



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

REF: APRUEBA REGLAMENTO INTERNO, TEXTO TIPO DE CONTRATOS QUE DEBERÁ SUSCRIBIR CON LOS APORTANTES Y FACSIMIL DE TÍTULOS DE CUOTAS DE "CELFIN INMOBILIARIO II FONDO DE INVERSION", ADMINISTRADO POR CELFIN CAPITAL S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS.

SANTIAGO, 20 DIC 2005

RESOLUCIÓN EXENTA N° 696

**VISTOS:**

1. La solicitud formulada por la sociedad anónima denominada "CELFIN CAPITAL S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS".

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

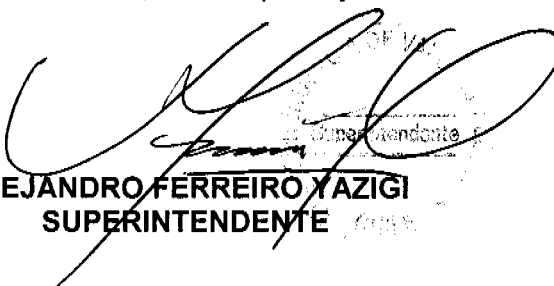
**RESUELVO:**

Apruébase el Reglamento Interno, el texto tipo tanto del contrato de suscripción de cuotas como del contrato de promesa de suscripción de cuotas y facsímil de títulos de cuotas del fondo de inversión denominado "CELFIN INMOBILIARIO II FONDO DE INVERSION" que será administrado por la sociedad anónima antes individualizada, cuyos textos fueron acordados en sesión extraordinaria de directorio de fecha 02 de agosto de 2005.

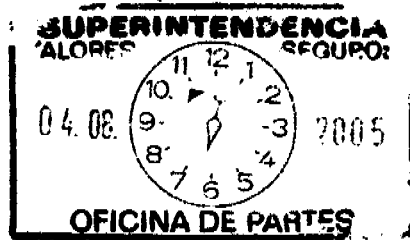
Un ejemplar de cada uno de los textos aprobados se archivará conjuntamente con la presente Resolución y se entenderá formar parte integrante de ella.

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.

  
ALEJANDRO FERREIRO YAZIGI  
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



FO

Santiago, 4 de Agosto de 2005

Señores  
Superintendencia de Valores y Seguros  
**PRESENTE**

Ref: Solicita aprobación antecedentes  
de Celfin Inmobiliario II Fondo de  
Inversión

De nuestra consideración:

Por la presente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley N°18.815 sobre Fondos de Inversión, solicitamos a esa Superintendencia se sirva aprobar los antecedentes de Celfin Inmobiliario II Fondo de Inversión.

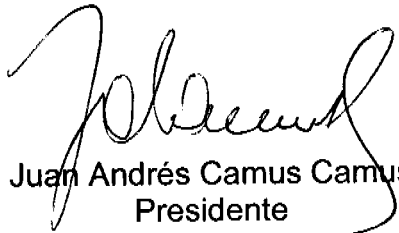
Este Fondo será administrado por Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos, sociedad autorizada por la Superintendencia de Valores y Seguros mediante Resolución Exenta N°252, de fecha 13 de Agosto de 2001 y cuyos antecedentes legales obran en poder de esa Superintendencia.

Al efecto, adjunto se acompañan los siguientes antecedentes:

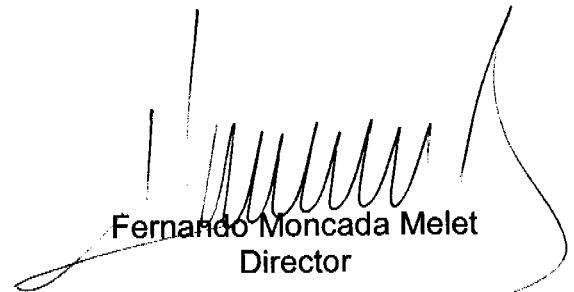
1. Reglamento Interno de Celfin Inmobiliario II Fondo de Inversión.
2. Texto tipo del contrato de suscripción de cuotas del citado Fondo.
3. Facsímil de Título de Cuota del referido Fondo.
4. Copia del Acta de la Sesión de Directorio de Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos en la que se acordó la creación de Celfin Inmobiliario II Fondo de Inversión, debidamente certificada por el Presidente de dicha sociedad.

J. A. B. 2005-08-04  
05-08-05

Sin otro particular, les saludan muy atentamente,



Juan Andrés Camus Camus  
Presidente



Fernando Moncada Melet  
Director

**CELFIN CAPITAL S.A.**  
**ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS**

**REGLAMENTO INTERNO**

**CELFIN INMOBILIARIO II FONDO DE INVERSIÓN**

**INDICE**

I. ANTECEDENTES GENERALES .....2

II. DE CELFIN INMOBILIARIO II FONDO DE INVERSIÓN .....3

III. DURACIÓN DEL FONDO .....4

IV. POLÍTICA DE INVERSIÓN DE LOS RECURSOS DEL FONDO .....4

V. POLÍTICA DE LIQUIDEZ.....12

VI. POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO.....12

VII. POLÍTICA SOBRE AUMENTOS DE CAPITAL .....13

VIII. COMISIONES DE ADMINISTRACIÓN .....13

IX. GASTOS DE CARGO DEL FONDO .....15

X. POLÍTICA DE RETORNO DE CAPITALES .....17

XI. POLÍTICA DE REPARTO DE BENEFICIOS .....18

XII. INFORMACIÓN OBLIGATORIA A PROPORCIONAR A LOS APORTANTES .....18

XIII. DIARIO EN QUE SE EFECTUARÁN LAS PUBLICACIONES .....19

XIV. DE LOS APORTANTES Y REGISTRO DE APORTANTES .....19

XV. DE LAS ASAMBLEAS DE APORTANTES.....20

XVI. DEL COMITÉ DE VIGILANCIA .....22

XVII. DISMINUCIÓN DE CAPITAL Y DERECHO A RETIRO DE LOS APORTANTES .....24

XVIII. DEL ARBITRAJE .....27

**REGLAMENTO INTERNO**

**"CELFIN INMOBILIARIO II FONDO DE INVERSIÓN"**

**I. ANTECEDENTES GENERALES**

**ARTICULO 1º** El presente Reglamento Interno rige el funcionamiento del Fondo de Inversión denominado "Celfin Inmobiliario II Fondo de Inversión", que ha organizado y constituido la sociedad "Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos" conforme a las disposiciones de la Ley Nº 18.815 sobre Fondos de Inversión, en adelante también la "Ley", su Reglamento y las instrucciones obligatorias impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, en adelante también la "Superintendencia".

**ARTICULO 2º** La sociedad "Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos", antes llamada "Celfin Capital S.A. Administradora de Fondos Mutuos", se constituyó por escritura pública de fecha 23 de Marzo del 2001, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso. La Superintendencia aprobó los estatutos de dicha sociedad y autorizó su existencia mediante Resolución Exenta Nº 252 de fecha 13 de Agosto de 2001. Posteriormente, Celfin Capital S.A. Administradora de Fondos Mutuos se fusionó con Celfin Capital S.A. Administradora de Fondos de Inversión, siendo esta última absorbida por la primera. Junto con dicha fusión, se modificó entre otras materias, el objeto y el nombre de la sociedad, pasando ésta a llamarse Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos, en adelante también la "Administradora". La fusión de Celfin Capital S.A. Administradora de Fondos Mutuos y Celfin Capital S.A. Administradora de Fondos de Inversión y las demás modificaciones a sus estatutos fueron autorizadas por la Superintendencia por Resolución Nº 066, de fecha 28 de Marzo del año 2003. Un extracto del certificado de autorización respectivo emitido por la Superintendencia fue inscrito a fojas 9231 Nº 7217 del Registro de Comercio de Santiago correspondiente al año 2003 y fue publicado en el Diario Oficial de fecha 8 de Abril del mismo año.

**ARTICULO 3º** La Administradora es una sociedad anónima cuyo objeto es la administración de fondos mutuos, fondos de inversión, fondos de inversión de capital extranjero, fondos para la vivienda, y cualquier otro tipo de fondo cuya fiscalización sea encomendada a la Superintendencia, como asimismo, la administración de cualquier otro tipo de fondos que la legislación actual o futura le

autorice ejercer, por la cual puede percibir una comisión que se deduce, en cada caso, del respectivo Fondo que administre.

**II. DE CELFIN INMOBILIARIO II FONDO DE INVERSIÓN**

**ARTICULO 4º** "Celfin Inmobiliario II Fondo de Inversión", en adelante también el "Fondo", es un patrimonio integrado por aportes de personas naturales y jurídicas, en adelante también los "Aportantes", a ser invertido en los valores y bienes que señala el artículo 5º de la Ley Nº 18.815 que se individualizan más adelante, que administra "Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos" por cuenta y riesgo de los Aportantes.

Transcurridos 6 meses contados desde la aprobación del presente Reglamento, el Fondo deberá contar permanentemente con, a lo menos, 50 Aportantes, salvo que entre éstos hubiere un inversionista institucional, en cuyo caso será suficiente contar con este último. Para estos efectos, calificarán también como inversionistas institucionales, además de los definidos por la Ley Nº 18.045 sobre Mercado de Valores, aquellos que determine la Superintendencia mediante norma de carácter general.

**ARTICULO 5º** Los aportes que integren el Fondo quedarán expresados en Cuotas de Participación del Fondo ("Cuotas"), nominativas, unitarias, de igual valor y características, las que no podrán rescatarse antes de la liquidación del Fondo.

Las Cuotas serán valores de oferta pública. Asimismo, las Cuotas serán inscritas en el Registro de Valores de la Superintendencia y registradas en la Bolsa de Comercio de Santiago y/o en otras bolsas de valores del país o del extranjero.

**ARTICULO 6º** Las Cuotas del Fondo serán emitidas de acuerdo a las condiciones que determine la Administradora o la Asamblea de Aportantes, según el caso, y su colocación podrá hacerse directamente por la Administradora o a través de intermediarios.

