en instrumentos indicados en el numeral 'ii)' siguiente, las cantidades que mantenga en caja y bancos y las utilidades devengadas. El valor promedio anual del activo del Fondo se obtendrá calculando el promedio aritmético de sus valores al final de cada mes, expresados todos en moneda del 31 de diciembre del mismo año, excluyendo las inversiones en instrumentos indicados anteriormente, las cantidades que mantenga en caja y bancos, y las utilidades devengadas.
- ii. Un 0,2975% (IVA incluido) del monto total invertido por el Fondo en los títulos indicados en el inciso primero del artículo Sexto de este Reglamento, incluyendo las cantidades que mantenga en caja y bancos. El valor del monto total invertido por el Fondo en los instrumentos y cantidades de caja y bancos antes mencionados, se determinará calculando el promedio aritmético de sus valores al final de cada mes, expresados todos en moneda del 31 de diciembre del mismo año.

Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos podrá efectuar cobros provisorios mensuales con cargo a esta remuneración fija, por un monto equivalente a un doceavo de dicha remuneración aplicado sobre los valores mencionados en los numerales i) y ii) anteriores.

**2) Remuneración Variable**

La Sociedad Administradora tendrá derecho, además, a una remuneración variable, que se calculará de la siguiente forma:

- i. Esta remuneración se devengará sólo una vez que el Fondo haya distribuido a los aportantes, en calidad de disminución de capital y/o dividendo, una cantidad equivalente al 100% del capital pagado por la venta de cuotas del Fondo, actualizado a una tasa real anual de un 8%, aplicada por el tiempo que medie entre el inicio de operaciones del Fondo y la fecha de restitución efectiva del capital reajustado, en



- adelante denominado "Devolución del Aporte".
- ii. Una vez que el Fondo haya completado la Devolución del Aporte, en los términos antes señalados, toda distribución que se haga a los aportantes, ya sea como dividendo o restitución de capital, en la fecha de liquidación del Fondo o bien antes de dicha fecha, se devengará a favor de la Sociedad Administradora una remuneración equivalente al 23,80% (IVA incluido) de la cantidad distribuida.
  - iii. En caso de no producirse pagos a los aportantes por una cantidad superior a la Devolución del Aporte, en los términos indicados, la remuneración variable de la Sociedad Administradora será de \$0.-
- En consecuencia, la remuneración variable será calculada conforme al siguiente procedimiento:

$$[VP (FD, al 8\% anual) - K] * (1 + 8\% anual)^T * 23,80 \%$$

Donde:

VP	=	Valor presente con tasa de descuento del 8% anual.
K	=	Valor en UF del capital captado de la venta de cuotas del Fondo.
FD	=	Flujo en UF de las devoluciones de capital y dividendos del Fondo.
T	=	Tiempo transcurrido entre la apertura del Fondo (venta de la primera cuota) y la liquidación de este (fecha de la última devolución de capital y/o dividendo).

Esta cantidad se pagará al momento de la liquidación final del Fondo conjuntamente con la distribución respectiva.

#### **ACUERDO DOS.**

El Directorio, después de un profundo análisis de la proposición del señor Gerente, acordó la por unanimidad de los asistentes, crear un nuevo fondo de inversión con el objeto de dedicarse a la inversión en proyectos de desarrollo inmobiliario con el nombre, características y en condiciones antes expresadas.

#### **IV. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO, CONTRATO DE APORTE Y OTROS ANTECEDENTES NECESARIOS PARA LA INSCRIPCIÓN DE LAS CUOTAS DEL FONDO ANTE LA SVS.**

A solicitud del Presidente, el Gerente de la Compañía presenta a la aprobación del Directorio los antecedentes que han sido preparados para ser presentados a la Superintendencia de Valores y Seguros, a objeto de obtener la inscripción de las cuotas en el Registro de Valores, entre los que se encuentra el Reglamento Interno del Fondo, el Prospecto, el Contrato tipo de aporte, el borrador de aviso a publicar, y, el facsímil de las cuotas.

Sometidos a la consideración del Directorio los documentos antes mencionados, han sido aprobados por unanimidad, en especial, el Reglamento Interno del Fondo, que es del siguiente tenor:

#### **"REGLAMENTO INTERNO PARA EL FONDO DE INVERSION SANTANDER DESARROLLO INMOBILIARIO VIII**

#### **CAPITULO I DEL FONDO DE INVERSION SANTANDER DESARROLLO INMOBILIARIO VIII Y SU DURACION**



### **Artículo 1**

El presente reglamento regula la actividad del **Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII**, que fuera organizado por Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos, que se autorizó por Resolución N° \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_, emanada de la Superintendencia de Valores y Seguros.

### **Artículo 2**

El plazo de duración del Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII será de cinco años contados desde el inicio de operaciones del Fondo.

## **CAPITULO II** **DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA**

### **Artículo 3**

Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos, se constituyó por escritura pública de fecha 15 de enero del año 1993, otorgada ante el Notario de Santiago don Raúl Undurraga Laso, bajo el nombre Santiago S.A. Administradora de Fondos Mutuos. Por Resolución número 043, de fecha 25 de febrero de 1993, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, se autorizó su existencia. El extracto contenido en la mencionada resolución de autorización de existencia se inscribió a fojas 5.031 N°4.113 en el Registro de Comercio de Santiago del año 1993 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y se publicó en el Diario Oficial de fecha 4 de marzo de 1993.

Santiago S.A. Administradora General de Fondos se constituyó por escritura pública de fecha 6 de febrero del año 2002, otorgada ante el Notario de Santiago don Humberto Quezada Moreno, producto de la fusión de Santiago S.A. Administradora de Fondos Mutuos y Santiago S.A. Administradora de Fondos de Inversión, mediante la incorporación de la segunda a la primera. Por Resolución número 184, de fecha 10 de abril de 2002, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, se autorizó su existencia. El extracto contenido en la mencionada resolución de autorización de existencia se inscribió a fojas 9.260 N°7.610 en el Registro de Comercio de Santiago del año 2002 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y se publicó en el Diario Oficial de fecha 17 de abril de 2002.

Posteriormente, por Resolución número 029, de fecha 5 de febrero de 2003, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, se aprobó una reforma a los estatutos de la sociedad, acordada en la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 2 de diciembre de 2002, y reducida a escritura pública el 4 de diciembre del mismo año, otorgada ante el Notario de Santiago don Humberto Quezada Moreno, consistente en el cambio de nombre de la sociedad administradora, la que en adelante se denominará Santander S.A. Administradora General de Fondos.

Por Resolución número 513, de fecha 8 de noviembre de 2004, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, se aprobó una reforma a los estatutos de la sociedad, acordada en la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 6 de agosto de 2004, y reducida a escritura pública el 1 de septiembre del mismo año, otorgada ante el Notario de Santiago don Humberto Quezada Moreno, consistente en el cambio de



nombre de la sociedad administradora, la que en adelante se denominará Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos, la que a su vez cambia luego a Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos por reforma de estatutos que fue acordada en junta de accionistas reducida a escritura pública en la notaría de Santiago de Humberto Quezada Moreno el 29 de mayo de 2007, modificación que fue aprobada por Resolución ....., de fecha ....., de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos tiene como objeto exclusivo la administración de fondos mutuos regidos por el Decreto Ley número 1.328 de 1976, de fondos de inversión regidos por la Ley N°18.815, de fondos de inversión de capital extranjero regidos por la Ley N°18.657, de fondos para la vivienda regidos por la Ley N°19.281, y, cualquier otro tipo de fondo cuya fiscalización sea encomendada a la Superintendencia de Valores y Seguros, todo en los términos definidos en el artículo 220 de la Ley N°18.045, como asimismo, la administración de cualquier otro tipo de fondos que la legislación actual o futura le autorice ejercer, la que ejercerá a nombre de éstos, por cuenta y riesgo de los aportantes, por lo cual cobrará al Fondo de que trata este Reglamento la comisión que se señala en el artículo 19 del mismo.

### **CAPITULO III** **POLITICA DE INVERSIÓN DE LOS RECURSOS**

#### **Título Primero. Objetivos de Inversión del Fondo**

##### **Artículo 4**

Los objetivos de inversión del Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII serán invertir sus recursos en bienes raíces ubicados en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario, a través de la construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que estas últimas actividades sean encargadas a terceros mediante los procedimientos y con los resguardos que establezca la Superintendencia, por norma de carácter general.

##### **Artículo 5**

El Fondo invertirá sus recursos en los activos señalados en los números 5, 10, 12 y 13 del artículo 5° de la Ley N°18.815, específicamente en los siguientes:

- Cuotas de fondos de inversión privado cuyo objeto sea la inversión en activos inmobiliarios para su desarrollo;
- Bienes raíces ubicados en Chile, cuya renta provenga de su explotación como negocio inmobiliario;
- Acciones de sociedades anónimas cuyo objeto único sea el negocio inmobiliario, con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia de Valores y Seguros; y,
- Cuotas o derechos en comunidades sobre bienes inmuebles ubicados en Chile, en la medida que se haya estipulado un pacto de indivisión que contenga cláusulas relativas, a lo menos, al uso, goce, administración y destino de los bienes comunes, debiendo pactarse la indivisión por un plazo no superior al señalado en el inciso segundo del artículo 1.317 del Código Civil. Con todo, dicho plazo no podrá exceder la duración del fondo, incluida su liquidación.

Para lograr su objetivo, el Fondo podrá invertir en los bienes que señala este artículo en forma directa o a través de promesas de compraventa y contratos que le otorguen el derecho a adquirir o enajenar esos activos, todo en conformidad con las disposiciones del artículo 5° inciso 3° de la Ley 18.815.