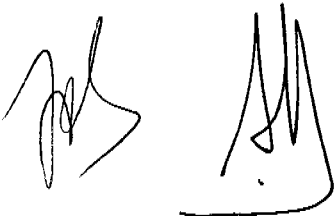
### III. DURACIÓN DEL FONDO

**ARTICULO 7°** El Fondo tendrá una duración de 12 años a contar del día en que la Superintendencia apruebe el presente Reglamento Interno, prorrogable sucesivamente por periodos de 5 años cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

### IV. POLÍTICA DE INVERSIÓN DE LOS RECURSOS DEL FONDO

**ARTICULO 8°** Los recursos del Fondo se invertirán principalmente en:

- (1) Bienes Raíces ubicados tanto en Chile como en el extranjero, cuya renta provenga de su explotación como negocio inmobiliario;
- (2) Mutuos hipotecarios endosables del artículo 69 número 7 de la Ley General de Bancos y del artículo 21 bis del decreto con fuerza de Ley N°251 de 1931, u otros otorgados por entidades autorizadas por ley, pudiendo éstos otorgarse también con recursos del propio fondo;
- (3) Acciones de sociedades anónimas cuyo único objeto sea el negocio inmobiliario, con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia;
- (4) Cuotas de fondos de inversión privados cuyo único objeto sea el negocio inmobiliario;
- (5) Cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles e inmuebles, 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 inciso segundo del artículo 1.317 del Código Civil. Con todo, dicho plazo no podrá exceder la duración del Fondo, incluida su liquidación;
- (6) Bonos y títulos de deuda de corto plazo emitidos por sociedades que desarrollen el giro inmobiliario, y títulos de deuda de securitización que tengan como activos subyacentes activos inmobiliarios, en todos estos casos cuando su emisión haya sido registrada en la Superintendencia; y



- (7) Letras de crédito hipotecario emitidas por Bancos e Instituciones Financieras.

**ARTICULO 9°** Asimismo, los recursos del Fondo podrán invertirse principalmente en los siguientes instrumentos, siempre y cuando dicha inversión tenga por objeto participar directa o indirectamente en proyectos de carácter inmobiliario o complementar los negocios inmobiliarios propios del Fondo:

- (1) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia;
- (2) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio;
- (3) Cuotas de fondos de inversión constituidos en el extranjero; y
- (4) Acciones de sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructuras de uso público.

**ARTICULO 10°** Adicionalmente a lo indicado en el artículo 8° anterior, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos:

- (1) 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;
- (2) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
- (3) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras;
- (4) Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido registrada en la Superintendencia;



- (5) Acciones de sociedades anónimas abiertas y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la Superintendencia;
- (6) Cuotas de Fondos Mutuos, tanto nacionales como extranjeros; y
- (7) Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la Superintendencia, para la inversión de los Fondos de Inversión regulados por la Ley N°18.815.

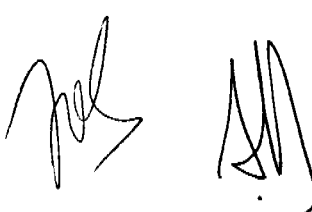
**ARTICULO 11°** Para el adecuado cumplimiento de sus objetivos de inversión, se contempla adicionalmente que:

- (1) Para la adquisición de activos no financieros en los cuales se encuentra autorizado el Fondo a invertir, el Fondo podrá celebrar contratos de promesa de compra o venta y contratos que le otorguen el derecho de adquirir o enajenar activos; y
- (2) El Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades **anónimas y/o mineras de aquellas establecidas en el Párrafo 2° del Título XI del Código de Minería**, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Superintendencia o por auditores externos de reconocido prestigio en caso de tratarse de sociedades constituidas en el extranjero.

**ARTICULO 12°** El Fondo procurará lograr su objetivo de inversión, de conformidad con lo señalado en los artículos 8° y 9° precedentes, principalmente a través de la compra, venta, explotación y comercialización de bienes inmuebles que se encuentren ubicados tanto en Chile como en el extranjero, como asimismo a través del otorgamiento de mutuos hipotecarios y de la inversión en sociedades anónimas inmobiliarias.

**ARTICULO 13°** En la inversión de los recursos del Fondo se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento:

- (1) Bienes Raíces ubicados en Chile, cuya renta provenga de su explotación como negocio inmobiliario; 100%
- (2) Mutuos hipotecarios endosables del artículo 69 número 7 de la Ley General de Bancos y del artículo 21 bis del decreto con fuerza de Ley N°251 de 1931, u otros otorgados por entidades autorizadas por ley, pudiendo éstos otorgarse también con recursos del propio fondo; 100%



- |  |      |
|--|------|
| (3) Acciones de sociedades anónimas cuyo único objeto sea el negocio inmobiliario, con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia;  | 100% |
| (4) Cuotas de fondos de inversión privados cuyo único objeto sea el negocio inmobiliario;  | 100% |
| (5) Cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles e inmuebles;   | 100% |
| (6) Bonos y títulos de deuda de corto plazo emitidos por sociedades que desarrollen el giro inmobiliario, y títulos de deuda de securitización que tengan como activos subyacentes activos inmobiliarios, en todos estos casos cuando su emisión haya sido registrada en la Superintendencia;                                    | 100% |
| (7) Letras de crédito hipotecario emitidas por Bancos e Instituciones Financieras;   | 50%  |
| (8) 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, y que tengan más del 50% de su activo invertido en bienes raíces ubicados en el extranjero; | 20%  |
| (9) Bienes Raíces ubicados en el extranjero, cuya renta provenga de su explotación como negocio inmobiliario;  | 20%  |
| (10) Acciones de sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructuras de uso público;   | 10%  |
| (11) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia;        | 20%  |
| (12) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido  |      |

- registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio; 10%
- (13) Cuotas de fondos de inversión constituidos en el extranjero; 10%
- (14) 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; 30%
- (15) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas; 30%
- (16) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras; 30%
- (17) Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido registrada en la Superintendencia; 30%
- (18) Acciones de sociedades anónimas abiertas y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la Superintendencia; 30%
- (19) Cuotas de Fondos Mutuos, tanto nacionales como extranjeros; y 30%
- (20) Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la Superintendencia, para la inversión de los Fondos de Inversión regulados por la Ley N°18.815. 30%

**ARTICULO 14°** En la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión respecto del emisor de cada instrumento:

- (1) Inversión directa en instrumentos de deuda o valores de oferta pública emitidos o garantizados por un mismo emisor o por un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, excluido el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República: Hasta un 30% del activo del Fondo;

- (2) Acciones emitidas por una misma sociedad anónima abierta o por sociedades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas: Hasta un 30% del activo del Fondo;
- (3) Cuotas de fondos de inversión constituidos en el extranjero, administrados por una misma sociedad o por sociedades relacionadas: Hasta un 30% del activo del Fondo;
- (4) Acciones emitidas por una sociedad anónima cerrada, constituida en Chile o en el extranjero, o por sociedades pertenecientes al mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, excluidas las sociedades a que se refiere el punto (5) siguiente, como el conjunto de instrumentos y valores emitidos por ésa o esas sociedades: Hasta un 10% del activo del Fondo;
- (5) Acciones emitidas por una sociedad anónima cuyo único objeto sea el negocio inmobiliario o por sociedades de este tipo pertenecientes al mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, como el conjunto de instrumentos y valores emitidos por esta o estas sociedades: Hasta un 100% del activo del Fondo;
- (6) Cuotas emitidas por un fondo de inversión privado cuyo único objeto sea el negocio inmobiliario: Hasta un 100% del activo del Fondo;
- (7) Un bien raíz específico: Hasta 30% del activo del Fondo, a no ser que el bien raíz forme parte de un conjunto o complejo inmobiliario, según lo defina la Superintendencia, caso en el cual este límite será de un 50% del activo del Fondo;
- (8) Acciones emitidas por una misma sociedad anónima abierta o cuotas de un mismo fondo de inversión extranjero: Hasta un 30% de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad o de las cuotas suscritas y pagadas del fondo;
- (9) Acciones emitidas por una sociedad anónima cerrada, sea chilena o extranjera, incluidas las sociedades anónimas cuyo único objeto sea el negocio inmobiliario y las sociedades cuyo objeto exclusivo sea la participación en concesiones de obras de infraestructura de uso público: **Hasta un 99,99% de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad; y**

15/01/05

(10) Cuotas emitidas por un mismo fondo de inversión privado cuyo único objeto sea el negocio inmobiliario: Hasta un porcentaje tal que no signifique controlar directa o indirectamente al respectivo emisor.

**Como política el Fondo no hará diferenciaciones entre valores emitidos por sociedades anónimas que no cuenten con el mecanismo de gobierno corporativo descrito en el artículo 50 Bis de la Ley Nº 18.046, esto es, comité de directores y las que si cuenten con él.**

**ARTICULO 15º** El Fondo deberá mantener invertido al menos un 70% de su activo en los instrumentos indicados en los números (1) al (13), ambos inclusive, del artículo 13º anterior, cuidando de no exceder los límites individuales que dicho artículo establece en los números (7) al (13). La inversión en los instrumentos indicados en los números (14) al (20), ambos inclusive, del artículo 13º anterior se materializarán con el objeto de preservar el valor de los recursos disponibles que mantenga el Fondo en caja, por lo que las decisiones de inversión a su respecto deberán tomarse siempre con un criterio conservador y evitando toda acción especulativa.

Sin perjuicio de lo indicado en el párrafo anterior, el límite general indicado en el mismo como los límites específicos indicados en los artículos 13º y 14º anteriores no se aplicarán durante los primeros 6 meses de vigencia del Fondo, durante los 6 meses siguientes a colocaciones de nuevas cuotas aprobadas por parte de la Superintendencia y durante el período de liquidación del mismo.

Los límites establecidos en el inciso primero del artículo 9 de la Ley, en el caso de los patrimonios separados de que trata el Título XVIII de la Ley Nº 18.045, se aplicarán a cada patrimonio emitido por la sociedad securitizadora, cuando los activos de éstos, considerados en su conjunto, no hayan sido originados o vendidos por una misma persona o sus personas relacionadas. Asimismo, estos límites se aplicarán a los fondos de inversión extranjeros, abiertos o cerrados, originados por una misma administradora o persona, cuando la administración esté encargada a entidades no relacionadas entre sí o con la sociedad o persona que los ha originado.

**ARTICULO 16º** Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los márgenes indicados en los artículos 13º, 14º y 15º anteriores, por causas ajenas a la Administradora, deberán eliminarse dentro del plazo de 3 años. Si el exceso de inversión se debiera a causas imputables a la Administradora, deberá eliminarse dentro de los 6 meses siguientes de producido, cuando los valores o instrumentos sean de transacción bursátil, o de hasta 12 meses, si el exceso de inversión corresponde a valores o instrumentos que no la tengan.

En caso de no regularizarse los excesos en los plazos indicados, la Administradora 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 Administradora y del Comité de Vigilancia, resolverá sobre dichos excesos.

Producido el exceso, cualquiera sea su causa, no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

**ARTICULO 17°** Los activos del Fondo no podrán invertirse en acciones emitidas por sociedades administradoras de fondos autorizados por ley, ni en cuotas de otro fondo de inversión administrado por la misma sociedad.

Asimismo, el Fondo no podrá invertir en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora. Sin perjuicio de lo anterior, si un determinado emisor en el cual el Fondo mantiene inversiones, por razones ajenas a la Administradora, pasa a ser persona relacionada a la misma, dicha sociedad deberá informar al Comité de Vigilancia al día siguiente hábil de ocurrido el hecho. La regularización de la situación mencionada deberá efectuarse dentro del plazo de 24 meses, contado desde que ésta se produjo.

El Fondo no podrá efectuar operaciones con deudores de la Administradora o sus personas relacionadas, cuando esos créditos sean iguales o superiores al equivalente de 2.500 Unidades de Fomento, límite que se incrementará a 20.000 Unidades de Fomento cuando la persona relacionada sea banco o institución financiera, salvo que estas operaciones sean informadas anticipadamente al Comité de Vigilancia, el que a su vez deberá informarlo en la próxima asamblea de aportantes del Fondo, mediante un informe escrito que será leído a los aportantes en la correspondiente asamblea.

La Administradora o personas o sociedades relacionadas a ella no podrán efectuar cobros al Fondo de ningún tipo de comisiones, asesorías u otras, que sean distintas de la comisión de administración fijada en el Reglamento Interno del Fondo.

Para los efectos de este artículo, no se considerará como persona relacionada a la Administradora, aquella que adquiera dicha condición como consecuencia de la inversión en ella de los recursos del Fondo.

**ARTICULO 18°** La Administradora adoptará las medidas de seguridad necesarias para el cuidado y conservación de los valores y bienes en que se inviertan los recursos del Fondo.



En el caso de los inmuebles, el Fondo contratará seguros que cubran, a lo menos, el riesgo de incendio de las construcciones.

Por su parte, los títulos representativos de las inversiones de los recursos del Fondo serán mantenidos en custodia en Bancos o en Empresas de Depósito y Custodia de Valores, todo de conformidad con lo que establezca la reglamentación que para estos efectos dicte la Superintendencia de Valores y Seguros. Lo anterior, es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título de que se trate.

**ARTICULO 19°** 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, o de prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión. Para garantizar deudas de sociedades en que el Fondo tenga participación, la asamblea extraordinaria de aportantes deberá acordarlo para cada caso.

En todo caso y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 21° siguiente, éstos eventuales gravámenes y prohibiciones no podrán exceder del 50% del patrimonio del Fondo.

#### V. POLÍTICA DE LIQUIDEZ

**ARTICULO 20°** La Administradora procurará mantener la mayor cantidad de recursos del Fondo invertida en bienes raíces y en valores de tipo inmobiliario. Sin embargo, el Fondo mantendrá una determinada reserva de liquidez que le permita aprovechar oportunidades de inversión existentes en el mercado. Esta reserva de liquidez consistirá en mantener invertido en instrumentos de renta fija de alta liquidez, en caja, o en líneas de crédito disponibles, como promedio anual, a lo menos un 25% de los activos del Fondo o en mantener disponible una capacidad de endeudamiento equivalente a ese porcentaje.

#### VI. POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO

**ARTICULO 21°** Con el objeto de aprovechar oportunidades de inversión, el Fondo podrá contraer pasivos exigibles tanto en Chile como en el Extranjero. El Fondo podrá también endeudarse emitiendo bonos regulados por el Título XVI de

la Ley N° 18.045, los cuales podrán ser colocados en bolsas nacionales o extranjeras.

En todo caso, los pasivos exigibles que mantenga el Fondo como los gravámenes y prohibiciones indicados en el artículo 19° anterior, no podrán exceder del 100% del patrimonio del Fondo.

## **VII. POLÍTICA SOBRE AUMENTOS DE CAPITAL**

**ARTICULO 22°** El Fondo se formará con una primera emisión de cuotas por un monto equivalente a 3.000.000 de Unidades de Fomento. Esta primera emisión de cuotas podrá complementarse con nuevas emisiones de cuotas que acuerde la Asamblea de Aportantes del Fondo, en la medida que sigan existiendo en el mercado alternativas de inversión que reúnan las características definidas en el Título IV del presente Reglamento Interno.

Para los efectos de la colocación de cuotas, la Administradora podrá celebrar con cada Aportante contratos de suscripción de cuotas y contratos de promesa de suscripción de cuotas en los términos indicados en el artículo 12 Bis del Reglamento de la Ley, con el objeto de permitir a la Administradora contar con la flexibilidad necesaria para disponer de recursos en la medida que encuentre posibilidades de inversión en instrumentos de aquellos definidos en el presente Reglamento Interno y que corresponden al objetivo de inversión principal del Fondo.

## **VIII. COMISIONES DE ADMINISTRACIÓN**

**ARTICULO 23°** La Administradora percibirá por la administración del Fondo las comisiones que se indican a continuación, a cada una de las cuales se adicionará el impuesto al valor agregado (IVA) que corresponda en conformidad a la ley.

### **I) Comisión Fija**

La Administradora percibirá una Comisión Fija anual que corresponderá al 1% del valor promedio de los activos del Fondo del año correspondiente.



La Comisión Fija se devengará trimestralmente y se pagará dentro de los 5 primeros días hábiles del trimestre siguiente a aquel en que se hubiere devengado.

El primer año de vigencia del Fondo, la Comisión Fija se cobrará a contar del trimestre en que se efectúe la primera suscripción de Cuotas del Fondo, y se calculará, en el caso de ése trimestre, proporcionalmente en base a los días efectivamente transcurridos durante el mismo a contar de la referida suscripción, considerando que los trimestres de cada año empezarán los meses de Enero, Abril, Julio y Octubre. Por su parte, en el caso del último año de vigencia del Fondo, la Comisión Fija se cobrará hasta la fecha de celebración de la Asamblea de Aportantes que apruebe la cuenta final de la liquidación del Fondo, y se calculará, en el caso del último trimestre, proporcionalmente en base a los días que efectivamente transcurran a contar del inicio de dicho trimestre hasta la fecha de celebración de la referida Asamblea.

## II) Comisión Variable

Adicionalmente a la Comisión Fija establecida en el punto I) anterior, la Administradora tendrá derecho a una Comisión Variable, la que se determinará en base a la Rentabilidad del Ejercicio obtenida por el Fondo (según se define a continuación), y se calculará, devengará y pagará en la forma que se indica en los párrafos siguientes.

Para los efectos de la Comisión Variable se entenderá por:

- **Resultado Neto Anual del Fondo:** Corresponderá a la diferencia entre los ingresos efectivamente percibidos por el Fondo durante un año calendario, menos todos los costos y gastos incurridos por el Fondo durante dicho año, que le corresponda asumir de conformidad con el presente Reglamento Interno, salvo la Comisión Variable de ése año.
- **Rentabilidad del Ejercicio:** Corresponderá al monto que se obtenga al dividir el Resultado Neto Anual del Fondo durante un año respectivo, por el valor promedio del patrimonio del Fondo del mismo año.

Para la determinación de la Comisión Variable, una vez terminado el respectivo año calendario, deberá calcularse la Rentabilidad del Ejercicio de dicho año. Si la Rentabilidad del Ejercicio es superior a un 8%, la Comisión Variable ascenderá al 20% del monto que exceda dicho 8%.



Si la Rentabilidad del Ejercicio es igual o menor a un 8%, la Comisión Variable del año respectivo ascenderá a 0.

La Comisión Variable se devengará el primer día hábil del año siguiente a aquel en que se hubiere hecho exigible la Comisión Variable Anual que se deduce, y se pagará dentro de los primeros 15 días hábiles del mismo año.

#### IX. GASTOS DE CARGO DEL FONDO

**ARTICULO 24°** Sin perjuicio de las comisiones a que se refiere el Capítulo VIII. precedente, serán también de cargo del Fondo, los siguientes gastos y costos de administración:

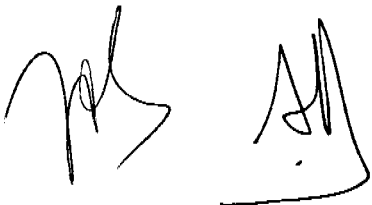
- (1) Toda comisión, provisión de fondos, derecho de bolsa u otro gasto que se derive, devengue, cobre o en que se incurra con ocasión de la inversión, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo, especialmente las comisiones de intermediación, derechos y gastos en que se incurra con motivo de la compra, venta, arrendamiento o leasing de inmuebles.
- (2) Honorarios profesionales de abogados, auditores externos independientes, arquitectos, ingenieros, tasadores, peritos u otros profesionales cuyos servicios sea necesario contratar para el adecuado funcionamiento del Fondo o para la inversión y valorización de las inversiones del Fondo; y los gastos necesarios para realizar los informes, tasaciones, peritajes, auditorías externas y otros trabajos que esos profesionales realicen.
- (3) Gastos de mantención de los bienes raíces, inmuebles por adherencia, inmuebles por destinación y bienes muebles de propiedad del Fondo que guarnezcan los inmuebles del Fondo.
- (4) Gastos y honorarios profesionales derivados de la convocatoria, citación, realización y legalización de las Asambleas de Aportantes.