### **Artículo 6**

*Sin perjuicio de lo establecido en el artículo precedente, el Fondo invertirá, sólo con el objeto de administrar adecuadamente sus excedentes de caja (en los términos definidos en el artículo 11 siguiente), en los activos mobiliarios señalados en los números 1, 2, 3, 4, 6, y, 7 del artículo 5º de la Ley N°18.815.*

*No obstante lo anterior, el Fondo podrá realizar operaciones de venta con compromiso de compra y operaciones de compra con compromiso de venta sobre los activos señalados en el número 1 del artículo 5º de la Ley N°18.815, en los términos que señala el artículo 11 de este Reglamento.*

### **Artículo 7**

*Asimismo, los objetivos de inversión de los recursos del Fondo se sujetarán en todo momento a las exigencias, limitaciones y restricciones que contemplan las leyes que los regulan y sus Reglamentos, este Reglamento, y las normas que le sustituyan o reemplacen, en su caso.*

### **Título Segundo. De las políticas destinadas a cumplir los objetivos de inversión del Fondo.**

#### **Artículo 8**

*La política de inversión del Fondo será la explotación de bienes raíces ubicados en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario, a través de operaciones de Desarrollo Inmobiliario, ya sea mediante la participación en sociedades con terceros que aporten la gestión del negocio o mediante su ejecución directa.*

#### **Artículo 9**

*El Fondo utilizará el endeudamiento financiero como una herramienta para incrementar la rentabilidad que otorgará a los aportantes, para cuyo efecto se contempla el endeudamiento con Bancos o mediante la emisión de bonos para el financiamiento de sus inversiones.*

*En este aspecto, en el evento de utilizar el endeudamiento antes citado, el monto de los pasivos exigibles así como los gravámenes y prohibiciones que afecten a los bienes y valores que integren el activo del Fondo, no podrán exceder del 100% de su patrimonio.*

#### **Artículo 10 Política de liquidez.**

*Con el objeto de tener recursos líquidos para afrontar principalmente el pago de gastos del Fondo, la comisión de administración y los repartos de dividendos, se mantendrá a lo menos un 5% de los activos del Fondo invertidos en títulos de fácil liquidación. En el caso de existir capacidad de endeudamiento por el monto mínimo requerido para alcanzar dicho porcentaje el mínimo de activos líquidos será 0%.*

*Se entiende por inversiones de fácil liquidación las siguientes:*

- a) *Títulos emitidos por la Tesorería General de La República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.*
  - b) *Depósitos a plazo y otros instrumentos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas, diversificados por emisor.*
  - c) *Letras de crédito emitidas por bancos e instituciones financieras, diversificados por emisor.*
  - d) *Bonos y Títulos de Deuda de corto plazo de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada por la Superintendencia de Valores y Seguros, diversificados por emisor.*
  - e) *Cuotas de fondos mutuos de inversión en renta fija de corto plazo y cuotas de fondos mutuos de inversión en renta fija de mediano y largo plazo, diversificados por emisor.*
- Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la*



**Artículo 11 Política de Inversión para los excedentes de caja del Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII**

Serán considerados "**excedentes de caja**" todas aquellas sumas de dinero que la Sociedad Administradora mantenga en su poder por cuenta del Fondo y que no se encuentren invertidas en bienes raíces o negocios inmobiliarios. Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 6 y 10 de este Reglamento, éstos serán preferentemente invertidos con sujeción a las siguientes normas:

1. Por norma general, los excedentes de caja serán invertidos en "pactos" representativos de instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile, contratos que sólo serán celebrados con instituciones bancarias o del mercado de valores que tengan una clasificación de riesgo igual o superior a "A", con el compromiso de revenderlos. Se entiende por "Pacto" el contrato de Venta de instrumentos financieros con pacto de recompra que ha sido reglado por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras y la Superintendencia de Valores y Seguros; y,
2. La Sociedad Administradora invertirá los mencionados excedentes de caja en los instrumentos de inversión que se señala a continuación, cuando se verifican las circunstancias que se indican:
  - a) La Sociedad Administradora mantendrá en cuenta corriente los excedentes de caja cuando así es aconsejable por los montos involucrados o por las necesidades inmediatas de caja;
  - b) La Sociedad Administradora invertirá en Cuotas de Fondos Mutuos, de inversión en renta fija de corto plazo, cuando es aconsejable para necesidades inmediatas de caja; y,
  - c) La Sociedad Administradora tomará y recibirá depósitos bancarios a plazo y depósitos bancarios a la vista, cuando estas operaciones son producto o necesarias para realizar operaciones de compra y venta de bienes raíces para el Fondo o para garantías.

En todo caso, la administración velará por cumplir las normas de inversión que establecen las leyes de Mercado de Valores (Nº18.045), de Fondos de Inversión (Nº18.815) y de Administradora de Fondos de Pensiones (D.L. 3.500), si fuese procedente.

**Artículo 12**

La política de diversificación de las inversiones del Fondo tendrá por objeto reducir los riesgos del negocio inmobiliario, producidas principalmente por concentración geográfica de los bienes de la cartera, por concentración en un solo proyecto, y por concentración por tamaño de los proyectos.

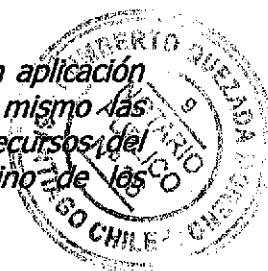
Para la inversión directa en bienes raíces, se priorizará la inversión en aquellos inmuebles que sean utilizables por el mayor y diverso número de agentes económicos, provenientes de distintas áreas de la economía.

La Sociedad Administradora velará porque el Fondo haga sus inversiones en activos debidamente diversificados por segmentos de mercado.

En todo caso, la administración del Fondo deberá sujetarse a las siguientes limitaciones específicas:

- a) La inversión en un bien raíz o proyecto de los indicados en artículo 5 anterior, no podrá representar más del 40% del activo del Fondo en un bien específico ni más de un 60% del activo del Fondo en un conjunto o complejo inmobiliario;
- b) No podrá invertir más de un 50% del activo total del Fondo en valores emitidos por un mismo emisor, grupo empresarial y sus personas relacionadas;
- c) La inversión en los instrumentos indicados en el artículo 6 precedente, no podrá exceder en su conjunto más del 30% del activo total del Fondo.
- d) La concentración en un deudor, sea éste el gestor inmobiliario o promitente vendedor de inmuebles al Fondo, y sus personas relacionadas, no podrá ser superior al equivalente al 50% del activo total del Fondo.

Las restricciones señaladas en los literales precedentes no tendrán aplicación durante los dos primeros años de operaciones del Fondo. Lo mismo a las limitaciones mencionadas no serán aplicables una vez que los recursos del Fondo sean restituidos a su patrimonio con motivo del término de los proyectos inmobiliarios en los que invierta.



### **Artículo 13**

Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los límites establecidos en este Reglamento, y que en conjunto no superen el 5% del valor del activo del fondo, podrán mantenerse hasta que la Sociedad Administradora obtenga la máxima recuperación de los recursos invertidos.

Los excesos que superen el 5%, deberán eliminarse dentro del plazo de tres años, sin perjuicio de la obligación de la Sociedad Administradora de cumplir con las obligaciones que le impone el artículo 30 del D.S. 864.

En todo caso, El Fondo no estará obligado a enajenar los excesos que superen los límites de inversión en acciones de sociedades anónimas inmobiliarias, si el exceso fuere el resultado de la apertura de dicha sociedad, en la cual hubiere invertido el fondo con, al menos, un año de anterioridad.

Los plazos mencionados en los párrafos precedentes regirán siempre que los excesos se produzcan por causas ajenas a la Sociedad Administradora. De lo contrario, si los excesos obedecieran a causas imputables a la Sociedad Administradora, los excesos deberán regularizarse en los plazos que establece el inciso quinto del artículo 9 de la Ley N°18.815.

### **Título Tercero. Principios generales acerca de las inversiones del fondo**

#### **Artículo 14**

La Sociedad Administradora adoptará normas adecuadas para el cuidado y conservación de los títulos y bienes que integren el activo del Fondo, contemplando, al menos, la custodia de los mismos en caso de títulos o valores y la contratación de seguros de incendio, en caso de inmuebles.

La Administradora podrá contratar toda clase de servicios externos y otorgar poderes o encargos específicos que sean necesarios para el desarrollo de las actividades del Fondo, a juicio de la Administradora.

La remuneración de los servicios mencionados serán de cargo del Fondo en los términos que señala el artículo 20 de este Reglamento con la limitación establecida en el inciso final del artículo 3° C de la Ley 18.815.

La Administradora deberá contratar los mencionados servicios para cada fondo que administre, de modo que le permita asignar los gastos que correspondan a cada fondo, no existiendo en consecuencia distribución de los gastos entre los diversos fondos administrados por la misma administradora.

#### **Artículo 15. Normas sobre Valorización de las Inversiones.**

La compra y venta de valores o bienes del **Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII** estará sujeta a las reglas siguientes:

a) Tratándose de valores de cotización o transacción bursátil, ellas deberán efectuarse en una Bolsa de Valores a los precios que resulten de la negociación respectiva.

Sin perjuicio de lo anterior, se podrá proceder de manera distinta a la señalada, en el caso de tratarse de licitaciones públicas, remates, ofertas públicas de compras y de aquellos casos previstos en la letra c) del artículo 23 de la Ley N°18.045.

b) Las transacciones de los demás valores y bienes del Fondo deberán ajustarse a precios similares a los que habitualmente prevalecen en el mercado, en caso de existir una referencia, cuidando de no exceder los máximos y mínimos según se trate de adquisiciones o enajenaciones, respectivamente.

c) Las operaciones sobre bienes raíces deberán contar previamente con una tasación comercial del inmueble, la que deberá realizarse por peritos inscritos en el Registro de Auditores que mantiene la Superintendencia,



que al momento de hacerla tenga como clientes a sociedades anónimas abiertas, y que sean distintos de los que auditan los estados financieros del **Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII** y de la Sociedad Administradora.

- d) No obstante lo anterior, las adquisiciones o enajenaciones de bienes raíces por un monto igual o inferior al menor valor entre el 5% del activo total del Fondo y 10.000 Unidades de Fomento a la fecha de la operación, podrán estar sólo sustentadas con, a lo menos, dos tasaciones de Peritos independientes no relacionados con la Sociedad Administradora, quienes deberán firmar sus informes de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento de Sociedades Anónimas.
- e) Las operaciones de venta con compromiso de compra y las operaciones de compra con compromiso de venta que el Fondo realice sobre los instrumentos mencionados en el numeral '1.' del artículo 11 de este Reglamento, se realizarán de acuerdo a lo señalado en la letra b) del artículo 25 del D.S. Nº 864. En todo caso, estas operaciones sólo podrán realizarse con las personas que señala el mencionado artículo 11 de este Reglamento, con los límites que establece el artículo 12 letra 'c)' del mismo, y, por un plazo que no excederá de 180 días.
- f) En todo caso que el Fondo participe en un proyecto de desarrollo inmobiliario, y, cualquiera sea la forma jurídica utilizada para ello, contabilizará la operación devengando de acuerdo a la siguiente fórmula:

a) Proyectos en Construcción

$$= (\% \text{ Av. Const.}) * (\% \text{ Av. Ventas}) * (0,85) * (\text{Utilidad Esperada})$$

b) Proyectos con Construcción Terminada

Avance Ventas < 95 %

$$= (\% \text{ Av. Ventas}) * (0,85) * (\text{Utilidad Esperada})$$

Avance Ventas  $\geq$  95 %

$$= (\% \text{ Av. Ventas}) * (0,95) * (\text{Utilidad Esperada})$$

Avance Ventas = 100 %

$$= (0,975) * (\text{Utilidad Esperada})$$

En aquellos casos en que los auditores externos contratados no cuenten con el personal especializado para hacer las tasaciones, serán responsables de subcontratar los tasadores adecuados. El informe que este Perito emita a los auditores se sujetará también a lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento de Sociedades Anónimas. Adicionalmente, los auditores externos responsables de la tasación presentarán los informes pertinentes incluyendo una declaración de responsabilidad por las apreciaciones en ellos contenidas.