- (5) Primas y gastos de contratación y mantención de seguros y demás medidas de seguridad que deban adoptarse en conformidad a la ley o demás normas aplicables a los Fondos de Inversión, para el cuidado y conservación de los títulos y bienes que integren el activo del Fondo, incluida la comisión y gastos derivados de la custodia de esos títulos y bienes.
- (6) Honorarios y gastos por servicio de clasificación de riesgo que sea necesario o se estime conveniente contratar.
- (7) Gastos y honorarios profesionales derivados de la inscripción y registro de las Cuotas del Fondo en el Registro de Valores, bolsas de valores u otras entidades y, en general, todo gasto derivado de la colocación de las referidas Cuotas.
- (8) Gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración u honorarios del liquidador.
- (9) Gastos de publicaciones que deban realizarse en conformidad a la Ley, su Reglamento, el presente Reglamento Interno o las normas que al efecto imparta la Superintendencia; gastos de envío de información a la Superintendencia, a los Aportantes o a otras entidades; gastos de apertura y mantención de los registros y demás nóminas del Fondo; y, en general, todo otro gasto o costo de administración derivado de exigencias legales, reglamentarias o impuestas por la Superintendencia de Valores y Seguros a los Fondos de Inversión.
- (10) Gastos y honorarios profesionales incurridos en la formación del Fondo. Los gastos a que se refiere este número, que no superarán la cantidad de 2.000 Unidades de Fomento, se reembolsarán a la Administradora dentro del primer ejercicio, debiendo distribuirse proporcionalmente entre la totalidad de las cuotas pagadas, en la forma que determine la Administradora.

**ARTICULO 25°** El porcentaje máximo anual de los gastos y costos de administración de cargo del Fondo a que se refiere el artículo precedente será de un 3% del valor del Fondo.

**ARTICULO 26°** Además de los gastos a que se refiere el artículo 24° anterior, serán de cargo del Fondo los siguientes gastos:



- (1) Gastos correspondientes a intereses, impuestos y demás gastos financieros derivados de créditos contratados por cuenta del Fondo, así como los intereses de toda otra obligación del Fondo.

El porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 10% del valor promedio que los activos del Fondo hayan tenido durante el respectivo período.

- (2) Litis expensas, costas, honorarios profesionales y otros gastos de orden judicial en que se incurra con ocasión de la representación judicial de los intereses del Fondo, así como las indemnizaciones que éste se vea obligado a pagar, incluidos aquellos gastos de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios, **siempre y cuando dichos gastos no se produjeren por dolo o culpa grave de la Administradora.**

El porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 10% del valor promedio que los activos del Fondo hayan tenido durante el respectivo período.

- (3) Gastos del Comité de Vigilancia. El porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 1% del valor promedio que los activos del Fondo hayan tenido durante el respectivo período. Los gastos del Comité de Vigilancia serán fijados anualmente por la Asamblea Ordinaria de Aportantes, mediante la respectiva aprobación de su presupuesto de gastos e ingresos.

- (4) Todo impuesto, tasa, derecho, tributo, retención o encaje de cualquier clase y jurisdicción que grave o afecte de cualquier forma a los bienes y valores que integren o en que invierta el Fondo, o a los actos, instrumentos o convenciones que se celebren o ejecuten con ocasión de la inversión, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo, así como también de su internación o repatriación hacia o desde cualquier jurisdicción.

El porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 7% del valor del Fondo.

#### X. POLÍTICA DE RETORNO DE CAPITALES

**ARTICULO 27°** Las remesas desde el exterior que efectúe el Fondo, se regirán por las disposiciones contenidas en el Párrafo Octavo del Título III del

Artículo Primero de la Ley 18.840 Orgánica Constitucional del Banco Central de Chile, artículos 39 a 52, ambos inclusive.

### XI. POLÍTICA DE REPARTO DE BENEFICIOS

**ARTICULO 28°** El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, a lo menos, un 30% de los "Beneficios Netos Percibidos" por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por "Beneficios Netos Percibidos" por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período, de conformidad con lo dispuesto en la Circular 1.756 de la Superintendencia de Valores y Seguros, de fecha 4 de Julio de 2005, y sus modificaciones.

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 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 de que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período.

### XII. INFORMACIÓN OBLIGATORIA A PROPORCIONAR A LOS APORTANTES

**ARTICULO 29°** La siguiente información será enviada a los Aportantes del Fondo.

A. Informe Trimestral.

Este informe incluirá la siguiente información:

- Copia del último informe y estados financieros trimestrales del Fondo presentados a la Superintendencia.
- Especificación de los gastos atribuidos al Fondo durante el respectivo trimestre.

- Especificación de la Comisión de Administración devengada en favor de la Administradora durante el respectivo trimestre.

#### B. Informe Anual.

Este informe incluirá la siguiente información:

- Copia del informe y estados financieros anuales del Fondo correspondientes al último ejercicio presentados a la Superintendencia.
- Memoria Anual del Fondo.

La Memoria Anual del Fondo, además de sus Estados Financieros y el informe de los auditores, deberá contener un detalle de las inversiones del Fondo y especificar los gastos atribuidos al Fondo y las comisiones cobradas por la Administradora durante el período.

La información referida precedentemente estará en todo momento a disposición de los Aportantes y del público en general en las oficinas de la Administradora.

### XIII. DIARIO EN QUE SE EFECTUARAN LAS PUBLICACIONES

**ARTICULO 30°** Toda publicación que, por disposición de la Ley, de su Reglamento, del presente Reglamento Interno o de la Superintendencia deba realizarse, se hará en el diario "La Segunda".

### XIV. DE LOS APORTANTES Y REGISTRO DE APORTANTES

**ARTICULO 31°** La calidad de Aportante del Fondo se adquiere en la forma y oportunidades que establecen la Ley 18.815 y su Reglamento.

**ARTICULO 32°** La Administradora llevará un registro actualizado de los Aportantes del Fondo en su sede principal y en la de sus agencias o sucursales, en el que se inscribirá a los Aportantes, en la forma que se señala en el Reglamento de la Ley 18.815.



**ARTICULO 33°** En caso de que una o más Cuotas pertenezcan, en común, a dos o más personas, los codueños estarán obligados a designar a un apoderado común de todos ellos para actuar ante la Administradora.

**ARTICULO 34°** Terminado el último período de suscripción y pago de cuotas, o vencido el plazo de colocación contemplado en el inciso tercero del artículo 17 de la Ley, los Aportantes que no sean inversionistas institucionales, no podrán controlar, por sí solos o en un acuerdo de actuación conjunta, más del 35% de las cuotas del Fondo. La Administradora velará para que el citado porcentaje máximo no sea excedido por colocaciones de cuotas efectuadas por su cuenta y por las demás personas indicadas, si así ocurriera, la Superintendencia establecerá los plazos para las personas que excedan dichos porcentajes procedan a la enajenación de sus cuotas, hasta por aquella parte que permita el cumplimiento del mismo, sin perjuicio de las sanciones que al efecto la Superintendencia pueda aplicar. La Administradora no podrá aceptar solicitudes de traspasos que den lugar a excesos sobre dicho porcentaje.

La Administradora, sus personas relacionadas, accionistas y empleados, no podrán controlar individualmente o en conjunto más de un 40% de las cuotas del Fondo. La Administradora velará por que el citado porcentaje máximo no sea excedido por colocaciones de cuotas efectuadas por su cuenta o por las demás personas indicadas y si así ocurriere, la Superintendencia establecerá los plazos para que las personas que excedan dicho porcentaje procedan a la transferencia de sus cuotas, hasta por aquella parte que permita el cumplimiento del mismo, sin perjuicio de las sanciones administrativas que al efecto la Superintendencia pueda aplicar. En todo caso, el exceso por sobre el 25% de las cuotas del Fondo, no otorgará derecho a voto en las Asambleas de Aportantes.

#### **XV. DE LAS ASAMBLEAS DE APORTANTES**

**ARTICULO 35°** Los Aportantes se reunirán en Asambleas Ordinarias o Extraordinarias. Las primeras se celebrarán una vez al año, dentro del cuatrimestre siguiente a la fecha de cierre de cada ejercicio, para decidir respecto de las materias propias de su conocimiento, sin que sea necesario señalarlas en la respectiva citación. Las segundas podrán celebrarse en cualquier tiempo, cuando así lo exijan las necesidades del Fondo, para pronunciarse respecto de cualquier materia que la Ley o el presente Reglamento Interno entregue al conocimiento de las Asambleas de Aportantes, debiendo señalarse las materias a tratarse, en todo caso, en la respectiva citación.



**ARTICULO 36°** Son materias de Asamblea Ordinaria de Aportantes, las siguientes:

- (a) Aprobar la cuenta anual del Fondo que deberá presentar la Administradora, relativa a la gestión y administración del Fondo, y los estados financieros correspondientes;
- (b) Elegir anualmente a los miembros del Comité de Vigilancia y fijar su remuneración;
- (c) Aprobar el presupuesto de ingresos y gastos del Comité de Vigilancia;
- (d) Designar anualmente a los auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Superintendencia, para que dictaminen sobre el Fondo, dentro de una terna propuesta por el Comité de Vigilancia; y
- (e) En general, cualquier asunto de interés común de los Aportantes que no sea propio de una Asamblea Extraordinaria.

**ARTICULO 37°** Son materias de Asamblea Extraordinaria de Aportantes, las siguientes:

- (a) Aprobar las modificaciones que proponga la Administradora al presente Reglamento Interno;
- (b) Acordar la prórroga del plazo de duración del Fondo;
- (c) Acordar la sustitución de la Administradora;
- (d) Tomar conocimiento de cualquier situación que pueda afectar los intereses de los Aportantes;
- (e) Acordar disminuciones de capital, en las condiciones que fije el presente reglamento y el Reglamento de la Ley;
- (f) Acordar la fusión con otros fondos;
- (g) Acordar la disolución anticipada del Fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneración, y aprobar la cuenta final al término de la liquidación;





- (h) Determinar, si correspondiere, las condiciones de nuevas emisiones de cuotas del Fondo, fijando el monto a emitir, el plazo y precio de colocación de éstas; y
- (i) Los demás asuntos que, por el Reglamento de la Ley o por el presente Reglamento Interno, 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.

**ARTICULO 38°** Las Asambleas de Aportantes serán convocadas y se constituirán en la forma, plazo y con los requisitos que se señalan en la Ley N° 18.815 y su Reglamento.

#### XVI. DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

**ARTICULO 39°** Habrá un Comité de Vigilancia que estará compuesto por tres representantes de los Aportantes del Fondo, elegidos en Asamblea Ordinaria y que se renovarán en cada Asamblea Ordinaria de Aportantes pudiendo ser reelegidos. Dichos representantes no podrán ser personas relacionadas a la sociedad administradora del Fondo, de acuerdo a lo señalado en el artículo 28 de la Ley N° 18.815. El Comité de Vigilancia tendrá las facultades que le señale la Ley y su remuneración será determinada por la Asamblea Ordinaria de Aportantes con cargo al Fondo.

**ARTICULO 40°** Si se produjere la 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.

**ARTICULO 41°** Cada miembro del Comité de Vigilancia tiene derecho a ser informado plena y documentadamente y en cualquier tiempo por el Gerente General de la Administradora de todo lo relacionado con la marcha del Fondo.

Además, el Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones, sin perjuicio de las demás que establezca la Ley N° 18.815 o su Reglamento:



- (1) Comprobar que la Administradora cumpla con lo dispuesto en el presente Reglamento;
- (2) Verificar que la información para los Aportantes sea suficiente, veraz y oportuna;
- (3) Constatar que las inversiones, variaciones de capital u operaciones del Fondo se realicen de acuerdo con la Ley, su reglamento y el presente Reglamento;
- (4) Contratar los servicios necesarios para el cumplimiento de sus funciones;
- (5) Proponer a la Asamblea Extraordinaria de Aportantes la sustitución de la Administradora; y
- (6) 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.

**ARTICULO 42°** Para el cumplimiento de sus funciones, el Comité de Vigilancia deberá sesionar en las oficinas de la Administradora, o en el lugar en que sus integrantes unánimemente determinen, a lo menos una vez cada tres meses, en las fechas predeterminadas por el propio Comité. Sin perjuicio de lo anterior, el Comité de Vigilancia podrá sesionar extraordinariamente cada vez que sus miembros lo estimen necesario. A las sesiones del Comité de Vigilancia podrá asistir el Gerente General de la Administradora, salvo que los miembros del Comité acuerden sesionar sin la presencia de éste.

Para que el Comité de Vigilancia pueda sesionar válidamente, tanto en sus sesiones ordinarias como extraordinarias, se requerirá que asistan a lo menos dos de sus tres miembros integrantes.

**ARTICULO 43°** Los miembros del Comité de Vigilancia estarán 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 Administradora.

**ARTICULO 44°** En la Asamblea Ordinaria de Aportantes, el Comité de Vigilancia deberá presentar, por escrito, una rendición anual de cuentas de su gestión, debidamente documentada.



**XVII. DISMINUCIÓN DE CAPITAL Y DERECHO A RETIRO DE LOS APORTANTES**

**ARTICULO 45°** El Fondo podrá 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 indican en los artículos siguientes.

**ARTICULO 46°** La Asamblea Extraordinaria de Aportantes podrá acordar disminuciones de capital para restituir a los Aportantes que opten por concurrir a la devolución de capital, durante la vigencia del Fondo, la proporción que les corresponda en la citada disminución de capital, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican:

- (1) Las disminuciones de capital se efectuarán mediante la disminución del número de cuotas del Fondo que acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora.
- (2) Las disminuciones de capital serán por un número de cuotas cuya determinación final se efectuará con posterioridad a la respectiva Asamblea, en función del número de cuotas respecto de las cuales se ejerciere el derecho a concurrir a la disminución de capital, conforme a lo estipulado en los numerales siguientes, quedando no obstante limitadas al número máximo de cuotas que establezca la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.
- (3) Cada uno de los Aportantes del Fondo tendrá derecho a optar por la devolución de capital a prorrata del número de cuotas de que sea titular a la fecha de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en que se acuerde la disminución de capital
- (4) Dentro de los dos días siguientes a aquél en que la Asamblea Extraordinaria de Aportantes acuerde disminuir el capital del Fondo, la Administradora publicará un aviso destacado en el diario a que se refiere el presente Reglamento Interno y remitirá una comunicación a los Aportantes, informando respecto de la disminución de capital acordada, el plazo para optar a la devolución de capital y la fecha de pago del valor de las cuotas.
- (5) Los Aportantes dispondrán de un plazo de 20 días corridos contado desde la publicación del aviso indicado en el numeral anterior, plazo que se prorrogará hasta el siguiente día hábil si el mismo venciera un día sábado, domingo o festivo, para notificar a la Administradora su voluntad de optar por la devolución de capital, por la totalidad o por una parte de las cuotas que les

corresponda. Aquellos Aportantes que opten por la devolución de capital por el total de cuotas que les correspondan, podrán además manifestar su intención de ejercer su derecho respecto del número de cuotas de la disminución de capital que no fueren ejercidas por los Aportantes con derecho a ello, en cuyo caso podrán indicar la cantidad máxima adicional de cuotas respecto de las cuales opten por la devolución de capital. En caso que más de un Aportante ejerciere este último derecho, las cuotas de la disminución de capital que quedaren disponibles se distribuirán entre ellos a prorrata del número de cuotas de que cada uno de ellos sea titular en el Fondo. Aquellos Aportantes que no manifiesten su voluntad de concurrir a la disminución de capital en el plazo indicado, se entenderá que optan por no concurrir a la misma.

- (6) Si una vez concluido el procedimiento antes indicado, los Aportantes no hubieren manifestado su intención de ejercer su derecho a la devolución de capital por el total de las cuotas acordadas por la Junta Extraordinaria de Aportantes, la respectiva disminución de capital se entenderá limitada al número de cuotas respecto de la cual la misma se hubiere ejercido. Para estos efectos, la determinación del número de cuotas en que en definitiva se disminuirá el capital del Fondo, será efectuada por el Directorio de la Administradora conforme a lo señalado en este mismo numeral, dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo establecido en el N°5 anterior para los efectos de que los Aportantes manifiesten su voluntad de ejercer su derecho a concurrir a la disminución de capital. La Administradora informará a la Superintendencia y enviará una comunicación a los Aportantes en tal sentido, dentro de los 3 días siguientes de adoptado el acuerdo de Directorio.
- (7) El pago a los Aportantes del valor de las cuotas a las cuales tengan derecho en la disminución de capital, según lo indicado en los números anteriores, deberá efectuarse en dinero efectivo o mediante cheque nominativo, previa entrega del respectivo Aportante del título en que consten las cuotas respecto de las cuales se ejerza el derecho a la devolución de capital, a contar de la fecha que fije la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la que se adopte el acuerdo de disminución de capital, el cual no podrá ser inferior a 30 ni superior a 180 días contados desde la celebración de dicha Asamblea.
- (8) El valor de la cuota para los efectos de lo señalado en este artículo, se determinará tomando el valor cuota del día inmediatamente anterior a la fecha fijada para el pago por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del



Fondo, determinado de conformidad con lo establecido en el artículo 28 del D.S. N°864, por el número de cuotas pagadas a esa fecha.

**ARTICULO 47°** Asimismo, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes podrá acordar disminuciones de capital para absorber las pérdidas generadas en la operación del Fondo, previo acuerdo de la mayoría absoluta de las cuotas pagadas.

**ARTICULO 48°** Por último, en el caso de operar la prórroga del plazo de vigencia del Fondo, según lo establecido en el artículo 7° del presente Reglamento, los Aportantes disidentes podrán ejercer el derecho a retiro consignado en el artículo 36 letra b) del Reglamento sobre Fondos de Inversión.

Generado este derecho a retiro, se deberá acordar una disminución de capital para los efectos de restituirles a los aportantes disidentes que ejercieren su derecho a retiro el valor de sus cuotas. Esta disminución de capital se acordará en la misma Asamblea en la cual se haya adoptado el acuerdo que generó el derecho a retiro, y considerará un número determinable de cuotas con un máximo equivalente al número de cuotas que representen los aportantes disidentes. El número de cuotas definitivo en el que se entenderá disminuido el capital del Fondo, se determinará por el Directorio de la Administradora dentro del plazo de 30 días contados desde el vencimiento del plazo para ejercer el derecho a retiro y según el número de cuotas que representen los aportantes que efectivamente hubieran ejercido este derecho, situación que se informará a los Aportantes y a la Superintendencia dentro del plazo de 3 días de adoptado el acuerdo respectivo.

Este derecho a retiro se efectuará en conformidad a lo dispuesto en las normas de la Ley de Sociedades Anónimas, Ley N° 18.046 y su Reglamento, D.S. N° 587, en todo lo que no se oponga a las disposiciones legales y reglamentarias que rigen a los Fondos de Inversión y salvo también en lo que respecta a las siguientes materias:

- (1) El valor de las cuotas de los Aportantes que ejerzan el derecho a retiro, se pagará dentro del plazo de 60 días contados desde la celebración de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la que se tomó el acuerdo que da origen al derecho de retiro, o bien, dentro del plazo mayor que fije la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, el cual no podrá ser superior a 180 días. En este último caso, el valor de la cuota devengará un interés corriente para operaciones reajustables a partir del día 60 contado desde la celebración de la Asamblea.

- (2) El valor de la cuota para los efectos de lo señalado en este artículo, se determinará tomando el valor del día inmediatamente anterior a la fecha de pago, determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo, determinado de conformidad con lo establecido en el artículo 28 del D.S. N° 864, por el número total de cuotas pagadas a esa fecha.

### XVIII. DEL ARBITRAJE

**ARTICULO 49°** Cualquier duda o dificultad que surja entre los Aportantes en su calidad de tales, o entre éstos y la Administradora o sus administradores, sea durante la vigencia del Fondo o durante su liquidación, se resolverá mediante arbitraje, conforme al Reglamento del Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., cuyas disposiciones constan en la escritura pública de fecha 10 de Diciembre de 1992 otorgada en la Notaría de Santiago de don Sergio Rodríguez Garcés, las cuales forman parte integrante de este artículo.

Las partes confieren mandato especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G. para que, a solicitud escrita de cualquiera de los Aportantes o de la Administradora, designe el árbitro arbitrador de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitrajes de esa Cámara.

En contra de las resoluciones del arbitrador no procederá recurso alguno, por lo cual las partes renuncian expresamente a ellos. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.