#### **Título Cuarto. Otras restricciones a la inversión.**

##### **Artículo 16**

Sin perjuicio de la normativa establecida en los artículos anteriores, las inversiones del Fondo estarán sujetas a las siguientes restricciones:

1. La Sociedad Administradora, sus directores o gerentes y sus personas relacionadas no podrán adquirir, arrendar, o usufructuar directamente o a través de otras personas naturales o jurídicas, valores o bienes de propiedad del Fondo que trata el presente Reglamento, ni enajenar o arrendar de los suyos a éste. Tampoco podrán dar en préstamo dinero u otorgar garantías al Fondo, y viceversa, ni contratar la construcción, renovación, remodelación y desarrollo de bienes raíces. Se exceptuarán de esta prohibición aquellas transacciones de valores de oferta pública realizada en mercados formales que tengan alta liquidez, según determine la Superintendencia, mediante norma de carácter



- general.
2. El Fondo no adquirirá activos de personas naturales o jurídicas, que se encuentren en convenio de repactación judicial o extrajudicial de sus pasivos con alguna de las sociedades accionistas de la Sociedad Administradora.
  3. Los Directores y Gerente de la Sociedad Administradora no prestarán servicios de asesoría financiera o de corretaje de propiedades a sociedades inmobiliarias respecto de las cuales el Fondo tenga participación accionaria, limitación que cesará transcurrido un año desde la enajenación de tales acciones, y estará afecta también a esta prohibición la adquisición de las referidas acciones cuando las personas más arriba indicadas hubiesen prestado tales servicios en los últimos 12 meses.
  4. El Fondo no podrá adquirir valores o activos cuya colocación haya sido encargada a personas o sociedades relacionadas a la Sociedad Administradora. Lo anterior, no obsta para que el Fondo pueda adquirir otro tipo de activos de la sociedad que haya encargado la gestión antes señalada, y siempre que no se encuentren incluidos en la colocación encargada.
  5. El Fondo no podrá adquirir valores o activos que pertenezcan a sociedades en las que personas o sociedades relacionadas a la Sociedad Administradora hayan realizado asesorías o consultorías en los últimos doce meses, salvo que esta asesoría se haya referido única y exclusivamente a la colocación de valores o activos, caso en el cual sólo regirán las limitantes señaladas en el párrafo anterior. Igual prohibición regirá para los 12 meses siguientes a la enajenación de dichos valores o activos, respecto a las sociedades compradoras.
  6. No se contemplan limitaciones a la inversión en sociedades que no cuentan con el mecanismo de Gobiernos Corporativos de que trata el artículo 50 bis de la Ley N°18.046.

**Artículo 17**

Queda prohibida la inversión conjunta o coinversión de un fondo y su Sociedad Administradora o de un fondo y personas relacionadas a la Sociedad Administradora en un emisor, ya sea al momento de su constitución o con posterioridad, cuando el emisor es, o pase a ser, persona relacionada a la Sociedad Administradora, producto de la inversión de esta última o la de sus personas relacionadas, conforme a lo estipulado en el artículo 100 de la Ley N°18.045. Por el contrario, si con la inversión del coinversionista del fondo, el emisor no adquiere el carácter de persona relacionada a la Sociedad Administradora, dicha inversión conjunta no está prohibida por la Ley N°18.815.

Si un emisor en el que el Fondo mantiene inversiones, por razones ajenas a la Sociedad Administradora, pasa a ser persona relacionada a la misma, se procederá conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 7° de la Ley N°18.815; esto es, la Sociedad Administradora deberá informar al Comité de Vigilancia y a la Superintendencia al día hábil siguiente de ocurrido el hecho y la regularización de la situación deberá efectuarse dentro del plazo de 24 meses, contado desde que se produjo.

En caso, de no regularizarse los excesos antes señalados dentro de los plazos estipulados se deberá citar a asamblea de aportantes, a celebrarse dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo en que debieron regularizarse los respectivos excesos, la cual con los informes escritos de la Sociedad Administradora y el Comité de Vigilancia, resolverá sobre dichos excesos. Si la junta no se celebrare en los términos señalados o en ella no se resolviera sobre los excesos, se procederá sin más trámite a valorizar las inversiones que presenten excesos a \$1.- hasta que se solucione la situación.

**CAPITULO IV  
POLÍTICA DE REPARTO DE BENEFICIOS**

### **Artículo 18**

*El Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII distribuirá anualmente como dividendo en dinero efectivo, a lo menos, un 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio, en los términos contemplados en el artículo 31 del Reglamento de la Ley Nº18.815.*

*Para estos efectos, se entenderá por beneficios netos percibidos, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.*

*No obstante lo dispuesto en los incisos anteriores, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas, de conformidad a las normas que dicte la Superintendencia de Valores y Seguros. Por otra parte, en caso que hubiere pérdidas en un ejercicio, éstas serán absorbidas con utilidades retenidas.*

*El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 30 días siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria de Aportantes que apruebe los estados financieros anuales, sin perjuicio de que la Sociedad Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados. Los beneficios devengados que la Sociedad Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la unidad de fomento entre la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período.*

## **CAPITULO V**

### **COMISION DE ADMINISTRACION**

#### **Artículo 19**

*La Comisión de Administración del Fondo, que tendrá derecho a cobrar la Sociedad Administradora, estará compuesta por una remuneración fija y una remuneración variable, según se expresa a continuación:*

##### **1) Remuneración Fija**

*La Sociedad Administradora recibirá una remuneración anual fija, equivalente a la suma de los siguientes valores:*

- i. Un 1,4280% (IVA incluido) del valor promedio anual del total del activo del Fondo, descontadas las inversiones en instrumentos indicados en el numeral 'ii)' siguiente, las cantidades que mantenga en caja y bancos y las utilidades devengadas. El valor promedio anual del activo del Fondo se obtendrá calculando el promedio aritmético de sus valores al final de cada mes, expresados todos en moneda del 31 de diciembre del mismo año, excluyendo las inversiones en instrumentos indicados anteriormente, las cantidades que mantenga en caja y bancos, y las utilidades devengadas.*
- ii. Un 0,2975% (IVA incluido) del monto total invertido por el Fondo en los títulos indicados en el inciso primero del artículo Sexto de este Reglamento, incluyendo las cantidades que mantenga en caja y bancos. El valor del monto total invertido por el Fondo en los instrumentos y cantidades de caja y bancos antes mencionados, se determinará calculando el promedio aritmético de sus valores al final de cada mes, expresados todos en moneda del 31 de diciembre del mismo año.*

*Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos podrá efectuar cobros provisorios mensuales con cargo a esta remuneración fija, por un monto equivalente a un doceavo de dicha remuneración aplicado sobre los valores mencionados en los numerales i) y ii) anteriores.*

##### **2) Remuneración Variable**

La Sociedad Administradora tendrá derecho, además, a una remuneración variable, que se calculará de la siguiente forma:

- i. Esta remuneración se devengará sólo una vez que el Fondo haya distribuido a los aportantes, en calidad de disminución de capital y/o dividendo, una cantidad equivalente al 100% del capital pagado por la venta de cuotas del Fondo, actualizado a una tasa real anual de un 8%, aplicada por el tiempo que medie entre el inicio de operaciones del Fondo y la fecha de restitución efectiva del capital reajustado, en adelante denominado "Devolución del Aporte".
- ii. Una vez que el Fondo haya completado la Devolución del Aporte, en los términos antes señalados, toda distribución que se haga a los aportantes, ya sea como dividendo o restitución de capital, en la fecha de liquidación del Fondo o bien antes de dicha fecha, se devengará a favor de la Sociedad Administradora una remuneración equivalente al 23,80% (IVA incluido) de la cantidad distribuida.
- iii. En caso de no producirse pagos a los aportantes por una cantidad superior a la Devolución del Aporte, en los términos indicados, la remuneración variable de la Sociedad Administradora será de \$0.-

En consecuencia, la remuneración variable será calculada conforme al siguiente procedimiento:

$$\frac{[VP (FD, \text{al } 8\% \text{ anual}) - K] * (1 + 8\% \text{ anual})^t}{\%} \times 23,80$$

Donde:

- VP = Valor presente con tasa de descuento del 8% anual.  
K = Valor en UF del capital captado de la venta de cuotas del Fondo.  
FD = Flujo en UF de las devoluciones de capital y dividendos del Fondo.  
T = Tiempo transcurrido entre la apertura del Fondo (venta de la primera cuota) y la liquidación de este (fecha de la última devolución de capital y/o dividendo).

Esta cantidad se pagará al momento de la liquidación final del Fondo conjuntamente con la distribución respectiva.

## **CAPITULO VI** **GASTOS DE CARGO DEL FONDO**

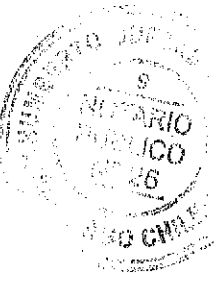
### **Artículo 20**

Además de la remuneración de administración, el Fondo deberá, con sus recursos, solventar los siguientes gastos referentes a las transacciones u operaciones relacionadas con las inversiones del Fondo:

#### **A) Gastos Ordinarios:**

Serán de cargo del Fondo los gastos ordinarios que se señala a continuación:

1. Derechos de intermediación que cobran las Bolsas de Valores autorizadas y sus impuestos.
2. Comisión de los Corredores de Bolsa y sus impuestos.
3. Comisión de corretaje e impuestos que se originen por la inversión en bienes raíces ubicados en Chile, cuya renta provenga de su explotación como negocio inmobiliario.
4. Impuestos territoriales de los bienes raíces que posea el Fondo y cualquier otro impuesto fiscal.
5. Gastos de reparación, mantención y mejoramiento de los bienes raíces del Fondo, ya sea que tiendan a la conservación o valorización de los mismos. Se entenderá incluido en esta categoría, los gastos comunes correspondientes a bienes de propiedad del Fondo, cuando corresponda.