En el evento que el Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago deje de funcionar o no exista a la época en que deba designarse al árbitro, éste será designado, en calidad de árbitro mixto, por la Justicia Ordinaria, debiendo recaer este nombramiento en un abogado que sea o haya sido Decano o Director de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Chile o Universidad Católica de Chile, ambas de Santiago, o Profesor Titular, ordinario o extraordinario, de Derecho Civil, Comercial o Procesal, que haya desempeñado dichos cargos o cátedras en las referidas Universidades, a lo menos, durante cinco años.

El Arbitraje tendrá lugar en Santiago de Chile.



**CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS**  
**CELFIN INMOBILIARIO II FONDO DE INVERSIÓN**

En Santiago de Chile, a .... de ..... de 20....., entre Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos, representada por don ....., ambos con domicilio en Santiago, ..... N°....., Of. ...., comuna de ....., en adelante también la "Administradora", por una parte; y, por la otra, en adelante también el "Aportante", ....., representado(a) por ....., se ha convenido el siguiente Contrato de Suscripción de Cuotas:

**PRIMERO:** La Administradora es una sociedad anónima administradora general de fondos, constituida de acuerdo con las disposiciones de la Ley 18.815 sobre Fondos de Inversión y del Título **XXVII** de la Ley 18.045 sobre Mercado de Valores, por escrituras públicas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso con fechas 23 de Marzo de 2001 y 10 de Julio de 2001. La Superintendencia de Valores y Seguros (la "Superintendencia") aprobó los estatutos de la Administradora y autorizó su existencia mediante Resolución Exenta N°252, de fecha 13 de Agosto de 2001. El certificado con la autorización de existencia y un extracto de los estatutos de la Administradora, emitido por la Superintendencia, se encuentra inscrito a fojas 22.660 N°18.277 del Registro de Comercio de Santiago correspondiente al año 2001 y fue publicado en el Diario Oficial de fecha 5 de Septiembre del mismo año. La última modificación de la sociedad fue aprobada por Resolución Exenta N°066 de fecha 28 de Marzo de 2003.

**SEGUNDO:** La Administradora organizó y constituyó, de acuerdo a las disposiciones de la citada Ley 18.815, el fondo de inversión denominado "Celfin Inmobiliario II Fondo de Inversión", en adelante también el "Fondo", cuyo Reglamento Interno fue aprobado por la Superintendencia por Resolución Exenta N°....., de fecha ..... de ..... del 200....

El Fondo tendrá una duración de 12 años a contar del día en que la Superintendencia apruebe su Reglamento Interno, prorrogable sucesivamente por períodos de 5 años cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

**TERCERO:** El Fondo es un patrimonio integrado por aportes de personas naturales o jurídicas, que se expresan en Cuotas de Participación (en adelante las "Cuotas"), nominativas, unitarias, de igual valor y características, que no pueden ser rescatadas antes de la liquidación del Fondo.



**CUARTO:** Por este acto el Aportante suscribe la cantidad de ..... Cuotas de Participación del Fondo del total de Cuotas que se acordó emitir, suscripción que es aceptada por el representante de la Administradora.

**QUINTO:** El valor del total de Cuotas del Fondo que el Aportante suscribe en este acto asciende a la cantidad de ..... Unidades de Fomento, equivalente a esta fecha a \$....., que el Aportante paga en este acto [**en dinero efectivo / vale vista / cheque**].

**SEXTO:** El Título representativo de las Cuotas que se suscriben mediante el presente instrumento, estará a disposición del Aportante dentro del plazo de cinco días a contar de esta fecha.

**SÉPTIMO:** El Aportante declara conocer y aceptar el Reglamento Interno del Fondo, copia del cual le ha sido entregada, obligándose a cumplir, en lo pertinente, con todas y cada una de sus disposiciones.

El Aportante declara conocer y aceptar, especialmente, lo siguiente:

- A. Que la Administradora está especialmente autorizada para invertir el aporte del Aportante en aquellos valores y bienes que libremente elija, de acuerdo a la Política de Inversión que definen los artículos 8° a 19° del Reglamento Interno del Fondo.
- B. Que la Administradora percibirá por la administración del Fondo las comisiones que se indican a continuación, a cada una de las cuales se adicionará el impuesto al valor agregado (IVA) que corresponda en conformidad a la ley.

#### **I) Comisión Fija**

La Administradora percibirá una Comisión Fija anual que corresponderá al 1% del valor promedio de los activos del Fondo del año correspondiente.

La Comisión Fija se devengará trimestralmente y se pagará dentro de los 5 primeros días hábiles del trimestre siguiente aquel en que se hubiere devengado.

El primer año de vigencia del Fondo, la Comisión Fija se cobrará a contar del trimestre en que se efectúe la primera suscripción de Cuotas del Fondo, y se calculará, en el caso de ése trimestre, proporcionalmente en base a los días efectivamente transcurridos durante el mismo a contar de la referida suscripción, considerando que los trimestres de cada año empezarán los meses de Enero, Abril, Julio y Octubre. Por su parte, en el caso del último año de vigencia del Fondo, la Comisión Fija se cobrará hasta la fecha de



celebración de la Asamblea de Aportantes que apruebe la cuenta final de la liquidación del Fondo, y se calculará, en el caso del último trimestre, proporcionalmente en base a los días que efectivamente transcurran a contar del inicio de dicho trimestre hasta la fecha de celebración de la referida Asamblea.

## II) Comisión Variable

Adicionalmente a la Comisión Fija establecida en el punto I) anterior, la Administradora tendrá derecho a una Comisión Variable, la que se determinará en base a la Rentabilidad del Ejercicio obtenida por el Fondo (según se define a continuación), y se calculará, devengará y pagará en la forma que se indica en los párrafos siguientes.

Para los efectos de la Comisión Variable se entenderá por:

- **Resultado Neto Anual del Fondo:** Corresponderá a la diferencia entre los ingresos efectivamente percibidos por el Fondo durante un año calendario, menos todos los costos y gastos incurridos por el Fondo durante dicho año, que le corresponda asumir de conformidad con el Reglamento Interno del Fondo, salvo la Comisión Variable de ése año.
- **Rentabilidad del Ejercicio:** Corresponderá al monto que se obtenga al dividir el Resultado Neto Anual del Fondo durante un año respectivo, por el valor promedio del patrimonio del Fondo del mismo año.

Para la determinación de la Comisión Variable, una vez terminado el respectivo año calendario, deberá calcularse la Rentabilidad del Ejercicio de dicho año. Si la Rentabilidad del Ejercicio es superior a un 8%, la Comisión Variable ascenderá al 20% del monto que exceda dicho 8%.

Si la Rentabilidad del Ejercicio es igual o menor a un 8%, la Comisión Variable del año respectivo ascenderá a 0.

La Comisión Variable se devengará el primer día hábil del año siguiente a aquel en que se hubiere hecho exigible la Comisión Variable Anual que se deduce, y se pagará dentro de los primeros 15 días hábiles del mismo año.

C. Sin perjuicio de las comisiones a que se refiere la cláusula B. precedente, serán también de cargo del Fondo, los siguientes gastos y costos de administración:

- (1) Toda comisión, provisión de fondos, derecho de bolsa u otro gasto que se derive, devengue, cobre o en que se incurra con ocasión de la inversión, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo, especialmente

las comisiones de intermediación, derechos y gastos en que se incurra con motivo de la compra, venta, arrendamiento o leasing de inmuebles.

- (2) Honorarios profesionales de abogados, auditores externos independientes, arquitectos, ingenieros, tasadores, peritos u otros profesionales cuyos servicios sea necesario contratar para el adecuado funcionamiento del Fondo o para la inversión y valorización de las inversiones del Fondo; y los gastos necesarios para realizar los informes, tasaciones, peritajes, auditorías externas y otros trabajos que esos profesionales realicen.
- (3) Gastos de mantención de los bienes raíces, inmuebles por adherencia, inmuebles por destinación y bienes muebles de propiedad del Fondo que guarnezcan los inmuebles del Fondo.
- (4) Gastos y honorarios profesionales derivados de la convocatoria, citación, realización y legalización de las Asambleas de Aportantes.
- (5) Primas y gastos de contratación y mantención de seguros y demás medidas de seguridad que deban adoptarse en conformidad a la ley o demás normas aplicables a los Fondos de Inversión, para el cuidado y conservación de los títulos y bienes que integren el activo del Fondo, incluida la comisión y gastos derivados de la custodia de esos títulos y bienes.
- (6) Honorarios y gastos por servicio de clasificación de riesgo que sea necesario o se estime conveniente contratar.
- (7) Gastos y honorarios profesionales derivados de la inscripción y registro de las Cuotas del Fondo en el Registro de Valores, bolsas de valores u otras entidades y, en general, todo gasto derivado de la colocación de las referidas Cuotas.
- (8) Gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración u honorarios del liquidador.
- (9) Gastos de publicaciones que deban realizarse en conformidad a la Ley, su Reglamento, el Reglamento Interno del Fondo o las normas que al efecto imparta la Superintendencia; gastos de envío de información a la Superintendencia, a los Aportantes o a otras entidades; gastos de apertura y

mantención de los registros y demás nóminas del Fondo; y, en general, todo otro gasto o costo de administración derivado de exigencias legales, reglamentarias o impuestas por la Superintendencia de Valores y Seguros a los Fondos de Inversión.

(10) Gastos y honorarios profesionales incurridos en la formación del Fondo. Los gastos a que se refiere este número, que no superarán la cantidad de 2.000 Unidades de Fomento, se reembolsarán a la Administradora dentro del primer ejercicio, debiendo distribuirse proporcionalmente entre la totalidad de las cuotas pagadas, en la forma que determine la Administradora.

D. Que el porcentaje máximo anual de los gastos y costos de administración de cargo del Fondo a que se refiere la letra precedente será de un 3% del valor del Fondo.

E. Que además de los gastos a que se refiere la letra C. anterior, serán de cargo del Fondo los siguientes gastos:

(1) Gastos correspondientes a intereses, impuestos y demás gastos financieros derivados de créditos contratados por cuenta del Fondo, así como los intereses de toda otra obligación del Fondo.

El porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 10% del valor promedio que los activos del Fondo hayan tenido durante el respectivo período.

(2) Litis expensas, costas, honorarios profesionales y otros gastos de orden judicial en que se incurra con ocasión de la representación judicial de los intereses del Fondo, así como las indemnizaciones que éste se vea obligado a pagar, incluidos aquellos gastos de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios, **siempre y cuando dichos gastos no se produjeran por dolo o culpa grave de la Administradora.**

El porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 10% del valor promedio que los activos del Fondo hayan tenido durante el respectivo período.

(3) Gastos del Comité de Vigilancia. El porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 1% del valor promedio que los activos del Fondo hayan tenido durante el respectivo período. Los gastos del Comité de Vigilancia serán fijados anualmente por la Asamblea Ordinaria de Aportantes, mediante la respectiva aprobación de su presupuesto de gastos e ingresos.

(4) Todo impuesto, tasa, derecho, tributo, retención o encaje de cualquier clase y jurisdicción que grave o afecte de cualquier forma a los bienes y valores que integren o en que invierta el Fondo, o a los actos, instrumentos o

convenciones que se celebren o ejecuten con ocasión de la inversión, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo, así como también de su internación o repatriación hacia o desde cualquier jurisdicción.

El porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 7% del valor del Fondo.

**OCTAVO:** Cualquier duda o dificultad que surja entre el Aportante y los demás aportantes del Fondo o la Administradora, se resolverá de conformidad con la cláusula de arbitraje establecida en el artículo 49° del Reglamento Interno del Fondo.

**NOVENO:** El presente contrato se otorga en dos ejemplares, quedando uno en poder de la Administradora y uno en poder del Aportante.

---

Administradora

---

Aportante



## CONTRATO DE PROMESA DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS

### CELFIN INMOBILIARIO II FONDO DE INVERSIÓN

En Santiago de Chile, a ..... de ..... de 200....., entre **Celfin Captial S.A. Administradora General de Fondos para Celfin Inmobiliario II Fondo de Inversión**, representada por don ..... y don ....., todos con domicilio para estos efectos en Santiago, ....., comuna de ..... (en adelante, indistintamente la "Administradora"), por una parte y, por la otra, ....., representada por don ....., todos con domicilio para estos efectos en Santiago, ....., comuna de ..... (en adelante, el "Promitente Suscriptor"), se ha convenido el siguiente Contrato de Promesa de Suscripción de Cuotas (en adelante, el "Contrato"):

#### CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES

- A. La Administradora organizó y constituyó, de acuerdo a las disposiciones de la Ley 18.815, el fondo de inversión denominado "**Celfin Inmobiliario II Fondo de Inversión**" (en adelante, el "Fondo"), cuyo reglamento interno fue aprobado por la Superintendencia de Valores y Seguros (en adelante, la "Superintendencia"), por Resolución Exenta N° ..... de fecha ..... de ..... de 2005 (en adelante, el "Reglamento Interno"), el que el Promitente Suscriptor declara conocer y aceptar.
- B. El plazo de duración del Fondo es de 12 años a contar del día en que la Superintendencia apruebe su Reglamento Interno, prorrogable sucesivamente por períodos de 5 años cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes.
- C. En sesión de fecha 2 de Agosto de 2005, el Directorio de la Administradora acordó la primera emisión de 3.000.000 de cuotas del Fondo, por un monto equivalente a 3.000.000 de Unidades de Fomento, fijando un valor de colocación de 1 Unidad de Fomento para el período inicial, el que se actualizará diariamente de manera que sea equivalente al que resulte de dividir el valor del patrimonio del Fondo al día inmediatamente anterior al de la suscripción por el número de cuotas pagadas a esa fecha (en adelante, las "Cuotas"). La referida emisión de Cuotas fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia con fecha ..... de ..... de 2005, bajo el N° .....

**CLÁUSULA SEGUNDA: PROMESA DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS**

Por el presente instrumento, el Promitente Suscriptor, debidamente representado en la forma que se indica en la comparecencia, promete y se obliga para con la Administradora a suscribir y adquirir para sí ..... Cuotas del Fondo, prometiendo la Administradora, debidamente representada según se indica en la comparecencia, concurrir conjuntamente con el Promitente Suscriptor a la celebración de los contratos de suscripción de Cuotas respectivos y entregar a éste las Cuotas correspondientes, todo ello de conformidad con las estipulaciones del presente contrato.

El valor de cada una de las Cuotas que el Aportante promete suscribir en este acto, ascenderá a la cantidad que resulte mayor entre el equivalente en pesos moneda nacional de: (i) Una Unidad de Fomento; y (ii) el monto que resulte de dividir el valor del patrimonio del Fondo al día inmediatamente anterior al de la suscripción, por el número de Cuotas pagadas a esa fecha (en adelante, el "Precio de Suscripción").

El Promitente Suscriptor pagará el Precio de Suscripción a la Administradora al contado, en dinero efectivo, vale vista o cheque, en el mismo acto de la suscripción.

**CLÁUSULA TERCERA: CONTRATOS PROMETIDOS**

- A. La suscripción de Cuotas prometida en virtud de la Promesa de Suscripción de Cuotas, se llevará a cabo mediante la celebración de uno o más contratos de suscripción de Cuotas en la forma descrita en esta cláusula Tercera y en términos substancialmente similares a los contenidos en el Contrato de Suscripción de Cuotas que se encuentre vigente a la fecha de suscripción de las Cuotas, debidamente aprobado por la Superintendencia (el o los "Contratos Prometidos").
- B. Los Contratos Prometidos se celebrarán dentro del término de 15 días desde que la Administradora lo requiera al Aportante, mediante carta certificada enviada a su domicilio indicado en el presente instrumento, o bien entregada por mano en el mismo con acuse de recibo. La Administradora comunicará al Aportante y le requerirá la suscripción de Cuotas, en la medida que lo estime necesario a fin de llevar adelante las inversiones del Fondo, de acuerdo con su Reglamento Interno. Los contratos prometidos se celebrarán en las oficinas de la Administradora indicadas en este instrumento.
- C. El o los Contratos Prometidos deberán celebrarse en todo caso dentro del plazo de 3 años contados desde el día 2 de Agosto de 2005.
- D. El título representativo de las Cuotas que se promete suscribir estará a disposición del Aportante dentro del plazo de cinco días a contar de la fecha de la respectiva suscripción.

**CLÁUSULA CUARTA: CONDICIONES**

El presente Contrato se encuentra sujeto a las siguientes condiciones resolutorias que no tienen carácter copulativo:

- A. La disolución anticipada del Fondo; y
- B. Muerte o disolución del Aportante.

**CLAUSULA QUINTA: INCUMPLIMIENTO**

- A. La mora o simple retardo del Aportante en el cumplimiento de su obligación de concurrir a la celebración del o los Contratos Prometidos de conformidad con las estipulaciones del mismo por más de 15 días, dará derecho a la Administradora para optar entre (i) la resolución del presente contrato o (ii) el cumplimiento forzado del mismo, con indemnización de perjuicios. Asimismo, en dichos eventos será exigible lo siguiente:
  - (I) En el caso de cumplimiento forzado del presente contrato, el Aportante pagará al fondo una multa ascendente al 5% mensual por cada día de atraso en la suscripción, cantidad en que las partes avalúan anticipada y convencionalmente los perjuicios derivados del incumplimiento.
  - (II) En el caso de resolución del presente contrato, las partes avalúan anticipada y convencionalmente los perjuicios derivados del incumplimiento en la cantidad que resulte equivalente al 50% del valor total de suscripción de las Cuotas que el Aportante no hubiere suscrito a la fecha de la resolución.
- B. Las indemnizaciones moratoria y compensatoria indicadas tendrán el carácter de únicas indemnizaciones del Aportante por el incumplimiento de las respectivas Promesas y quedarán a beneficio del Fondo.
- C. La mora o simple retardo de la Administradora en el cumplimiento de su obligación de concurrir a la celebración de uno o más Contratos Prometidos, dará derecho al Aportante para optar entre (i) la resolución del presente contrato o (ii) el cumplimiento forzado del mismo, ambos con indemnización de perjuicios en conformidad con la ley.

**CLAUSULA SEXTA: CESION DEL CONTRATO**

Ninguna de las partes del presente Contrato podrá cederlo o transferirlo, ni tampoco podrá ceder o transferir los derechos u obligaciones que de él derivan, sin el consentimiento previo, expreso y por escrito de la otra parte.

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, positioned at the bottom left of the page.

**CLÁUSULA SEPTIMA: ARBITRAJE**

Cualquier duda o dificultad que surja entre el Promitente Suscriptor y la Administradora, en relación al presente Contrato de Promesa, ya sea en cuanto a su validez, exigibilidad, cumplimiento, interpretación u otra materia cualquiera, se resolverá mediante arbitraje, conforme al Reglamento del Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., cuyas disposiciones constan en la escritura pública de fecha 10 de Diciembre de 1992 otorgada en la Notaría de Santiago de don Sergio Rodríguez Garcés, las cuales forman parte integrante de este artículo.

Las partes confieren mandato especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G. para que, a solicitud escrita de cualquiera de ellas, designe el árbitro de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitrajes de esa Cámara, el cual tendrá la calidad de árbitro mixto, esto es, arbitrador en el procedimiento pero de derecho en cuanto al fallo.

En contra de las resoluciones del árbitro no procederá recurso alguno, por lo cual las partes renuncian expresamente a ellos. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.

En el evento que el Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago deje de funcionar o no exista a la época en que deba designarse al árbitro, éste será designado, en calidad de árbitro mixto, por la Justicia Ordinaria, debiendo recaer este nombramiento en un abogado que sea o haya sido Decano o Director de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Chile o Universidad Católica de Chile, ambas de Santiago, o Profesor Titular, ordinario o extraordinario, de Derecho Civil, Comercial o Procesal, que haya desempeñado dichos cargos o cátedras en las referidas Universidades, a lo menos, durante cinco años.

El Arbitraje tendrá lugar en Santiago de Chile.

**CLÁUSULA OCTAVA:** El presente Contrato se otorga en dos ejemplares de igual tenor y fecha, quedando uno en poder de la Administradora y uno en poder del Promitente Suscriptor.