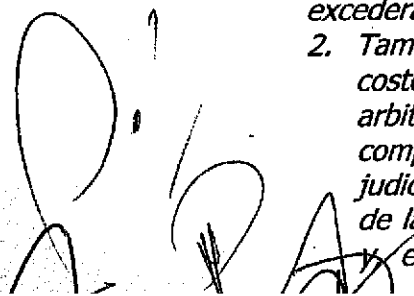
- 
6. Gastos notariales relacionados con transacciones del Fondo.
  7. Gastos del Conservador de Bienes Raíces.
  8. Seguros de los Bienes Raíces.
  9. Gastos financieros relacionados con los pasivos del Fondo.
  10. Honorarios referentes a informes periciales y de tasación, de abogados, ingenieros, economistas, auditores, contadores, empresas consultoras, de auditoría y otras empresas o personas que presten servicios especializados, cuya contratación sea necesaria pactar para las operaciones del Fondo, ya sea para inversiones materializadas o en proceso de negociación.
  11. Gastos originados por la participación del Fondo en inversiones o licitaciones públicas o privadas, tales como:
    - a. Honorarios por asesorías legales, financieras, contables, tributarias y auditorías.
    - b. Gastos por compras de bases de licitación.
    - c. Copias de planos, fotocopias, encuadernaciones, traducciones, correos.
    - d. Gastos de viajes, traslados y estadías y consumo, dentro del país, si fuere necesario.
  12. Gastos por concepto de pago de intereses, comisiones o impuestos derivados de créditos contratados por cuenta del Fondo, así como los mismos derivados del manejo y administración de sus cuentas corrientes bancarias.
  13. Otros gastos directos relacionados con los bienes del Fondo y su normal explotación tales como asesorías inmobiliarias, asesorías financieras, gastos por contratación de clasificadoras de riesgo, y, publicaciones relativas a los intereses del Fondo.
  14. Gastos relacionados con las Asambleas de Aportantes como gastos notariales, publicaciones, arriendo de salas y equipos para su celebración, como también, todos los gastos relacionados con la ejecución de los acuerdos de las mismas.
  15. Gastos originados con motivo del funcionamiento del Comité de Vigilancia de que trata el artículo 34 de este Reglamento.

En todo caso, los gastos ordinarios solventados con recursos del Fondo no podrán exceder anualmente del 2,5% del valor del activo del Fondo, excepto los gastos financieros que adicionalmente podrán llegar a un máximo de un 3,5% del valor promedio del patrimonio del Fondo. El exceso de gastos sobre estos porcentajes deberá ser de cargo de la Sociedad Administradora. Sin embargo, en el evento de existir variaciones que incrementen el costo de los impuestos que afecten a los bienes raíces con posterioridad al inicio de las operaciones del Fondo, el porcentaje del 2,5% del valor del activo del Fondo antes señalado, podrá aumentarse en la proporción en que la variación de estos tributos afecte el porcentaje máximo antes señalado.

#### **B) Gastos Extraordinarios:**

1. Serán de cargo del Fondo los gastos extraordinarios correspondientes a litis expensas, costas, honorarios profesionales, y otros gastos que se generen en cualquier tipo de procedimiento judicial, arbitral, administrativo u otro, en que se incurra con ocasión de la representación de los intereses del Fondo, incluidos aquellos de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios.

Los gastos extraordinarios señalados en el párrafo precedente no excederán anualmente de un uno por ciento del valor del activo del Fondo.

2. También constituirán gastos extraordinarios de cargo del Fondo, los costos que implique el cumplimiento de las resoluciones judiciales, arbitrales y administrativas, el pago de indemnizaciones, multas y compensaciones decretadas en cualquier tipo de procedimiento judicial, arbitral, administrativo u otro, en que se incurra con ocasión de la representación de los intereses del Fondo y en contra de aquél, y el cumplimiento de los acuerdos extrajudiciales que tengan por
- 

objeto precaver o poner término a litigios.  
Los gastos señalados en este numeral estarán limitados al cien por ciento del valor del activo del Fondo. En la medida que éstos representen más de un 2,5 por ciento del valor del activo del Fondo, para concurrir a ellos, la Sociedad Administradora deberá previamente citar a Asamblea Extraordinaria de Aportantes dentro de los 60 días contados desde la fecha en que tomó conocimiento del suceso que hace exigible el gasto.

3. Gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración del liquidador.

Los gastos extraordinarios referidos en este punto 3 serán determinados y aprobados por la respectiva Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

En consecuencia, la suma de los gastos mencionados en las letras A y B que anteceden, contemplados los impuestos eventuales, los costos de liquidación del fondo y aquellos derivados del cumplimiento de resoluciones judiciales y similares, en su conjunto, estarán limitados al cien por ciento del valor del activo del Fondo.

En el informe anual a los Aportantes se entregará una información completa de cada uno de estos gastos solventados con recursos del Fondo.

## **CAPITULO VII** **NORMAS RESPECTO A INFORMACION OBLIGATORIA**

### **Artículo 21**

Anualmente y con 15 días de anticipación a la fecha en que se celebre la Asamblea Anual de Partícipes, se despachará por correo a todos los aportantes la Memoria del Fondo.

En esta Memoria, se incluirá un detalle de las inversiones del Fondo, los gastos solventados por el Fondo, el Balance, Estado de Variación Patrimonial, Estado de Utilidad para la Distribución de Dividendos e Informe de los Auditores Independientes.

### **Artículo 22**

Adicionalmente y en forma trimestral, dentro del mismo plazo en que debe entregarse a la Superintendencia de Valores y Seguros los estados financieros del Fondo, se despachará a los aportantes información sobre la cartera de inversiones del Fondo.

No obstante lo anterior, la información obligatoria correspondiente al último trimestre de cada año se incluirá en la Memoria del Fondo, cuyo despacho se efectuará en los términos más arriba definidos.

### **Artículo 23**

También se despachará a los aportantes cualquier información que a juicio de la Sociedad Administradora sea relevante para la adecuada valorización de la cuota. Esta comunicación se remitirá dentro de los 15 días contados desde que la Sociedad Administradora tome conocimiento del hecho relevante.

### **Artículo 24**

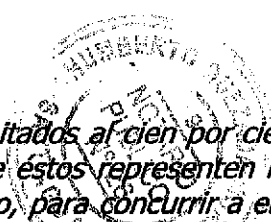
Sin perjuicio de lo anterior, los partícipes podrán retirar esta información desde las oficinas de la Sociedad Administradora o bien solicitarla por escrito.

## **CAPITULO VIII** **DIARIO EN QUE SE EFECTUARAN LAS PUBLICACIONES QUE EXIJA LA LEY**

### **Artículo 25**

Las publicaciones se realizarán en el Diario La Segunda de Santiago.

## **CAPITULO IX**





## **DISMINUCIONES DE CAPITAL Y DERECHO A RETIRO DE LOS APORTANTES.**

### **Artículo 26**

*Considerada la estructura y objetivos del Fondo, no se considera en la política aumentos de capital para el mismo.*

*A su vez, la política para el Fondo contempla efectuar disminuciones voluntarias y parciales de capital correspondiente a aportes, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en la forma, condiciones y para los fines que se indica a continuación:*

- 1) Las disminuciones de capital serán aprobadas por asamblea extraordinaria de aportantes, con el voto conforme de las 2/3 partes de las cuotas pagadas del Fondo;*
- 2) El objetivo de las disminuciones de capital será restituir a los Aportantes, durante la vigencia del Fondo, la parte proporcional de la inversión que corresponda a cada uno de ellos, en razón de las cuotas que posean;*
- 3) Se podrán realizar disminuciones de capital cada vez que, a proposición de la Administradora, existan recursos susceptibles de ser repartidos como devolución de capital, con un límite de 2 disminuciones por año;*
- 4) La restitución de la parte proporcional de su inversión a los Aportantes, o en cualquier otra forma que autorice la Ley o su Reglamento, deberá efectuarse en dinero efectivo o mediante cheque nominativo, y corresponderá a los Aportantes inscritos en el Registro de Aportantes con cinco días hábiles de anticipación a la fecha fijada para el reparto.*
- 5) La restitución a los Aportantes se efectuará dentro del plazo de 60 días contados desde la celebración de dicha Asamblea, o bien, dentro del plazo mayor que fije la misma Asamblea, el cual no podrá ser superior a 180 días.*

*En lo no previsto se aplicarán las normas relativas al pago de dividendos.*

### **Artículo 27**

*La aprobación por la asamblea de aportantes de alguna de las materias que se indican más adelante, concederá al aportante disidente el derecho a retirarse del Fondo, previo pago por aquél del valor de sus cuotas.*

*Considérase aportante disidente a aquel que en la respectiva asamblea se hubiere opuesto al acuerdo que da derecho a retiro, o que, no habiendo concurrido a la asamblea, manifieste su disidencia por escrito a la sociedad administradora del Fondo, dentro del plazo establecido en el artículo 70 de la Ley de sociedades anónimas.*

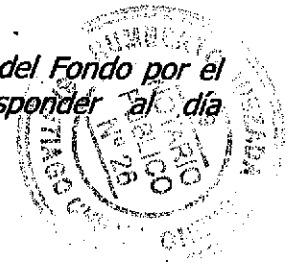
*El precio a pagar por el Fondo al aportante disidente que haga uso del derecho a retiro será, el valor de libros de la cuota, determinado en la forma que fije el Reglamento de la Ley 18.815.*

*Los acuerdos que dan origen al derecho a retiro del Fondo son:*

- 1) El cambio de los objetivos del Fondo, siempre que éste implique que aquél se dedicará a un negocio distinto, entendiendo por tal el cambio de la actividad inmobiliaria a una diversa;*
- 2) La fusión del Fondo;*
- 3) La ampliación del plazo de vigencia del Fondo;*
- 4) La creación de series de cuotas preferentes o el aumento o la reducción de las ya existentes. En este caso, tendrán derecho a retiro únicamente los aportantes disidentes de la o las series afectadas; y,*
- 5) La cancelación voluntaria de la inscripción del Fondo en el Registro de Valores del Fondo.*

*Las cuotas a restituir producto del ejercicio del derecho a retiro serán pagadas al aportante disidente a 'valor libro'. Para estos efectos se considerará 'valor*

libro' el que resulte de dividir el valor diario del patrimonio del Fondo por el número de cuotas pagadas, los que deberán corresponder al día inmediatamente anterior a la fecha de cálculo.



## **CAPTULO X** **POLITICA DE ENDEUDAMIENTO DEL FONDO**

### **Artículo 28**

El Fondo utilizará el endeudamiento financiero como una herramienta para incrementar la rentabilidad que otorgará a los aportantes, para cuyo efecto se contempla el endeudamiento con Bancos y mediante la emisión de bonos para el financiamiento de sus inversiones.

No se consideran restricciones al plazo de las obligaciones o endeudamiento financiero, que será determinado por la Administradora, atendiendo a las necesidades y proyecciones de las inversiones del Fondo.

En este aspecto, en el evento de utilizar el endeudamiento antes citado, el monto de los pasivos exigibles así como los gravámenes y prohibiciones que afecten a los bienes y valores que integren el activo del Fondo, no podrán exceder del 100% de su patrimonio. El límite mencionado se aplicará al pasivo exigible, de mediano y de largo plazo, individualmente considerados. El mismo límite aplicará al endeudamiento en su conjunto.

### **Artículo 29**

Los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán estar afectos a gravámenes y prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que se trate de garantizar obligaciones propias del Fondo.

Si los gravámenes y prohibiciones constituidos sobre los activos del Fondo, así como los pasivos excedieran los límites máximos establecidos en los párrafos precedentes, la Sociedad Administradora comunicará este hecho al Comité de Vigilancia y a la Superintendencia de Valores y Seguros, dentro del día hábil siguiente de ocurrido, debiendo regularizar el exceso en el plazo de 180 días contados desde el momento de haberse producido.

## **CAPTULO XI** **DE LAS ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS DE APORTANTES**

### **Artículo 30**

Los aportantes se reunirán en Asambleas Extraordinarias en cualquier tiempo, cuando así lo exijan las necesidades del Fondo, para pronunciarse respecto de cualquier materia que la Ley o el Reglamento Interno del Fondo entreguen al conocimiento de las Asambleas de Aportantes y siempre que tales materias se señalen en la citación.

### **Artículo 31**

Son materias de la asamblea extraordinaria de aportantes, las siguientes:

- a) Aprobar las modificaciones que proponga la Sociedad Administradora al reglamento interno del fondo;
- b) Acordar la sustitución de la Sociedad Administradora;
- c) Tomar conocimiento de cualquier situación que pueda afectar los intereses de los aportantes;
- d) Acordar disminuciones de capital, en las condiciones que fije el reglamento de la ley N°18.815;
- e) Acordar la fusión con otros fondos;
- f) Acordar la disolución anticipada del fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneraciones, y aprobar la cuenta final al término de la liquidación;
- g) Determinar, si correspondiere, las condiciones de la nueva o nuevas emisiones de cuotas del fondo, fijando el monto a emitir, el plazo y precio de colocación de éstas, y
- h) Los demás asuntos que, por el reglamento de la ley o por el reglamento interno del fondo, correspondan a su conocimiento.



Las materias referidas en este artículo, sólo podrán acordarse en asambleas celebradas ante notario, quien deberá certificar que el acta es expresión fiel de lo ocurrido y acordado en la reunión.

## **CAPITULO XII** **DEL COMITE DE VIGILANCIA**

### **Artículo 32 Integración**

El Comité de Vigilancia estará integrado por tres representantes elegidos en Asamblea Ordinaria, que durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos, el cual estará investido de las atribuciones que establece la ley y este Reglamento.

No podrán ser integrantes del referido Comité las personas naturales relacionadas con la Sociedad Administradora, en conformidad a lo dispuesto en el Título XV de la Ley N°18.045.

Si se produjere vacancia de un miembro del Comité de Vigilancia, el comité podrá nombrar un reemplazante el cual durará en sus funciones hasta la próxima asamblea ordinaria de aportantes en que se designen sus integrantes.

### **Artículo 33 Funcionamiento**

Las funciones de los miembros del Comité no son delegables y se ejercen colectivamente, en sala legalmente constituida. El Comité funcionará con apego a las normas que establece la Ley de Sociedades Anónimas para el directorio, y en especial, a las instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, en la Circular N°1.791 y en las normas que la complementen o reemplacen en el futuro.

El Comité de vigilancia sesionará al menos trimestralmente.

### **Artículo 34 Deberes.**

Son deberes del Comité de Vigilancia los siguientes:

- a) Comprobar que la Sociedad Administradora cumpla lo dispuesto en el Reglamento del Fondo;
- b) Verificar que la información para los Aportantes sea suficiente, veraz y oportuna;
- c) Constatar que las inversiones, variaciones de capital u operaciones del Fondo se realicen de acuerdo con la Ley N°18.815, a su Reglamento y al Reglamento Interno del Fondo. En caso de que la mayoría de los miembros del Comité de Vigilancia determine que la Sociedad Administradora ha actuado en contravención a dichas normas, éste deberá solicitar en un plazo no mayor de 15 días, contados desde la fecha del acuerdo, una Asamblea Extraordinaria de Aportantes, donde se informará de esta situación.
- d) Informar en cada Asamblea Ordinaria de Aportantes aquellas operaciones efectuadas por el Fondo con deudores de la Sociedad Administradora o sus personas relacionadas, según lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley N°18.815.
- e) Requerir a la Sociedad Administradora la información de que trata el artículo 11 de la Ley N°18.815, en su caso.
- f) Rendir cuentas en forma documentada y anualmente de su gestión a los aportantes del Fondo.
- g) Los miembros del Comité de Vigilancia están obligados a guardar reserva respecto de los negocios y de la información del Fondo a que tengan acceso en razón de su cargo y que no haya sido divulgada por la Sociedad Administradora.

### **Artículo 35 Atribuciones del Comité.**

- a) Contratar los servicios necesarios para el cumplimiento de sus funciones;
- b) Proponer a la Asamblea Extraordinaria de Aportantes la sustitución de la Sociedad Administradora del Fondo, y
- c) Proponer a la Asamblea Extraordinaria de Aportantes la desianación de



auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Superintendencia, para que dictaminen sobre el Fondo.

- d) Cada miembro del Comité de Vigilancia tiene derecho a ser informado plena y documentadamente y en cualquier tiempo por el gerente de la Sociedad Administradora o el que haga sus veces, de todo lo relacionado con la marcha del Fondo.
- e) El Comité de Vigilancia sesionará a lo menos una vez cada tres meses, con un máximo de cinco sesiones remuneradas al año, y realizará una rendición anual de cuentas de su gestión en forma documentada en la Asamblea Ordinaria de Aportantes.
- f) No se requerirá ser Aportante del Fondo de Inversión para integrar el Comité de Vigilancia.

#### **Artículo 36 Remuneración del Comité.**

Los miembros del Comité de Vigilancia serán remunerados en sus funciones con cargo al Fondo, correspondiendo a la Asamblea Ordinaria de aportantes su determinación. En todo caso, no se remunerarán más de 5 sesiones anuales, cualquiera sea el número de reuniones realmente realizadas.

Los gastos originados con motivo del funcionamiento del Comité de Vigilancia serán de cargo de los Aportantes, debiendo ser cancelados con recursos del Fondo, a cuenta del reparto de beneficios del ejercicio respectivo.

En el evento que en el ejercicio respectivo no se generen beneficios susceptibles de ser repartidos a los Aportantes en una cantidad suficiente para solventar los gastos incurridos por el Comité de Vigilancia, éstos deberán ser deducidos de los repartos de futuros ejercicios.

#### **CAPITULO XIII**

#### **FORMA Y PERIODICIDAD DE INFORMES DE QUE TRATA EL ARTÍCULO 11 DE LA LEY N°18.815**

#### **Artículo 37**

Por todo el tiempo que se verifiquen las circunstancias que describe el artículo 11 de la Ley N°18.815, la Sociedad Administradora informará al Comité de Vigilancia trimestralmente acerca del desarrollo, gestión y comportamiento de los activos en ella indicados, mediante la entrega de un informe escrito que contenga un análisis razonado de los estados financieros, un detalle de las inversiones inmobiliarias y un detalle de los gastos, referidos en ambos casos, al último trimestre informado.

#### **TITULO XIV**

#### **SOBRE LOS CONFLICTOS DE INTERÉS ENTRE FONDOS**

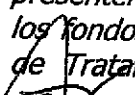
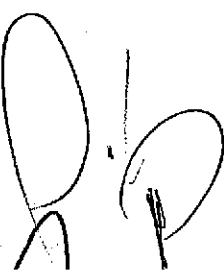
#### **Artículo 38**

Se considerará que existe un 'conflicto de interés' entre Fondos, toda vez que los reglamentos internos de dos o más fondos administrados por Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos, consideren en su objeto la posibilidad de invertir en un mismo negocio o activo objeto.

#### **Artículo 39**

El Directorio de la Administradora definirá un criterio general, por el que establecerá las características específicas que cada tipo de inversión deberá presentar para ser elegible como activo en el cual cada uno de los Fondos por ella administrados pueda invertir sus recursos, de conformidad con las políticas que presenten los Reglamentos Internos de cada uno de ellos.

El Directorio de la Administradora resolverá los conflictos de interés que se presenten atendiendo exclusivamente a la mejor conveniencia de cada uno de los fondos involucrados, teniendo en consideración lo dispuesto en el Manual de Tratamiento y Solución de los Conflictos de Interés (en adelante el



"Manual") y los elementos de equidad y buena fe en su desempeño. El Directorio podrá delegar esta función en ejecutivos calificados.



El Manual establecerá, entre otras materias, al menos los procesos y criterios siguientes:

1. Conflictos entre Fondos de una misma Administradora, debido a que entre sus alternativas de inversión se encuentra un mismo tipo de instrumento.

Se deberá contemplar, como mínimo, lo siguiente:

- a) Criterios y procesos de asignación, mantención y liquidación de una inversión que pueda ser adquirida por más de un Fondo;
- b) Criterios y procesos que regulan la coinversión entre Fondos;
- c) Entidad responsable del monitoreo y validación de los mecanismos de tratamiento y solución de los conflictos entre Fondos.

2. Conflictos entre un Fondo y su Administradora por: compra, mantención o liquidación en forma conjunta de una inversión en un emisor (coinversión) o un mismo bien, recomendaciones a terceros por la Administradora respecto de inversión en cuotas de un Fondo de dicha Administradora, o producto de otras operaciones entre ellos.

Se deberá contemplar, como mínimo, lo siguiente:

- a) Criterios y procesos que regulan la coinversión y otras operaciones que puedan generar conflictos entre el Fondo y su Administradora;
- b) Entidad responsable del monitoreo y validación de los mecanismos de tratamiento y solución de los conflictos de interés entre el fondo y su administradora.

En todo caso, toda vez que la Administradora hubiere realizado una nueva colocación de cuotas de un fondo existente o de un nuevo fondo bajo su administración, privilegiará la inversión de los nuevos recursos captados a través de la nueva colocación, sin descuidar la gestión de los otros fondos, toda vez que se entiende que los otros recursos ya se encuentran invertidos. La Administradora utilizará los criterios de justicia y buena fe en el uso de esta atribución.

#### **Artículo 40**

El texto del Manual deberá mantenerse en copias suficientes en las oficinas de la Administradora a disposición de los Aportantes, y de las autoridades administrativas o entidades fiscalizadoras que lo requieran.

El Manual solo podrá ser modificado por acuerdo del Directorio de la Administradora, debiendo informarse de la referida modificación a los Aportantes y a las clasificadoras de riesgo y a la Comisión Clasificadora de Riesgo.

#### **Artículo 41**

Con el objeto de evitar potenciales conflictos de interés entre Fondos Relacionados, el Directorio de la Administradora designará a una persona para efectos de supervisar la correcta aplicación del Manual, el cual tendrá la función de contralor de los eventuales conflictos de interés (el "Contralor"), de conformidad con las atribuciones, obligaciones y responsabilidades que se establezca en el Manual. Esta persona será la responsable de su debido cumplimiento. Se considerará 'Fondos Relacionados' todos aquellos fondos de cualquier naturaleza que sean administrados por Santander S.A. Administradora General de Fondos.

En caso de que el Contralor detectare eventuales conflictos de interés entre Fondos Relacionados que no se enmarquen dentro de las situaciones descritas en el Manual, deberá tomar las medidas temporales que estime convenientes para evitar o solucionar el correspondiente conflicto, como asimismo, deberá comunicar de dicha citación al Presidente de la Administradora a fin de que



*éste informe dicha circunstancia en la próxima Sesión del Directorio de la Administradora. En dicha Sesión, el Directorio deberá revisar los antecedentes presentados por el Contralor y establecer el mecanismo de solución de dicho conflicto, cuidando siempre de no afectar los intereses de los fondos involucrados."*

## **CAPITULO FINAL** **ARBITRAJE**

### **Artículo Final**

*Las diferencias que ocurran entre los aportantes en su calidad de tales, o entre éstos y la sociedad o sus administradores, sea durante la vigencia del fondo respectivo o durante su liquidación, serán sometidas a arbitraje. El árbitro que conozca del litigio tendrá la calidad de árbitro mixto.*

*A falta de acuerdo de las partes, su designación corresponderá a la justicia ordinaria, debiendo en este caso recaer el cargo en un abogado que se encuentre en ejercicio en una cátedra de derecho civil o comercial en alguna universidad chilena, con sede en Santiago.*

### **Disposiciones transitorias.**

**Artículo único transitorio.** *Considerado lo dispuesto en el artículo séptimo transitorio de la Ley 20.190, en relación con el artículo 8° numeral 4 de la misma norma, 6 meses antes de la entrada en vigencia de la modificación legal a que esa disposición hace referencia, este fondo ajustará su activo a los nuevos requerimientos del artículo 5° de la Ley 18.815. Para estos efectos aportará o venderá los activos inmobiliarios que se encuentren en su activo a una sociedad o fondo de inversión privado a valor libro.*

*En el evento de producirse una modificación de las normas de la Ley 20.190 que permitan al Fondo mantener sus inversiones en inmuebles o comunidades sobre los mismos esta disposición perderá su vigencia."*

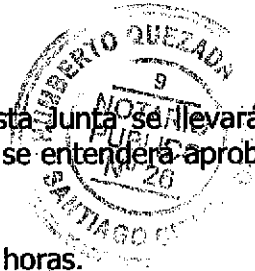
## **V. CUMPLIMIENTO DE ACUERDOS Y PODERES.**

El Directorio acordó, por unanimidad, llevar adelante los acuerdos adoptados en esta sesión de inmediato, bastando para ello que la presente acta se encuentre firmada por los asistentes.

El Directorio acordó también facultar a doña María Paz Hidalgo B., Américo Becerra Morales y Juan Alberto Alcalde Herrera, para que actuando separada e indistintamente puedan reducir a escritura pública el acta de la presente sesión de directorio.

Se acuerda asimismo, facultar a las mismas personas para que, actuando en la forma indicada, puedan solicitar y obtener la aprobación por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros de los documentos que serán presentados a la aprobación de las modificaciones al Fondo de Inversión Santander Santiago Desarrollo Inmobiliario V y la creación del nuevo Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII, autorizándoles expresamente para que puedan aceptar, mediante la modificación de los antecedentes pertinentes, las sugerencias, modificaciones o complementaciones que pudiera indicar la Superintendencia respecto del contenido y acuerdos de la presente acta.

Se acuerda finalmente, que los acuerdos adoptados en esta Junta se llevarán a efecto sin esperar la aprobación de la presente acta, la que se entenderá aprobada desde el momento de su firma por todos los asistentes.



Sin otro asunto de que tratar, se levantó la sesión siendo las 12:30 horas.

**Francisco Murillo Quiroga**  
Presidente



**Andrés Roccatagliata**  
Director

**Carlos Volante Neira**  
Director

**María Paz Hidalgo Brito**  
Secretaría

**FONDO DE INVERSIÓN  
SANTANDER DESARROLLO INMOBILIARIO VIII**

Nº \_\_\_\_\_

**CONTRATO DE APORTE**

En Santiago de Chile, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 200\_\_ ; entre  
\_\_\_\_\_ representada por don  
\_\_\_\_\_ por una parte, en adelante  
el aportante, y por la otra **Santander Asset Management S.A. Administradora General  
de Fondos**, sociedad del giro de su denominación domiciliada en Santiago, calle Bombero  
Ossa 1068 Piso 8, representada por los señores \_\_\_\_\_ y  
\_\_\_\_\_, se ha celebrado el siguiente contrato de aporte:

**1º** Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos, antes Santander S.A. Administradora General de Fondos y primitivamente Santiago S.A. Administradora General de Fondos, se constituyó por escritura pública de fecha 15 de enero del año 1993, otorgada ante el Notario de Santiago don Raúl Undurraga Laso, bajo el nombre Santiago S.A. Administradora de Fondos Mutuos. Por Resolución número 043, de fecha 25 de febrero de 1993, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, se autorizó su existencia. El extracto contenido en la mencionada resolución de autorización de existencia se inscribió a fojas 5.031 Nº4.113 en el Registro de Comercio de Santiago del año 1993 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y se publicó en el Diario Oficial de fecha 4 de marzo de 1993.

Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos tiene como objeto exclusivo la administración de fondos mutuos regidos por el Decreto Ley número 1.328 de 1976, de fondos de inversión regidos por la Ley Nº18.815, de fondos de inversión de capital extranjero regidos por la Ley Nº18.657, de fondos para la vivienda regidos por la Ley Nº19.281, y, cualquier otro tipo de fondo cuya fiscalización sea encomendada a la Superintendencia de Valores y Seguros, todo en los términos definidos en el artículo 220 de la Ley Nº18.045, como asimismo, la administración de cualquier otro tipo de fondos que la legislación actual o futura le autorice ejercer, la que ejercerá a nombre de éstos, por cuenta y riesgo de los aportantes, por lo cual cobrará al Fondo de que trata este Reglamento la comisión que se señala en el artículo 20 del mismo.

**2º** El Reglamento Interno del **Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII**, fue aprobado por Resolución Nº\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 200\_\_ de la Superintendencia de Valores y Seguros.

**3º** Por el presente acto, el aportante entrega a la sociedad **Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos** la cantidad de \$ \_\_\_\_\_.-  
( \_\_\_\_\_ pesos) para su inversión en  
\_\_\_\_\_- ( \_\_\_\_\_ )  
cuotas del **Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII** en conformidad con su Reglamento Interno.

El aporte pasará a ser parte del Activo del Fondo el cual será administrado libremente por **Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos** en conformidad a lo prescrito en el Reglamento Interno, a las normas legales y reglamentarias aplicables a los Fondos de Inversión y a sus futuras modificaciones.

**4º** El aportante declara conocer y aceptar lo siguiente:

4.1. El Reglamento Interno del Fondo, debidamente aprobado por la Superintendencia de Valores y Seguros.

4.2. La Comisión de Administración del Fondo, que tendrá derecho a cobrar la Sociedad Administradora estará compuesta por una remuneración fija y una remuneración variable, según se expresa a continuación:

1) Remuneración Fija

La Sociedad Administradora recibirá una remuneración anual fija, equivalente a la suma de los siguientes valores:

- i) Un 1,4280% (IVA incluido) del valor promedio anual del total del activo del Fondo, descontadas las inversiones en instrumentos indicados en el numeral 'ii)' siguiente, las cantidades que mantenga en caja y bancos y las utilidades devengadas. El valor promedio anual del activo del Fondo se obtendrá calculando el promedio aritmético de sus valores al final de cada mes, expresados todos en moneda del 31 de diciembre del mismo año, excluyendo las inversiones en instrumentos indicados anteriormente, las cantidades que mantenga en caja y bancos, y las utilidades devengadas.
- ii) Un 0,2975% (IVA incluido) del monto total invertido por el Fondo en los títulos indicados en el inciso primero del artículo Sexto del Reglamento Interno del Fondo, incluyendo las cantidades que mantenga en caja y bancos. El valor del monto total invertido por el Fondo en los instrumentos y cantidades de caja y bancos antes mencionados, se determinará calculando el promedio aritmético de sus valores al final de cada mes, expresados todos en moneda del 31 de diciembre del mismo año.

**Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos** podrá efectuar cobros provisionales mensuales con cargo a esta remuneración fija, por un monto equivalente a un doceavo de dicha remuneración aplicado sobre los valores mencionados en los numerales i) y ii) anteriores.

2) Remuneración Variable

La Sociedad Administradora tendrá derecho, además, a una remuneración variable, que se calculará de la siguiente forma:

- i) Esta remuneración se devengará sólo una vez que el Fondo haya distribuido a los aportantes, en calidad de disminución de capital y/o dividendo, una cantidad equivalente al 100% del capital pagado por la venta de cuotas del Fondo, actualizado a una tasa real anual de un 8%, aplicada por el tiempo que medie entre el inicio de operaciones del Fondo y la fecha de restitución efectiva del capital reajustado, en adelante denominado "**Devolución del Aporte**".
- ii) Una vez que el Fondo haya completado la Devolución del Aporte, en los términos antes señalados, toda distribución que se haga a los aportantes, ya sea como dividendo o restitución de capital, en la fecha de liquidación del Fondo o bien antes de dicha fecha, se devengará a favor de la Sociedad Administradora una remuneración equivalente al 23,80% (IVA incluido) de la cantidad distribuida.
- iii) En caso de no producirse pagos a los aportantes por una cantidad superior a la Devolución del Aporte, en los términos indicados, la remuneración variable de la Sociedad Administradora será de \$0.-

En consecuencia, la remuneración variable será calculada conforme al siguiente procedimiento:

$$[VP (FD, al 8\% anual) - K] * (1 + 8\% anual)^t * 23,80 \%$$

Donde:

- VP = Valor presente con tasa de descuento del 8% anual.  
 K = Valor en UF del capital captado de la venta de cuotas del Fondo.  
 FD = Flujo en UF de las devoluciones de capital y dividendos del Fondo.  
 T = Tiempo transcurrido entre la apertura del Fondo (venta de la primera cuota) y la liquidación de este (fecha de la última devolución de capital y/o dividendo).

Esta cantidad se pagará al momento de la liquidación final del Fondo conjuntamente con la distribución respectiva.

4.3. Además de la remuneración de administración, el Fondo deberá, con sus recursos, solventar los siguientes gastos referentes a las transacciones u operaciones relacionadas con las inversiones del Fondo:

**A) Gastos Ordinarios:**

Serán de cargo del Fondo los gastos ordinarios que se señala a continuación:

1. Derechos de intermediación que cobran las Bolsas de Valores autorizadas y sus impuestos.
2. Comisión de los Corredores de Bolsa y sus impuestos.
3. Comisión de corretaje e impuestos que se originen por la inversión en bienes raíces ubicados en Chile, cuya renta provenga de su explotación como negocio inmobiliario.
4. Impuestos territoriales de los bienes raíces que posea el Fondo y cualquier otro impuesto fiscal.
5. Gastos de reparación, mantención y mejoramiento de los bienes raíces del Fondo, ya sea que tiendan a la conservación o valorización de los mismos.  
Se entenderá incluido en esta categoría, los gastos comunes correspondientes a bienes de propiedad del Fondo, cuando corresponda.
6. Gastos notariales relacionados con transacciones del Fondo.
7. Gastos del Conservador de Bienes Raíces.
8. Seguros de los Bienes Raíces.
9. Gastos financieros relacionados con los pasivos del Fondo.

10. Honorarios referentes a informes periciales y de tasación, de abogados, ingenieros, economistas, auditores, contadores, empresas consultoras, de auditoría y otras empresas o personas que presten servicios especializados, cuya contratación sea necesaria pactar para las operaciones del Fondo, ya sea para inversiones materializadas o en proceso de negociación.
11. Gastos originados por la participación del Fondo en inversiones o licitaciones públicas o privadas, tales como:
  - a. Honorarios por asesorías legales, financieras, contables, tributarias y auditorías.
  - b. Gastos por compras de bases de licitación.
  - c. Copias de planos, fotocopias, encuadernaciones, traducciones, correos.
  - d. Gastos de viajes, traslados y estadías y consumo, dentro del país, si fuere necesario.
12. Gastos por concepto de pago de intereses, comisiones o impuestos derivados de créditos contratados por cuenta del Fondo, así como los mismos derivados del manejo y administración de sus cuentas corrientes bancarias.
13. Otros gastos directos relacionados con los bienes del Fondo y su normal explotación tales como asesorías inmobiliarias, asesorías financieras, gastos por contratación de clasificadoras de riesgo, y, publicaciones relativas a los intereses del Fondo.
14. Gastos relacionados con las Asambleas de Aportantes como gastos notariales, publicaciones, arriendo de salas y equipos para su celebración, como también, todos los gastos relacionados con la ejecución de los acuerdos de las mismas.
15. Gastos originados con motivo del funcionamiento del Comité de Vigilancia de que trata el artículo 34 del Reglamento Interno del Fondo.

En todo caso, los gastos ordinarios solventados con recursos del Fondo no podrán exceder anualmente del 2,5% del valor del activo del Fondo, excepto los gastos financieros que adicionalmente podrán llegar a un máximo de un 3,5% del valor promedio del patrimonio del Fondo.

El exceso de gastos sobre estos porcentajes deberá ser de cargo de la Sociedad Administradora. Sin embargo, en el evento de existir variaciones que incrementen el costo de los impuestos que afecten a los bienes raíces con posterioridad al inicio de las operaciones del Fondo, el porcentaje del 2,5% del valor del activo del Fondo antes señalado, podrá aumentarse en la proporción en que la variación de estos tributos afecte el porcentaje máximo antes señalado.

#### **B) Gastos Extraordinarios:**

1. Serán de cargo del Fondo los gastos extraordinarios correspondientes a litis expensas, costas, honorarios profesionales, y otros gastos que se generen en cualquier tipo de procedimiento judicial, arbitral, administrativo u otro, en que se incurra con ocasión de la representación de los intereses del Fondo, incluidos aquellos de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios.

Los gastos extraordinarios señalados en el párrafo precedente no excederán anualmente de un uno por ciento del valor del activo del Fondo.

2. También constituirán gastos extraordinarios de cargo del Fondo, los costos que implique el cumplimiento de las resoluciones judiciales, arbitrales y administrativas, el pago de indemnizaciones, multas y compensaciones decretadas en cualquier tipo de procedimiento judicial, arbitral, administrativo u otro, en que se incurra con ocasión de la representación de los intereses del Fondo y en contra de aquél, y, el cumplimiento de los acuerdos extrajudiciales que tengan por objeto precaver o poner término a litigios.

Los gastos señalados en este numeral estarán limitados al cien por ciento del valor del activo del Fondo. En la medida que éstos representen más de un 2,5 por ciento del valor del activo del Fondo, para concurrir a ellos, la Sociedad Administradora deberá previamente citar a Asamblea Extraordinaria de Aportantes dentro de los 60 días contados desde la fecha en que tomó conocimiento del suceso que hace exigible el gasto.

3. Gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración del liquidador.

Los gastos extraordinarios referidos en este punto 3 serán determinados y aprobados por la respectiva Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

En consecuencia, la suma de los gastos mencionados en las letras A y B que anteceden, contemplados los impuestos eventuales, los costos de liquidación del fondo y aquellos derivados del cumplimiento de resoluciones judiciales y similares, en su conjunto, estarán limitados al cien por ciento del valor del activo del Fondo.

En el informe anual a los Aportantes se entregará una información completa de cada uno de estos gastos solventados con recursos del Fondo.

- 4.4. Las inversiones del Fondo se efectuarán en conformidad con lo señalado en el capítulo III del Reglamento Interno del Fondo.



4.5. El Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII distribuirá anualmente como dividendo en dinero efectivo, a lo menos, un 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio, en los términos contemplados en el artículo 31 del Reglamento de la Ley N°18.815.

Para estos efectos, se entenderá por beneficios netos percibidos, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

No obstante lo dispuesto en los incisos anteriores, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas, de conformidad a las normas que dicte la Superintendencia de Valores y Seguros. Por otra parte, en caso que hubiere pérdidas en un ejercicio, éstas serán absorbidas con utilidades retenidas.

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 30 días siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria de Aportantes que apruebe los estados financieros anuales, sin perjuicio de que la Sociedad Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados. Los beneficios devengados que la Sociedad Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la unidad de fomento entre la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período.

5° La calidad de aportante o suscriptor de cuotas se adquiere en el momento en que la Sociedad Administradora recibe el aporte del inversionista, en efectivo o vale vista bancario, o lo perciba del banco librado en caso de pago con che-que o se curse el traspaso correspondiente tratándose de transacciones en el mercado secundario.

Los aportes quedarán expresados en cuotas del fondo, nominativas, unitarias, de igual valor y características, las que no podrán rescatarse antes de la liquidación del Fondo.

6° Las diferencias que ocurran entre los aportantes en su calidad de tales, o entre éstos y la sociedad o sus administradores, sea durante la vigencia del fondo respectivo o durante su liquidación, serán sometidas a arbitraje. El árbitro que conozca del litigio tendrá la calidad de árbitro mixto.

A falta de acuerdo de las partes, su designación corresponderá a la justicia ordinaria, debiendo en este caso recaer el cargo en un abogado que se encuentre en ejercicio en una cátedra de derecho civil o comercial en alguna universidad chilena, con sede en Santiago.

\_\_\_\_\_  
Aportante

\_\_\_\_\_  
Santander Asset Management S.A.  
Administradora General de Fondos

PA k

FONDO DE INVERSION  
SANTANDER DESARROLLO  
INMOBILIARIO VIII

TITULO N° 0000001

es  
propietaria de \_\_\_\_\_ cuotas del Fondo  
de Inversión Santander Desarrollo  
Inmobiliario VIII, aprobado por la SVS el  
de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, mediante  
Resolución N° \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ de  
\_\_\_\_\_ de 200\_\_.

El Fondo es administrado por Santander  
Asset Management S.A. Administradora  
General de Fondos.

El patrimonio del Fondo se divide en  
1.000.000 cuotas.

Santiago, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año  
200\_\_.

FONDO DE INVERSION  
SANTANDER DESARROLLO INMOBILIARIO VIII

TITULO N° 0000001

\_\_\_\_\_ CUOTAS

\_\_\_\_\_ CUOTAS

Certificamos que \_\_\_\_\_ es  
es propietaria de \*\* \_\_\_\_\_  
cuotas del Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII, cuyo Reglamento Interno ha sido aprobado por la Superintendencia de  
Valores y Seguros con fecha \_\_\_\_\_ de 200\_\_, por Resolución N° \_\_\_\_\_  
Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos, se constituyó por escritura pública de fecha 15 de enero del año 1993,  
otorgada ante el Notario de Santiago don Raúl Undurraga Laso, bajo el nombre Santiago S.A. Administradora de Fondos Mutuos. Por  
Resolución número 043, de fecha 25 de febrero de 1993, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, se autorizó su existencia. El  
extracto contenido en la mencionada resolución de autorización de existencia se inscribió a fojas 5.031 N°4.113 en el Registro de Comercio de  
Santiago del año 1993 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y se publicó en el Diario Oficial de fecha 4 de marzo de 1993.  
Santiago S.A. Administradora General de Fondos se constituyó por escritura pública de fecha 6 de febrero del año 2002, otorgada ante el  
Notario de Santiago don Humberto Quezada Moreno, producto de la fusión de Santiago S.A. Administradora de Fondos Mutuos y Santiago S.A.  
Administradora de Fondos de Inversión, mediante la incorporación de la segunda a la primera. Por Resolución número 184, de fecha 10 de abril  
de 2002, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, se autorizó su existencia. El extracto contenido en la mencionada resolución de  
autorización de existencia se inscribió a fojas 9.260 N°7.610 en el Registro de Comercio de Santiago del año 2002 del Conservador de Bienes  
Raíces de Santiago y se publicó en el Diario Oficial de fecha 17 de abril de 2002.  
Posteriormente, por Resolución número 029, de fecha 5 de febrero de 2003, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, se aprobó  
una reforma a los estatutos de la sociedad, acordada en la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 2 de diciembre de 2002, y reducida  
a escritura pública el 4 de diciembre del mismo año, otorgada ante el Notario de Santiago don Humberto Quezada Moreno, consistente en el  
cambio de nombre de la sociedad administradora, la que en adelante se denominará Santander S.A. Administradora General de Fondos.  
Por Resolución número 513, de fecha 8 de noviembre de 2004, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, se aprobó una reforma a  
los estatutos de la sociedad, acordada en la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 6 de agosto de 2004, y reducida a escritura pública  
el 1 de septiembre del mismo año, otorgada ante el Notario de Santiago don Humberto Quezada Moreno, consistente en el cambio de nombre  
de la sociedad administradora, la que en adelante se denominará Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos, la que a su vez  
cambia luego a Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos por reforma de estatutos que fue acordada en Junta de  
accionistas reducida a escritura pública en la notaría de Humberto Quezada Moreno el 29 de mayo de 2007, modificación que fue  
aprobada por Resolución \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos tiene como objeto exclusivo la administración de fondos mutuos regidos  
por el Decreto Ley número 1.328 de 1976, de fondos de inversión regidos por la Ley N°18.815, de fondos de inversión de capital extranjero  
regidos por la Ley N°18.667, de fondos para la vivienda regidos por la Ley N°19.281, y cualquier otro tipo de fondo cuya fiscalización sea  
encomendada a la Superintendencia de Valores y Seguros, todo en los términos definidos en el artículo 220 de la Ley N°18.045, como  
asimismo, la administración de cualquier otro tipo de fondos que la legislación actual o futura le autorice ejercer, la que ejercerá a nombre de  
éstos, por cuenta y riesgo de los aportantes, por lo cual cobrará al Fondo de que trata este Reglamento la comisión que se señala en el artículo  
19 del mismo.

El patrimonio del Fondo se divide en 1.000.000 (un millón) cuotas.

Santiago, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Gerente

Presidente

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

**AMF Seguridad**

IMPRESORES DE SEGURIDAD

**CERTIFICADO**

*AMF Seguridad S.A., certifica que los Títulos para Santander S.A. Administradora General de Fondos, fueron confeccionados con las siguientes medidas de seguridad:*

1. Elementos de seguridad en diseño:
  - 1.1.) Viñeta de Seguridad
2. Elementos de seguridad del papel:
  - 2.1.) Papel de Seguridad para Títulos, marca Witcel, de procedencia Argentina (marca de agua en la masa), de 120 grs./m2
  - 2.2.) Fibrillas invisibles fluorescentes bicolores en la masa, sensibles a la luz ultravioleta.
3. Elementos de seguridad de la tinta:
  - 3.1) Antiabrasión.

*Sin otro particular, saludamos a ustedes atentamente,*

**Santiago, Junio 05 de 2007**

**AMF SEGURIDAD S.A.**  
Fabíola Ugalde Sagredo

**CERTIFICADO**

**María Paz Hidalgo Brito**, en su calidad de Gerente General de la sociedad **SANTANDER ASSET MANAGEMENT S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS.**, certifica que el Directorio de esa sociedad, en sesión extraordinaria celebrada con fecha 22 de junio 2007, acordó la creación de del Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII, en las siguientes condiciones:

Características de la emisión propuesta:

**Nombre:** Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII

**Duración:** El plazo de duración del Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII será de 5 años contados desde el inicio de operaciones del Fondo

**Objeto:** Los objetivos de inversión del Fondo de Inversión Santander Desarrollo Inmobiliario VIII serán invertir sus recursos en bienes raíces ubicados en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario, a través de la construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que estas últimas actividades sean encargadas a terceros mediante los procedimientos y con los resguardos que establezca la Superintendencia, por norma de carácter general.

**Monto de la emisión:** U.F. 1.000.000

**Número de cuotas:** 1.000.000

**Precio de colocación:** El valor de colocación de las nuevas cuotas, será de 1 Unidad de Fomento, no pudiendo ser inferior al valor libro. El precio de colocación durante el período de suscripción se actualizará diariamente según la variación que experimente el valor de la unidad de fomento.

No habrá períodos de colocación, y, en consecuencia, no serán aplicables las normas sobre derecho de opción preferente a excepción de lo dispuesto en la parte final del inciso 6° del artículo 17 de la Ley N°18.815.

**Opción Preferente:** No corresponde opción preferente.

**Plazos:** Existirá un único periodo de colocación de las cuotas del fondo que tendrá un plazo de 60 días, contado desde la fecha de colocación de la primera cuota.

El periodo de colocación de las cuotas se dará por terminado en forma anticipada, si la colocación de todas las cuotas emitidas se completara antes del plazo estipulado. En consecuencia, no serán aplicables las normas sobre derecho de opción preferente de la Ley N°18.815.

En todo caso, el plazo máximo para la emisión de cuotas del fondo será de 3 años contado desde la fecha de la sesión de Directorio de la sociedad administradora en que se adoptó el acuerdo.

**Forma de pago:** El precio de las cuotas suscritas deberá ser pagado al contado en dinero efectivo.

**Condición:** Se entenderá que la colocación se encuentra fallida si, vencido el plazo mencionado en el párrafo anterior, el número de cuotas suscritas y pagadas es inferior a 200.000.

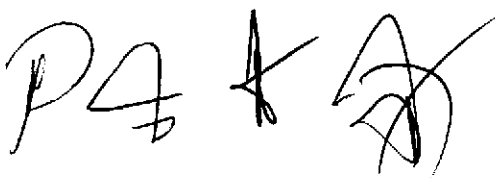
En consecuencia, verificada la condición de colocación mínima antes indicada e iniciadas las operaciones del Fondo, éste deberá invertir sus recursos en los títulos indicados en el artículo 7 del Reglamento Interno, siempre que éstos entreguen al Fondo la rentabilidad establecida en el artículo 8° del mismo. La Administradora se abstendrá de invertir en esos títulos si las condiciones de mercado imperantes al inicio de la operación del Fondo no le permiten invertir en las condiciones establecidas en dicho Reglamento, caso en el que procederá a liquidar el Fondo, y a restituir los dineros a los aportantes en las mismas condiciones que si la colocación hubiese resultado fallida.

**Remuneración:** La Administradora recibirá por la administración del Fondo la remuneración siguiente:

**1) Remuneración Fija**

La Sociedad Administradora recibirá una remuneración anual fija, equivalente a la suma de los siguientes valores:

- i. Un 1,4280% (IVA incluido) del valor promedio



anual del total del activo del Fondo, descontadas las inversiones en instrumentos indicados en el numeral 'ii)' siguiente, las cantidades que mantenga en caja y bancos y las utilidades devengadas. El valor promedio anual del activo del Fondo se obtendrá calculando el promedio aritmético de sus valores al final de cada mes, expresados todos en moneda del 31 de diciembre del mismo año, excluyendo las inversiones en instrumentos indicados anteriormente, las cantidades que mantenga en caja y bancos, y las utilidades devengadas.

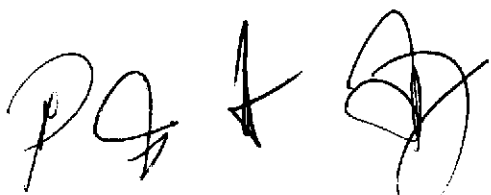
- ii. Un 0,2975% (IVA incluido) del monto total invertido por el Fondo en los títulos indicados en el inciso primero del artículo Sexto de este Reglamento, incluyendo las cantidades que mantenga en caja y bancos. El valor del monto total invertido por el Fondo en los instrumentos y cantidades de caja y bancos antes mencionados, se determinará calculando el promedio aritmético de sus valores al final de cada mes, expresados todos en moneda del 31 de diciembre del mismo año.

Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos podrá efectuar cobros provisorios mensuales con cargo a esta remuneración fija, por un monto equivalente a un doceavo de dicha remuneración aplicado sobre los valores mencionados en los numerales i) y ii) anteriores.

## 2) Remuneración Variable

La Sociedad Administradora tendrá derecho, además, a una remuneración variable, que se calculará de la siguiente forma:

- i. Esta remuneración se devengará sólo una vez que el Fondo haya distribuido a los aportantes, en calidad de disminución de capital y/o dividendo, una cantidad equivalente al 100% del capital pagado por la venta de cuotas del Fondo, actualizado a una tasa real anual de un 8%, aplicada por el tiempo que medie entre el inicio de operaciones del Fondo y la fecha de restitución efectiva del capital reajustado, en adelante

Handwritten initials 'PQ' followed by a vertical line and a signature.

- denominado "Devolución del Aporte".
- ii. Una vez que el Fondo haya completado la Devolución del Aporte, en los términos antes señalados, toda distribución que se haga a los aportantes, ya sea como dividendo o restitución de capital, en la fecha de liquidación del Fondo o bien antes de dicha fecha, se devengará a favor de la Sociedad Administradora una remuneración equivalente al 23,80% (IVA incluido) de la cantidad distribuida.
  - iii. En caso de no producirse pagos a los aportantes por una cantidad superior a la Devolución del Aporte, en los términos indicados, la remuneración variable de la Sociedad Administradora será de \$0.-

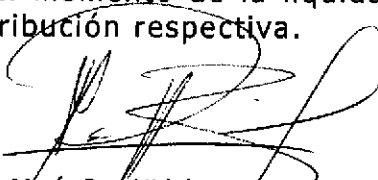
En consecuencia, la remuneración variable será calculada conforme al siguiente procedimiento:

$$\left[ VP ( FD, al 8\% anual ) - K \right] * ( 1 + 8\% anual )^t \\ \times 23,80 \%$$

Donde:

- VP = Valor presente con tasa de descuento del 8% anual.  
K = Valor en UF del capital captado de la venta de cuotas del Fondo.  
FD = Flujo en UF de las devoluciones de capital y dividendos del Fondo.  
T = Tiempo transcurrido entre la apertura del Fondo (venta de la primera cuota) y la liquidación de este (fecha de la última devolución de capital y/o dividendo).

Esta cantidad se pagará al momento de la liquidación final del Fondo conjuntamente con la distribución respectiva.



María Paz Hidalgo Brito  
Gerente General

Santiago de Chile, 27 de junio, año 2007.