\_\_\_\_\_  
Administradora

\_\_\_\_\_  
Promitente Suscriptor





CELFIN CAPITAL S.A.  
ADMINISTRADORA GENERAL  
DEL FONDOS

CELFIN INMOBILIARIO II FONDO DE  
INVERSIÓN

TÍTULO NÚMERO: .....  
Certificamos que .....  
.....  
es dueño de .....  
.....  
cuotas de participación de CELFIN  
INMOBILIARIO II FONDO DE  
INVERSIÓN.

Fecha: .....

.....  
GERENTE GENERAL

Recibí Título Número .....

Folio Registro: .....

con fecha .....

.....  
FIRMA RECEPTOR DEL TÍTULO

NÚMERO DE CUOTAS .....

TÍTULO N° .....

### CELFIN CAPITAL S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

#### CELFIN INMOBILIARIO II FONDO DE INVERSIÓN

CELFIN INMOBILIARIO II FONDO DE INVERSIÓN es administrado por CELFIN CAPITAL S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS, sociedad cuya existencia fue autorizada por Resolución Exenta N°252 de la Superintendencia de Valores y Seguros, de fecha 13 de Agosto de 2001.

CELFIN INMOBILIARIO II FONDO DE INVERSIÓN se divide en ..... cuotas de igual valor y características. Su Reglamento Interno fue aprobado por la Superintendencia de Valores y Seguros por Resolución Exenta N° ....., de fecha ..... de 200...

Certificamos que ..... es dueño de ..... Cuotas de CELFIN INMOBILIARIO II FONDO DE INVERSIÓN.

FOLIO REGISTRO: .....

GERENTE GENERAL

PRESIDENTE

**SESIÓN EXTRAORDINARIA DE DIRECTORIO****CELFIN CAPITAL S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS**

En Santiago de Chile, siendo las 10:00 horas del día 2 de Agosto de 2005, en las oficinas de la sociedad ubicadas en Avenida Apoquindo número 3721, piso 19, comuna de Las Condes, se reunió el directorio de Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos, bajo la presidencia del titular don Juan Andrés Camus Camus y con la asistencia de los directores señores Fernando Moncada Melet, Lorena Campos Beain, Andrés Peragallo Reynolds y Fernando Arismendi Vera. Asistió además, especialmente invitado, el abogado don Juan Cristóbal Schmidt Canessa, quien actuó como secretario de actas.

Se trató y acordó lo siguiente:

**1. CREACIÓN DE NUEVOS FONDOS DE INVERSIÓN**

El Presidente de la sociedad, don Juan Andrés Camus Camus, se refirió al proyecto de crear dos nuevos Fondos de Inversión de acuerdo a la Ley 18.815 sobre Fondos de Inversión, cuyo principal objetivo de inversión sería participar directa o indirectamente en proyectos de carácter inmobiliario, a través de la compra, venta, explotación y comercialización de bienes inmuebles que se encuentren ubicados tanto en Chile como en el extranjero, como asimismo a través del otorgamiento de mutuos hipotecarios y de la inversión en sociedades anónimas inmobiliarias.

La duración de los Fondos de Inversión sería de 12 años a contar del día en que la Superintendencia apruebe los respectivos reglamentos internos, pudiendo prorrogarse dichos plazos sucesivamente por respectivos períodos de 5 años cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

Luego de debatir ampliamente la materia, se acordó crear dos nuevos fondos de inversión en los términos indicados, que se denominarán "Celfin Inmobiliario I Fondo de Inversión" y "Celfin Inmobiliario II Fondo de Inversión".

Para lo anterior se facultó ampliamente al Presidente, don Juan Andrés Camus Camus, y al Director don Fernando Moncada Melet, para preparar los antecedentes que deberán ser presentados a la Superintendencia de Valores y Seguros para su aprobación, particularmente los Reglamentos Internos de los Fondos, los textos tipo de los Contratos de Suscripción de Cuotas y los facsímiles de títulos de cuotas, y para solicitar su aprobación por parte de esa repartición; junto con efectuar las gestiones que tengan por

objeto subsanar todas las observaciones que dicha Superintendencia pueda tener en relación con la solicitud de aprobación de los Reglamentos Internos de los referidos Fondos, y los demás antecedentes que digan relación con éstos, pudiendo tramitarlas y dar cumplimiento a lo que dicha Superintendencia disponga.

## 2. EMISIÓN DE CUOTAS DE LOS FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS I Y II

A continuación, el Presidente hizo presente al Directorio que, no obstante no contarse con la aprobación de los Reglamentos Internos y los demás antecedentes de los nuevos fondos de inversión a constituirse, podía solicitarse, en forma paralela, la inscripción en el Registro de Valores de una primera emisión de cuotas de dichos Fondos.

Para lo anterior, agregó el Presidente, era necesario definir las características y condiciones que tendría la primera emisión de cuotas tanto de el fondo "Celfin Inmobiliario I Fondo de Inversión" como del fondo "Celfin Inmobiliario II Fondo de Inversión", a fin de elaborar los prospectos a ser presentados a la citada Superintendencia.

De esta forma, el Presidente propuso que la primera emisión de cuotas de "Celfin Inmobiliario I Fondo de Inversión" y "Celfin Inmobiliario II Fondo de Inversión" tuviera las siguientes condiciones y características.

- 1) Monto de la emisión: 3.000.000 de Unidades de Fomento.
- 2) Número de cuotas: 3.000.000 de cuotas.
- 3) Precio de Colocación Cuotas: El precio para el período inicial de colocación será de 1 Unidad de Fomento por cuota y se actualizará diariamente de manera que sea equivalente al que resulte de dividir el valor del patrimonio del Fondo al día inmediatamente anterior al de la suscripción, por el número de cuotas pagadas a esa fecha.

En todo caso, fuera del o de los períodos de opción preferente, el precio de colocación no podrá ser inferior al determinado para el período de opción preferente respectivo ni al que resulte de dividir el valor del patrimonio del Fondo al día inmediatamente anterior al de la suscripción, por el número de cuotas pagadas a esa fecha. Estas prohibiciones no se tendrán en cuenta para las colocaciones efectuadas en bolsas de valores.

- 4) Plazo de Colocación de las Cuotas: 3 años contados desde el día 2 de Agosto de 2005. Pendiente el plazo de colocación y habiéndose suscrito al menos una cuota del Fondo, cada 6 meses deberá hacerse

oferta preferente por las cuotas no suscritas del Fondo, de conformidad al procedimiento que establezca el Reglamento de la Ley N°18.815. Para estos efectos se contemplará un período de 30 días de opción preferente de suscripción de cuotas para los aportantes inscritos en el Registro de Aportantes con 5 días hábiles de anticipación a aquél en que se inicie la opción preferente.

- 5) Colocación: Las cuotas serán colocadas directamente por la Administradora.
- 6) Forma de Pago: Al contado, en dinero efectivo, vale vista bancario o cheque.
- 7) Valores no suscritos: Las emisiones no se sujetan a condición alguna de colocación. Terminado el período de colocación, el número definitivo de cuotas de los Fondos quedará reducido a las cuotas efectivamente suscritas y pagadas al vencimiento de dicho plazo.

Luego de analizar brevemente la proposición del Presidente, el Directorio acordó por unanimidad emitir el número de cuotas propuesto por el Presidente, con las características y condiciones señaladas precedentemente para cada uno de los fondos de inversión denominados "Celfin Inmobiliario I Fondo de Inversión" y "Celfin Inmobiliario II Fondo de Inversión".

Asimismo, el Directorio acordó por unanimidad facultar al Presidente, don Juan Andrés Camus Camus y al Director don Fernando Moncada Melet para que, actuando conjuntamente, presenten a la Superintendencia de Valores y Seguros las solicitudes de inscripción, los prospectos y los demás antecedentes necesarios para obtener la inscripción de la primera emisión de cuotas de Celfin Inmobiliario I Fondo de Inversión y Celfin Inmobiliario II Fondo de Inversión, en el registro de valores que lleva la citada Superintendencia; junto con efectuar las gestiones que tengan por objeto subsanar todas las observaciones que dicha Superintendencia pueda tener en relación con las solicitudes de inscripción de los prospectos y los demás antecedentes necesarios para obtener la inscripción de la primera emisión de cuotas de Celfin Inmobiliario I Fondo de Inversión y Celfin Inmobiliario II Fondo de Inversión en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros, junto con tramitarlas y dar cumplimiento a lo que dicha Superintendencia disponga.

↓

*Antonio*

*[Handwritten signature]*

3. TRAMITACION DE ACUERDOS

El Directorio acordó, por unanimidad, dar curso de inmediato a los acuerdos adoptados en esta sesión, tan pronto se encuentre firmada el acta que se levante de ella y sin esperar su posterior aprobación y facultar a los abogados Luis Alberto Letelier Herrera y Juan Cristóbal Schmidt Canessa para que, actuando conjunta o separadamente, procedan a reducir de inmediato a escritura pública, en todo o parte, el acta que se levante de la presente sesión.

*Cristóbal Schmidt Canessa*

No habiendo más asuntos que tratar, se puso término a la sesión a las 11:30 horas.

*Juan Andrés Camus Camus*

Juan Andrés Camus Camus

*Fernando Moncada Melet*

Fernando Moncada Melet

*Lorena Campos Beain*

Lorena Campos Beain

*Andrés Peragallo Reynolds*

Andrés Peragallo Reynolds

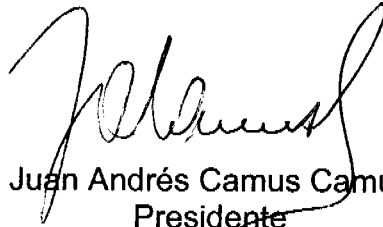
*Fernando Arismendi Vera*

Fernando Arismendi Vera

*Juan Cristóbal Schmidt Canessa*

Juan Cristóbal Schmidt Canessa

Certifico que las fotocopias que preceden son testimonio fiel del acta de la Sesión Extraordinaria de Directorio de Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos, celebrada con fecha 2 de Agosto del año 2005, en la oficinas de la sociedad ubicadas en Avenida Apoquindo número 3721, piso 19, comuna de Las Condes.



Juan Andrés Camus Camus  
Presidente

**CELFIN CAPITAL S.A.**  
**ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS**