



SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

REF: **APRUEBA REGLAMENTO INTERNO,
CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS
Y FACSIMIL DE TÍTULO DE CUOTAS DE
NUEVO FONDO DE INVERSIÓN
SANTANDER-SANTIAGO DESARROLLO
INMOBILIARIO IV.**

SANTIAGO, 21 OCT 2005

RESOLUCIÓN EXENTA N° 595

VISTOS:

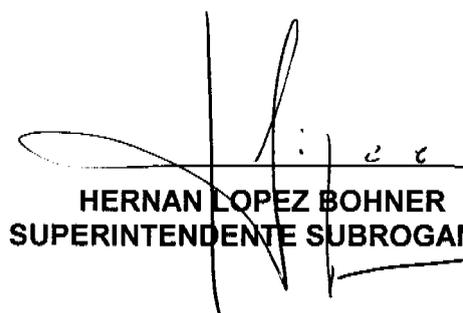
1. La solicitud formulada por la sociedad anónima denominada **SANTANDER SANTIAGO S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS.**
2. Lo dispuesto en los artículos 4 de la Ley 18.815; 4 y 6 del Decreto Supremo de Hacienda 864 de 1990;

RESUELVO:

1. Apruébase el Reglamento Interno, el contrato de suscripción de cuotas y el facsimil de título de cuotas del nuevo fondo de inversión denominado **FONDO DE INVERSIÓN SANTANDER-SANTIAGO DESARROLLO INMOBILIARIO IV**, que será administrado por la sociedad anónima antes singularizada.
2. La sociedad administradora, deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 226 de la Ley 18.045 y en la Norma de Carácter General 125, en forma previa a la entrada en funcionamiento del fondo.

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

Anótese, comuníquese y archívese.


HERNAN LOPEZ BOHNER
SUPERINTENDENTE SUBROGANTE



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



FV, M G

Santiago, 19 de agosto de 2005.

Señores
Superintendencia de Valores y Seguros
Presente



Handwritten signature

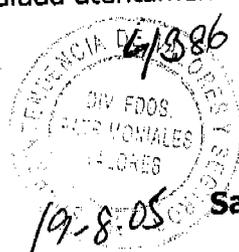
De nuestra consideración:

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 esta presentación solicitamos la resolución que autorice la existencia de los Fondos de Inversión **Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV** y **Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario V**, y la inscripción en el Registro de Valores de vuestra Superintendencia de la única serie de cuotas de ambos Fondos.

Para los efectos señalados adjuntamos, en triplicado, los siguientes documentos:

1. Reglamento Interno de cada Fondo.
2. Prospecto para la emisión de cuotas de los Fondos de Inversión **Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV** y **Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario V**.
3. Texto tipo del Contrato a suscribir con los aportantes.
4. Facsímil del aviso de prensa a publicar con motivo de la emisión.
5. Facsímil de los títulos de cuotas.
6. Copia del acta de la sesión extraordinaria de directorio de la Sociedad Administradora, en que se aprueba la creación de los Fondos de Inversión **Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV** y **Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario V**, y su emisión de cuotas.
7. Certificado emitido por el Gerente General Subrogante de la Sociedad Administradora, en la cual constan los acuerdos adoptados por el Directorio de la Sociedad Administradora, respecto de la creación de los Fondos de Inversión **Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV** y **Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario V**, y su emisión de cuotas.

Saluda atentamente a usted,



Handwritten signature of Jaime Munita Valdivieso

Jaime Munita Valdivieso
Gerente General

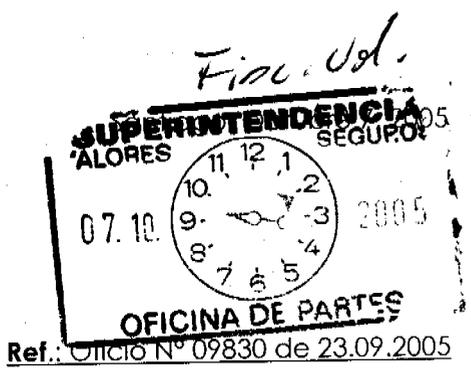
Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos



Handwritten signature: Encero 80081887

C.C. Arch.; Fondos de Inversión.

Señores
Superintendencia de Valores y Seguros
PRESENTE



De nuestra consideración:

En conformidad con las observaciones contenidas en vuestro oficio de la referencia, las disposiciones del Oficio Circular N°19, de fecha 19 de febrero del año 2001, y, encontrándome facultado por el Directorio para aceptar las observaciones que vuestra Superintendencia realice al Reglamento y otros documentos pertinentes al Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV, por este acto se recogen las modificaciones sugeridas en los oficios de la referencia, haciendo las siguientes modificaciones:

I. EN EL REGLAMENTO DEL FONDO:

1. En el artículo 13, se reemplazan el primer y segundo inciso, por lo siguiente:

"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 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."

2. En el artículo 16, numeral 6, se elimina la referencia a los "valores emitidos por sociedades que se hayan acogido a las disposiciones contenidas en el artículo décimo transitorio de la Ley N°19.705", toda vez que el mismo ha perdido vigencia.

II. EN EL PROSPECTO PARA EMISIÓN DE CUOTAS:

1. **Número 2.2.4 Otros Fondos Administrados:** Se incorporan la totalidad de los fondos administrados por la Sociedad Administradora, con sus respectivos activos al 30 de junio de 2005.
2. **Numero 4.10 Política de inversión de los recursos:** Se modifica el texto en lo que se refiere al tratamiento de los excesos de inversión, de modo que el texto contenido en este documento sea acorde con el Reglamento Interno, según lo señalado en el **N°1 del acápite I** de esta carta.

20051000 62624
DESC
2282

3. **Numero 4.15.12 Política de endeudamiento:** Se elimina la expresión "se produjeran excesos en los pasivos del fondo".

III. EN EL FACSIMIL DE LOS TÍTULOS DE CUOTAS:

Se adjunta copia de certificado emitido por la empresa AMF Seguridad S.A. encargada de la confección de los títulos, donde se indican los elementos de seguridad usados en su diseño, en el papel y tinta empleada en su impresión.

Adicionalmente, se adjuntan las hojas de reemplazo para el Reglamento Interno y Prospecto para emisión de cuotas, correspondientes a aquellas que son modificadas producto de las modificaciones que han sido indicadas precedentemente.

En conformidad con las disposiciones contenidas en el párrafo penúltimo del Oficio Circular N°19 antes mencionado, haremos llegar a ustedes el texto completo del reglamento, en su versión aprobada, tan pronto éste sea aprobado.

Sin otro particular, les saluda atentamente



Jaime Munita Valdivieso
Gerente General
SANTANER SANTIAGO S.A.
ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

**REGLAMENTO INTERNO PARA EL FONDO DE INVERSION
SANTANDER-SANTIAGO DESARROLLO INMOBILIARIO IV**

CAPITULO I
**DEL FONDO DE INVERSION SANTANDER-SANTIAGO DESARROLLO INMOBILIARIO
IV Y SU DURACION**

Artículo 1

El presente reglamento regula la actividad del **Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV**, que fuera organizado por Santander Santiago 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-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV** será hasta el 31 de julio del año 2010.

CAPITULO II
DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

Artículo 3

Santander Santiago 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.

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.



Humberto Quezada

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.

Finalmente, 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.

Santander Santiago 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**

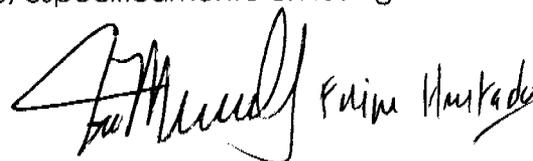
Título Primero. Objetivos de Inversión del Fondo

Artículo 4

Los objetivos de inversión del **Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV** 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:



Humberto Quezada

- 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.

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 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.

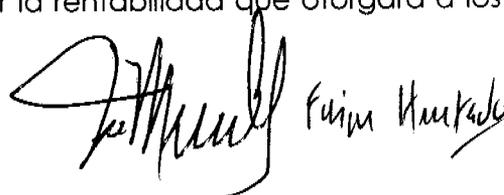
Título Segundo. De las políticas destinadas a cumplir los objetivos de inversión del Fondo.

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

La política de financiamiento actual y proyectada del Fondo es la de financiar preferentemente sus inversiones mediante aportes de los inversionistas. Sin embargo, el Fondo utilizará el endeudamiento financiero como una herramienta para incrementar la rentabilidad que otorgará a los



Jaime Hurtado

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, o bien capacidad de endeudamiento por el monto mínimo requerido para alcanzar dicho porcentaje.

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.

Artículo 11 Política de Inversión para los excedentes de caja del Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV

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 normal 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



Juan Manuel Pulido Santibáñez

- 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.

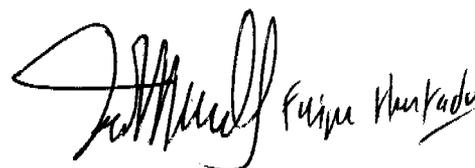
Para la inversión directa en bienes raíces, se priorizará la inversión en aquellos inmuebles que sean utilizables por el mayor y diverso número de agentes económicos, provenientes de distintas áreas de la economía.

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 sea que se trate de un bien específico o de 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 2 primeros años de operaciones del Fondo.

 Juan Manuel Ruiz Murkado

Corrección pág. N°06

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 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.

Artículo 15 Normas sobre Valorización de las Inversiones.

La compra y venta de valores o bienes del Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV 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-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV 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.

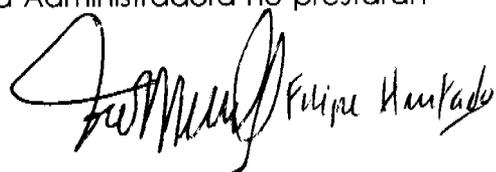
En aquellos casos en que los auditores externos contratados no cuenten con el personal especializado para hacer las tasaciones, serán responsables de subcontratar los tasadores adecuados. El informe que este Perito emita a los auditores se sujetará también a lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento 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



Felipe Hankado

Corrección pág. N°08

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.

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 resolviere 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-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV** 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**

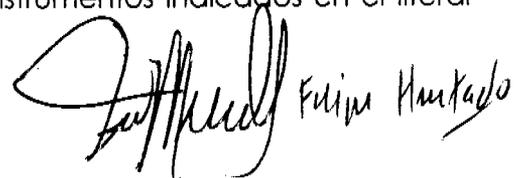
Artículo 19

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, más I.V.A.:

- a) Un 1,75% del valor promedio anual del total del activo del Fondo, descontadas las inversiones en instrumentos indicados en el literal



'b)' 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.

- b) Un 0,25% 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.

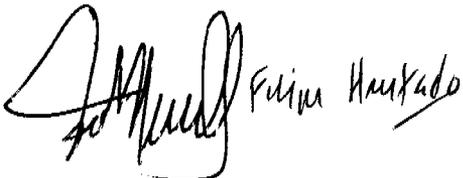
Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos podrá efectuar cobros provisorios mensuales con cargo a esta remuneración fija, por un monto equivalente a un doceavo de dicha remuneración más I.V.A. aplicado sobre los valores mencionados en las letras a) y b) anteriores.

2) Remuneración Variable

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

- a) 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".
- b) 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 30% de la cantidad distribuida.
- c) 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:



Fulvia Hankado

$$[VP (FD, \text{ al } 8\% \text{ anual}) - K] * (1 + 8\% \text{ anual})^t \times 30 \%$$

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.

A todas las remuneraciones establecidas en este Reglamento se les debe adicionar el impuesto al Valor Agregado.

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

 Felipe Hurtado

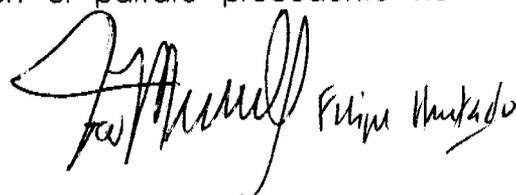
auditoría y otras empresas o personas que presten servicios especializados, cuya contratación sea necesaria pactar para las operaciones del Fondo, ya sea para inversiones materializadas o en proceso de negociación.

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, tanto dentro del país como en el extranjero, 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 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 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



Felipe Montado

- excederán anualmente de un uno por ciento del valor 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 Fondo. En la medida que éstos representen más de un 2,5 por ciento del valor 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 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

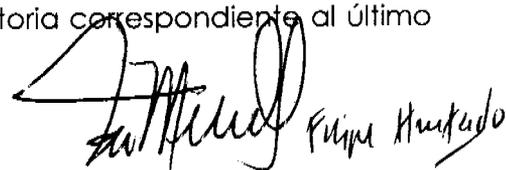
Anualmente y con 15 días de anticipación a la fecha en que se celebre la Asamblea Anual de Partícipes, se despachará por correo a todos los aportantes la Memoria del Fondo.

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



Felipe Hernández

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

POLITICA SOBRE AUMENTOS Y DISMINUCIONES DE CAPITAL DEL FONDO

Artículo 26

Considerada la estructura y objetivos del Fondo, no se considera en la política aumentos o disminuciones de capital para el mismo. Las eventuales disminuciones de capital serán acordadas en la forma que establece el artículo 22 letra d) de la Ley N°18.815. En caso que una asamblea extraordinaria de aportantes acordase una disminución de capital, deberá modificarse este Reglamento Interno, incorporando la información requerida en el inciso 1° del artículo 36 del D.S. N° 864.

CAPITULO X

POLITICA DE ENDEUDAMIENTO DEL FONDO

Artículo 27

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.



Felipe Hurtado

Artículo 27 bis

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.

CAPITULO XI**DE LAS ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS DE APORTANTES****Artículo 28**

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 29

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.



Fújin Hurtado

CAPITULO XII **DEL COMITE DE VIGILANCIA**

Artículo 30 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 31 Funcionamiento

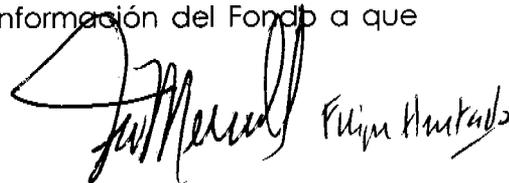
Las funciones de los miembros del Comité no son delegables y se ejercen colectivamente, en sala legalmente constituida. El Comité funcionará con apego a las normas que establece la Ley de Sociedades Anónimas para el directorio.

El Comité de vigilancia sesionará al menos trimestralmente.

Artículo 32 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 33 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 34 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.

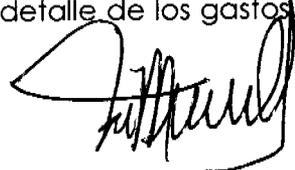
En el evento que en el ejercicio respectivo no se generen beneficios susceptibles de ser repartidos a los Aportantes en una cantidad suficiente para solventar los gastos incurridos por el Comité de Vigilancia, éstos deberán ser deducidos de los repartos de futuros ejercicios.

CAPITULO XIII

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

Artículo 35.

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

 Felipe Hurtado

en ambos casos, al último trimestre informado.

CAPITULO XIV **SOBRE LOS CONFLICTOS DE INTERÉS ENTRE FONDOS**

Artículo 36.

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

Artículo 37.

El Directorio de la Sociedad Administradora definirá un criterio general, por el que establecerá las características específicas que cada tipo de inversión deberá presentar para ser elegible como un valor o bien en el cual cada uno de los Fondos pueda invertir sus recursos, de conformidad con las políticas que presenten los Reglamentos Internos de cada uno de ellos, debiendo dejarse constancia de lo anterior en el acta de la correspondiente sesión de Directorio.

Artículo 38.

Si, pese a las definiciones antes mencionadas, uno o más de los fondos de inversión administrados por la Sociedad Administradora, cuentan con los recursos necesarios disponibles para efectuar una inversión, que se enmarque dentro de la política y los límites de inversión establecidos en sus respectivos reglamentos internos, el Directorio de la Sociedad Administradora deberá determinar que fondo invertirá en un determinado valor o bien, debiendo para ello tener en cuenta, a lo menos, lo siguiente:

- a) Las características de la inversión;
- b) La política de inversión y de liquidez establecida en los reglamentos internos de los fondos en cuestión;
- c) Otras disposiciones de dichos reglamentos que pudieren afectar la decisión de inversión;
- d) La diversificación de la cartera de cada uno de los Fondos;
- e) La disponibilidad de recursos que los fondos en cuestión tengan para invertir en el instrumento;
- f) La liquidez estimada del instrumento en el futuro; y,
- g) El plazo de duración de los fondos en cuestión, tomando en consideración si dicho plazo es renovable o no.

Artículo 39.

Producido un conflicto de interés, la Sociedad Administradora lo resolverá atendiendo exclusivamente a la mejor conveniencia de cada uno de los fondos involucrados, teniendo en consideración los criterios expresados en la disposición precedente, y, los elementos de equidad y buena fe en su desempeño.

 Felipe Hankado

Artículo 40.

En el caso que de acuerdo a la decisión adoptada por el Directorio de la Sociedad Administradora corresponda que los fondos en cuestión coinviertan e un mismo bien, los órganos de la Sociedad Administradora deberán establecer además los porcentajes en que cada uno de los fondos invertirá en dicho bien, tomando en cuenta los factores enunciados anteriormente y los intereses de los Aportantes de cada uno de los Fondos, cuidando siempre de no vulnerar los intereses de el o los otros fondos de inversión involucrados

Artículo 41.

Toda vez que la Sociedad Administradora hubiere realizado una nueva colocación de cuotas de un fondo existente o un nuevo fondo bajo su administración, la Sociedad Administradora 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 Sociedad Administradora utilizará los criterios de justicia y buena fe en el uso de esta atribución.

CAPITULO FINAL**ARBITRAJE****Artículo 42.**

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.



Felipe Hurtado

Corrección pág. N°020

FONDO DE INVERSION SANTANDER-SANTIAGO DESARROLLO INMOBILIARIO IV

PROSPECTO PARA EMISION DE CUOTAS

1. INFORMACION GENERAL.

1.1 Intermediarios participantes en elaboración del prospecto

No hay.

1.2 Leyenda de responsabilidad

LA SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS NO SE PRONUNCIABA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES OFRECIDOS COMO INVERSIÓN. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE LA ADMINISTRADORA.

1.3 Fecha del prospecto

Junio del año 2005

2. IDENTIFICACION DEL FONDO Y DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.

2.1 Identificación del Fondo

2.1.1 Denominación del Fondo

Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV

2.1.2 Plazo de duración

Hasta el 31 de julio del año 2010.

2.2 Identificación de la sociedad administradora

2.2.1 Razón social

Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos.

2.2.2 Nombre de fantasía

No tiene.

2.2.3 RUT

96.667.040-1

2.2.4 Otros fondos administrados

Nombre		Activo total al 30/06/2005
FONDO MUTUO SANTANDER ACCIONES	M\$	5.620.359
FONDO MUTUO SANTANDER ACCIONES CHILENAS	M\$	70.981.769
FONDO MUTUO SANTANDER ACCIONES RETAIL & CONSUMO	M\$	28.769.550
FONDO MUTUO SANTANDER ACCIONES SELECTAS	M\$	2.369.629
FONDO MUTUO SANTANDER BONOS DOLAR	US\$	26.910.488,63
FONDO MUTUO SANTANDER BONOS Y LETRAS	M\$	59.179.094
FONDO MUTUO SANTANDER ESTADOS UNIDOS	M\$	434.218
FONDO MUTUO SANTANDER EURO	€	4.185.933,46
FONDO MUTUO SANTANDER EUROPA	M\$	480.807
FONDO MUTUO SANTANDER GARANTIZADO EXTRA	M\$	23.853.730
FONDO MUTUO SANTANDER GLOBAL DESARROLLADO	M\$	545.506
FONDO MUTUO SANTANDER HIPER DEPOSITO	M\$	278.632.169
FONDO MUTUO SANTANDER INTERMEDIACION	M\$	36.430.777
FONDO MUTUO SANTANDER MONEY MARKET	M\$	162.256.363
FONDO MUTUO SANTANDER MONEY MARKET DOLAR	US\$	112.804.524,65
FONDO MUTUO SANTANDER MULTINACIONAL EMERGENTE	M\$	8.031.941
FONDO MUTUO SANTANDER OVERNIGHT	M\$	24.243.256
FONDO MUTUO SANTANDER RENTAMAS	M\$	4.417.609
FONDO MUTUO SANTANDER SUPER FONDO 105	M\$	9.770.065
FONDO MUTUO SANTANDER SUPER FONDO 110	M\$	5.563.544
FONDO MUTUO SANTANDER SUPER FONDO 110 DOLAR	US\$	14.009.705,99

Corrección pág. N°021

FONDO MUTUO SANTANDER SUPER FONDO 112	M\$	42.844.275
FONDO MUTUO SANTANDER SUPER FONDO 115	M\$	5.906.947
FONDO MUTUO SANTANDER SUPER INTERES	M\$	18.637.949
FONDO MUTUO SANTANDER SUPERCUENTA	M\$	3.637.923
FONDO MUTUO SANTANDER SUPERPLAN DOLAR	M\$	1.287.838
FONDO MUTUO SANTANDER TECNOLOGICO	M\$	631.841
FONDO MUTUO SANTANDER TESORERIA	M\$	171.175.044
FONDO MUTUO SANTIAGO ACCIONES 2	M\$	50.644.076
FONDO MUTUO SANTIAGO ACTIVO	M\$	45.779.343
FONDO MUTUO SANTIAGO ACUMULACION	M\$	25.542.140
FONDO MUTUO SANTIAGO ASIATICO	M\$	1.316.900
FONDO MUTUO SANTIAGO DE RESERVA	M\$	112.762.398
FONDO MUTUO SANTIAGO EUROPEO	M\$	524.952
FONDO MUTUO SANTIAGO EXTRAVALOR	M\$	137.348.512
FONDO MUTUO SANTIAGO FLEXIBLE	M\$	6.797.292
FONDO MUTUO SANTIAGO INCREMENTO	M\$	5.803.725
FONDO MUTUO SANTIAGO LATINOAMERICANO	M\$	4.406.741
FONDO MUTUO SANTIAGO NORTEAMERICANO	M\$	996.252
FONDO MUTUO SANTIAGO RENTABILIDAD	M\$	52.659.816
FONDO MUTUO SANTIAGO SISTEMATICO	M\$	4.045.922
FONDO MUTUO SUPER FONDO TOP 50	M\$	19.045.353
FONDO MUTUO SUPER FONDO TOP 50 DOLAR	US\$	16.656.629,32
FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA SANTIAGO MIXTO	M\$	24.027.744
FONDO DE INVERSIÓN SANTANDER PLUSVALÍA	M\$	66.760.878
FONDO DE INVERSIÓN SANTANDER-SANTIAGO DESARROLLO INMOBILIARIO	M\$	6.980.806
FONDO DE INVERSIÓN SANTANDER-SANTIAGO DESARROLLO INMOBILIARIO II	M\$	7.357.386
FONDO DE INVERSIÓN SANTANDER-SANTIAGO DESARROLLO INMOBILIARIO III	M\$	301.204

- 2.2.5 N° resol. aprobación de existencia
- 2.2.6 Fecha resolución
- 2.2.7 Dirección
- 2.2.8 Teléfono
- 2.2.9 Distribución de la propiedad

Nombre completo accionista	% partic.
Banco Santander Santiago	99,9631%
Inversiones Santander S.A.	0,0239%
Santander Leasing S.A.	0,0130%

3. DESCRIPCION DE LA EMISION.

- 3.1 Monto del aporte aprobado
- 3.2 Fecha asamblea de aportantes

4. CARACTERISTICAS DE LA EMISION.

- 4.1 Monto máximo
- 4.2 Número de cuotas
- 4.3 Clasificación de riesgo
- 4.3.1 Clasificación
- | | |
|---|---------|
| 1 | No hay. |
| 2 | No hay. |



4.3.2 Clasificador

1 No hay.

2 No hay.

4.3.3 Observaciones

No corresponde.

4.4 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 periodo de suscripción se actualizará diariamente según la variación que experimente el valor de la unidad de fomento.

No habrá periodos 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 18.815.

4.5 Plazo de colocación

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.

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 50.000.

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.

4.6 Forma de pago

De contado, en dinero efectivo.

4.7 Derechos y obligaciones

No corresponde.

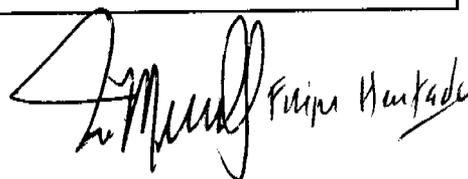
4.8 Textos tipo contratos

FONDO DE INVERSION
SANTANDER-SANTIAGO DESARROLLO INMOBILIARIO IV

N° _____

CONTRATO DE APORTE

En Santiago de Chile, a _____ de _____ de 2005; entre
_____ representada por don
_____ por una parte, en adelante el aportante, y
por la otra Santander Santiago 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:



1° Santander Santiago 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.

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.

Finalmente, 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 sociedad administra un fondo de inversión denominado Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV.

2° El Reglamento Interno del **Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV**, fue aprobado por Resolución N° de fecha de de 200 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

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

El aporte pasará a ser parte del Activo del Fondo el cual será administrado libremente por Santander Santiago 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.

4° El aportante declara conocer y aceptar lo siguiente:

- a. El Reglamento Interno del Fondo, debidamente aprobado por la Superintendencia de Valores y Seguros.
- b. 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:

Humberto Quezada Moreno

1) Remuneración Fija

La Sociedad Administradora recibirá una remuneración anual fija, equivalente a la suma de los siguientes valores, más I.V.A.:

- a) Un 1,75% del valor promedio anual del total del activo del Fondo, descontadas las inversiones en instrumentos indicados en el literal 'b)' 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.
- b) Un 0,25% del monto total invertido por el Fondo en los títulos indicados en el inciso primero del artículo Sexto del Reglamento Interno, 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 Santiago 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 más I.V.A. aplicado sobre los valores mencionados en las letras a) y b) anteriores.

2) Remuneración Variable

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

- a) 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".
- b) 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 30% de la cantidad distribuida.
- c) 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:

$$[VP (FD, \text{al } 8\% \text{ anual}) - K] * (1 + 8\% \text{ anual})^t \times 30\%$$

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.

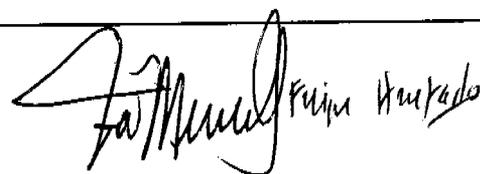
FD = Flujo en UF de las devoluciones de capital y dividendos del Fondo.

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.

A todas las remuneraciones establecidas en el Reglamento Interno del Fondo se les debe adicionar el impuesto al Valor Agregado.

- c. 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 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, tanto dentro del país como en el extranjero, 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 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 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 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 Fondo. En la medida que éstos representen más de un 2,5 por ciento del valor 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 Fondo.

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

- d. Las Inversiones del Fondo se efectuarán en conformidad con lo señalado en capítulo III del Reglamento Interno del Fondo.
- e. El Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV 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.



Jaime Hurtado

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 SANTIAGO S.A.
Administradora General de Fondos

4.9 Información a los aportantes

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.

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.

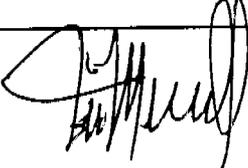
También se despachará a los aportantes cualquier información que a juicio de la Sociedad Administradora sea relevante para la adecuada valorización de la cuota. Esta comunicación se remitirá dentro de los 15 días contados desde que la Sociedad Administradora tome conocimiento del hecho relevante.

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

4.10 Política de inversión de los recursos

De los Objetivos de Inversión del Fondo:

Los objetivos de inversión del Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV será 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.

 Felipe Hurtado

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:

- 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.

Para lograr su objetivo, el Fondo podrá invertir en los bienes que señala su Reglamento Interno 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.

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

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, al Reglamento Interno del Fondo y las normas que le sustituyan o reemplacen, en su caso.

De las políticas destinadas a cumplir los objetivos de inversión del Fondo:

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.

La política de financiamiento actual y proyectada del Fondo es la de financiar preferentemente sus inversiones mediante aportes de los inversionistas. Sin embargo, 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.

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 el artículo 5 del Reglamento Interno del Fondo, no podrá representar más del 40% del activo del Fondo sea que se trate de un bien específico o de 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 del Reglamento Interno del Fondo, 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 2 primeros años de operaciones del Fondo.

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 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.

4.11

Política de reparto de los beneficios

El Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV distribuirá anualmente como dividiendo 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; conforme al artículo 18 del Reglamento Interno del Fondo.

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 periodo.

No obstante lo dispuesto anteriormente, 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 periodo.

4.12

Comisión de administración

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, más I.V.A.:

- a) Un 1,75% del valor promedio anual del total del activo del Fondo, descontadas las inversiones en instrumentos indicados en el literal 'b)' 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.
- b) Un 0,25% del monto total invertido por el Fondo en los títulos indicados en el inciso primero del artículo Sexto del Reglamento Interno, 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 Santiago 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 más I.V.A. aplicado sobre los valores mencionados en las letras a) y b) anteriores.

2) Remuneración Variable

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

- a) 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"
- b) 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 30% de la cantidad distribuida.
- c) 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 Administradora será de \$0.-

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

$$\left[VP (FD, al 8\% anual) - K \right] * (1 + 8\% anual)^t \times 30 \%$$

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.

A todas las remuneraciones establecidas en este Reglamento se les debe adicionar el impuesto al Valor Agregado.

4.13

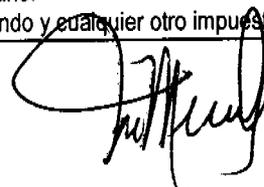
Gastos de cargo del fondo

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.

 Felipe Hunkado

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, tanto dentro del país como en el extranjero, 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 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.

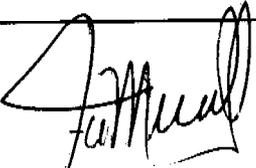
Sin embargo, en el evento de existir variaciones que incrementen el costo de los impuestos que afecten a los bienes raíces con posterioridad al inicio de las operaciones del Fondo, el porcentaje del 2,5% del valor del Fondo antes señalado, podrá aumentarse en la proporción en que la variación de estos 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 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.

 Felipe Hunkado

Los gastos señalados en este numeral estarán limitados al cien por ciento del valor del Fondo. En la medida que éstos representen más de un 2,5 por ciento del valor del Fondo, para concurrir a ellos, la 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 Fondo.

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

4.14 Otros gastos

No hay.

4.15 Política sobre aumentos y disminuciones de capital y Política de endeudamiento

4.15.1 Política sobre aumentos y disminuciones de capital

Considerada la estructura y objetivos del Fondo, no se considera en la política aumentos o disminuciones de capital para el mismo. Las eventuales disminuciones de capital serán acordadas en la forma que establece el artículo 22 letra d) de la Ley N° 18.815. En caso que una asamblea extraordinaria de aportantes acordase una disminución de capital, deberá modificarse el Reglamento Interno del Fondo, incorporando la información requerida en el inciso 1° del artículo 36 del D.S. N° 864.

4.15.2 Política de endeudamiento

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.

Por lo tanto, 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 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.



5. **DESCRIPCION DE LA COLOCACION.**5.1 Tipo de colocación Directa Por intermediarios5.2 Colocadores **Santander Investment Corredores de Bolsa S.A.**5.3 Plazo de colocación
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.
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 50.000.
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.

5.4 Relación con colocadores

Tanto Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos como Santander Investment Corredores de Bolsa S.A. son sociedades filiales de Banco Santander Santiago, y, en consecuencia, ambas sociedades son coligadas.

5.5 Valores no suscritos

Los valores no suscritos a la fecha de vencimiento del plazo de colocación quedarán nulos y sin valor.6. **INFORMACION ADICIONAL.**

6.1 Certificado de inscripción de emisión:

6.1.1 N° Inscripción 6.1.3 Fecha

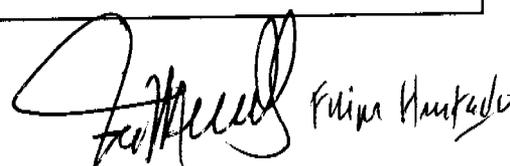
6.2 Lugares de obtención de estados financieros

Los estados financieros anuales auditados y trimestrales estarán a disposición de los aportantes en:
- Las oficinas de Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos: Bombero Ossa 1068 piso 8, Santiago.
- Las oficinas de Santander Investment Corredores de Bolsa S.A.: Avda. Andrés Bello 2777, Piso 17, Santiago.
- La Superintendencia de Valores y Seguros.
- Bolsas de Valores.

6.2.1 Inclusión de información

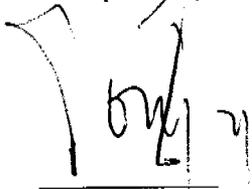
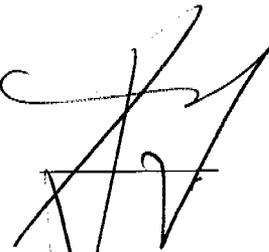
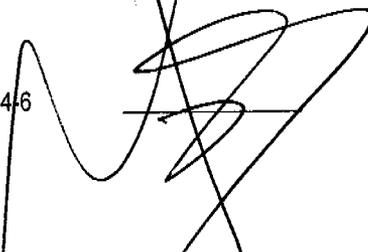
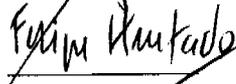
No se adjuntará otra información.

6.3 Comité de Vigilancia.

Será designado en su oportunidad. Felipe Hurtado

6.4 Declaraciones de responsabilidad.

Los suscritos, en nuestra calidad de directores de la sociedad Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos, domiciliados en Bombero Ossa 1068 piso 8, declaramos que la información contenida en el presente prospecto de emisión de cuotas de **Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV**, es expresión fiel de la verdad y asumimos la responsabilidad legal correspondiente.

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>	<u>RUT</u>	<u>Firma</u>
Francisco Murillo Quiroga	Presidente	8.985.930-1	
Claudio Melandri Hinojosa	Director	9.250.706-8	
Germán González Cares	Director	9.680.310-9	
Fernando Massú Tare	Director	6.783.826-2	
Andrés Roccatagliata Orsini	Director	8.521.864-6	
Felipe Hurtado Arnolds	G. Gral. Subrogante	10.632.141-8	

 Felipe Hurtado

**FONDO DE INVERSION
SANTANDER-SANTIAGO DESARROLLO INMOBILIARIO IV**

N° _____

CONTRATO DE APORTE

En Santiago de Chile, a _____ de _____ de 2005; entre representada por don _____ por una parte, en adelante el aportante, y por la otra **Santander Santiago 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:

1° Santander Santiago 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.

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.

Finalmente, 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

 Fulvio Hurtado

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 sociedad administra un fondo de inversión denominado Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV.

- 2° El Reglamento Interno del Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV, fue aprobado por Resolución N°..... de fecha de de 2005 de la Superintendencia de Valores y Seguros.
- 3° Por el presente acto, el aportante entrega a la sociedad Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos la cantidad de \$ _____ (_____ pesos) para su inversión en _____ (_____) cuotas del Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV en conformidad con su Reglamento Interno.

El aporte pasará a ser parte del Activo del Fondo el cual será administrado libremente por Santander Santiago 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.

- 4° El aportante declara conocer y aceptar lo siguiente:
- a) El Reglamento Interno del Fondo, debidamente aprobado por la Superintendencia de Valores y Seguros.
- b) 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, más I.V.A.:

- a) Un 1,75% del valor promedio anual del total del activo del Fondo, descontadas las inversiones en instrumentos indicados en el literal 'b)' 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.
- b) Un 0,25% del monto total invertido por el Fondo en los títulos indicados en el inciso primero del artículo Sexto del Reglamento Interno, incluyendo las can-



Felipe Hurtado

tidades 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 Santiago 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 más I.V.A. aplicado sobre los valores mencionados en las letras a) y b) anteriores.

2) Remuneración Variable

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

- a) 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".
- b) 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 30% de la cantidad distribuida.
- c) 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:

$$[VP (FD, al 8\% anual) - K] * (1 + 8\% anual)^T \times 30 \%$$

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.

 J. M. Muñoz

A todas las remuneraciones establecidas en este Reglamento se les debe adicionar el impuesto al Valor Agregado.

- c) 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, tanto dentro del país como en el extranjero, 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 con-



tratación 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 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 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 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 Fondo. En la medida que éstos representen más de un 2,5 por ciento del valor 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 Fondo.

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

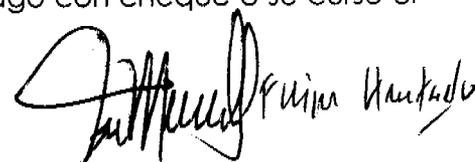
- d) Las Inversiones del Fondo se efectuarán en conformidad con lo señalado en capítulo III del Reglamento Interno del Fondo.
- e) El Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV distribuirá anualmente como dividendo en dinero efectivo, a lo menos, un 30% de los beneficios netos percibidos 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 provisionales 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 cheque 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 SANTIAGO S.A.
ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS**

 *Fuim Hankado*

FONDO DE INVERSIÓN
SANTANDER-SANTIAGO DESARROLLO INMOBILIARIO IV

Administrado por Santander Santiago S.A.
Administradora General de Fondos

Señor Inversionista:

Informamos a usted que Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos ha registrado la 1ª emisión de cuotas en la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el registro N° con fecha de de 2005, para el Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV.

Antecedentes de la emisión

- N° de cuotas : 500.000
- Precio de la cuota : 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.
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.
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 50.000.
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 a excepción de lo dispuesto en la parte final del inciso 6° del artículo 17 de la Ley 18.815.
- Monto de la emisión : 500.000 unidades de fomento
- Clasificadora de Riesgo : No hay
- Clasificaciones obtenidas : No hay
- Fechas acuerdos clasificaciones : No hay
- Fecha últimos estados financieros considerados para clasificaciones : No hay
- Agentes Colocadores : Colocación directa y por intermedio de Santander Investment Corredores de Bolsa S.A.

Antecedentes de Fondo

El Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV es un fondo en formación, por lo cual no hay cuotas emitidas con anterioridad a esta 1ª emisión, y tampoco existen estados financieros disponibles.

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTA PUBLICACIÓN ES UNA BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN Y DE LA ENTIDAD EMISORA, NO SIENDO ESTA TODA LA INFORMACIÓN REQUERIDA PARA TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN.

MAYORES ANTECEDENTES SE ENCUENTRAN DISPONIBLES EN LAS OFICINAS DE:

- SANTANDER SANTIAGO S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS, UBICADAS EN BOMBERO OSSA 1068 PISO 8, FONO 55 00 200,
- SANTANDER INVESTMENT CORREDORES DE BOLSA S.A., QUIEN ACTUA COMO AGENTE COLOCADOR, UBICADAS EN AVDA. ANDRÉS BELLO 2777, PISO 17, SANTIAGO;.Y
- SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS.

GERENTE GENERAL



FONDO DE INVERSION
SANTANDER-SANTIAGO DESARROLLO INMOBILIARIO IV

TITULO N° 00000001 _____ CUOTAS

Certificamos que _____ es propietaria de ** _____ cuotas del Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV, cuyo Reglamento interno ha sido aprobado por la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha de 2005, por Resolución N° _____

La administración de este Fondo la realiza Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos, antes Santander S.A. Administradora General de Fondos y primitivamente Santiago S.A. Administradora General de Fondos, sociedad que 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. Finalmente, 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.

El patrimonio del Fondo se divide en 500.000 (quinientas mil) cuotas.

Santiago, _____ de _____ de _____

Gerente
SANTANDER SANTIAGO S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

SELLO

FONDO DE INVERSION
SANTANDER-SANTIAGO DESARROLLO
INMOBILIARIO IV

TITULO N° 00000001

_____ es propietaria de _____ cuotas del Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV, aprobado por la SVS el _____ del _____, mediante Resolución N° _____ de fecha _____ de _____ de 2005.

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

El patrimonio del Fondo se divide en 500.000 cuotas.

Santiago, _____ de _____ del año 20____



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:

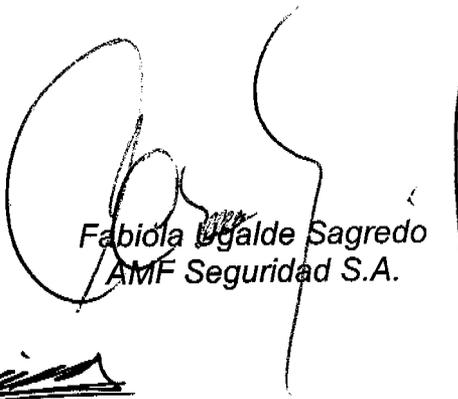
2.1.) Papel de Seguridad para Títulos, marca Witcel, de procedencia Argentina.
(marca de agua en la masa), de 120 grs./m²

2.2.) Fibrillas invisibles fluorescentes bicolors 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,


Fabiola Ugalde Sagredo
AMF Seguridad S.A.

Santiago, 03 de Octubre de 2005

SANTANDER SANTIAGO S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

SESION EXTRAORDINARIA DE DIRECTORIO N°36

En Santiago de Chile, a 25 de julio del año 2005, siendo las 10:15 horas, en el domicilio de calle Bombero Ossa 1068 piso 8, Santiago, se reunió en sesión extraordinaria 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 Claudio Melandri Hinojosa.

Actuó como Secretario el Gerente General Subrogante, don Felipe Hurtado Arnolds.

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 35 de la sociedad Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos, celebrada el día 15 de marzo del año 2005, la cual se encuentra debidamente firmada.

II. CREACIÓN DE NUEVOS FONDOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO.

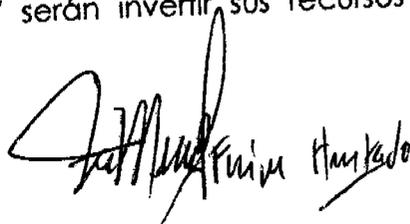
El Presidente señala que, atendido el éxito en la colocación del Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario III, y, que la administración se encuentra en proceso de inversión de la totalidad de sus recursos, ha considerado oportuno que el Directorio de la Administradora acuerde crear dos nuevos Fondos de Inversión destinados al mismo objetivo, que se denominarían Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV y Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario V, y tendrían, respectivamente, las siguientes características:

A. Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV
Características de la emisión propuesta:

Nombre: Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV

Duración: El plazo de duración del Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV será hasta el 31 de julio del año 2010.

Objeto: Los objetivos de inversión del Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV serán invertir sus recursos en bienes



Andrés Roccatagliata Orsini



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. Para lograr su objetivo, el Fondo podrá invertir en los bienes que señala su Reglamento Interno 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 5º inciso 3º de la Ley 18.815.

Monto de la emisión: U.F. 500.000

Número de cuotas: 500.000

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 6º del artículo 17 de la Ley 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 Nº18.815.

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 50.000.

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 8º 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: Comisión de administración.

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

1) Remuneración Fija.

La Administradora recibirá una remuneración anual fija, equivalente a la suma de los siguientes valores, más I.V.A.:

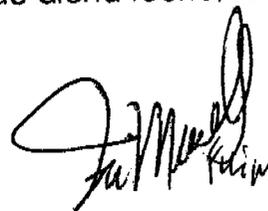
- a) Un 1,75% del valor promedio anual del total del activo del Fondo, descontadas las inversiones en instrumentos indicados en el literal 'b)' siguiente, las cantidades que mantenga en caja y bancos y las utilidades devengadas. El valor promedio anual del activo del Fondo se obtendrá calculando el promedio 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.
- b) Un 0,25% del monto total invertido por el Fondo en los títulos indicados en el inciso primero del artículo Sexto del Reglamento Interno, 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 Santiago 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 más I.V.A. aplicado sobre los valores mencionados en las letras a) y b) anteriores.

2) Remuneración Variable

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

- a) 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"
- b) 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



Handwritten signature and name: *Julio Manuel* *Julio Manuel* *Handwritten*



favor de la Administradora una remuneración equivalente al 30% de la cantidad dis-tribuida.

- c) 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 Administradora será de \$0.-
En consecuencia, la remuneración variable será calculada conforme al siguiente procedimiento:

$$[VP (FD, al 8\% anual) - K] * (1 + 8\% anual)^t \times 30 \%$$

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 cuo-ta) y la liquidación de este (fecha de la última devolución de capital y/o di-videndo).

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

A todas las remuneraciones establecidas en este Reglamento se les debe adicionar el impuesto al Valor Agregado.

Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario V

Características de la emisión propuesta:

Nombre: Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario V

Duración: El plazo de duración del Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario V será hasta el 30 de noviembre del año 2010.

Objeto: Los objetivos de inversión del Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario V 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. Para lograr su objetivo, el Fondo podrá invertir en los bienes que señala su Reglamento Interno 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.



Felipe Manríquez



Monto de la emisión: U.F. 500.000

Número de cuotas: 500.000

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 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.

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 50.000.

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: Comisión de administración.

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

1) Remuneración Fija.

La Administradora recibirá una remuneración anual fija, equivalente a la suma de los siguientes valores, más I.V.A.:

- a) Un 1,75% del valor promedio anual del total del activo del Fondo, descontadas las inversiones en instrumentos indicados en el literal 'b)' 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.
- b) Un 0,25% del monto total invertido por el Fondo en los títulos indicados en el inciso primero del artículo Sexto del Reglamento Interno, 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 Santiago 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 más I.V.A. aplicado sobre los valores mencionados en las letras a) y b) anteriores.

2) Remuneración Variable

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

- a) 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"
- b) 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 Administradora una remuneración equivalente al 30% de la cantidad distribuida.
- c) 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 Administradora será de \$0.-
En consecuencia, la remuneración variable será calculada conforme al siguiente procedimiento:

$$[VP (FD, al 8\% anual) - K] * (1 + 8\% anual)^t * 30\%$$



Fuime Huinkade



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.

A todas las remuneraciones establecidas en este Reglamento se les debe adicionar el impuesto al Valor Agregado.

ACUERDO 1.

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

III. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO, CONTRATO DE APOORTE 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 de cada uno de los Fondos, los Prospectos, los Contratos tipo de aporte, los respectivos borradores de avisos a publicar, y, los facsímiles de las cuotas.

Sometidos a la consideración del Directorio los documentos antes mencionados, han sido aprobados por unanimidad, en especial, el cada uno de los reglamentos internos de los fondos que se acuerda crear, que son del siguiente tenor:

**" REGLAMENTO INTERNO PARA EL FONDO DE INVERSION
SANTANDER-SANTIAGO DESARROLLO INMOBILIARIO IV**

**CAPITULO I
DEL FONDO DE INVERSION SANTANDER-SANTIAGO DESARROLLO INMOBILIARIO IV Y SU
DURACION**

Artículo 1

El presente reglamento regula la actividad del **Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV**, que fuera organizado por Santander Santiago 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-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV será hasta el 31 de Julio del año 2010.

**CAPITULO II
DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA**

Artículo 3

Santander Santiago 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.

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.

Finalmente, por Resolución numero 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


Humberto Quezada



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.

Santander Santiago 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-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV** 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:

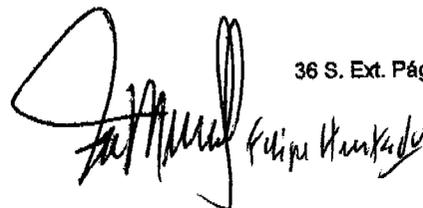
- a) Cuotas de fondos de inversión privado cuyo objeto sea la inversión en activos inmobiliarios para su desarrollo;
- b) Bienes raíces ubicados en Chile, cuya renta provenga de su explotación como negocio inmobiliario;
- c) Acciones de sociedades anónimas cuyo objeto único sea el negocio inmobiliario, 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.

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.

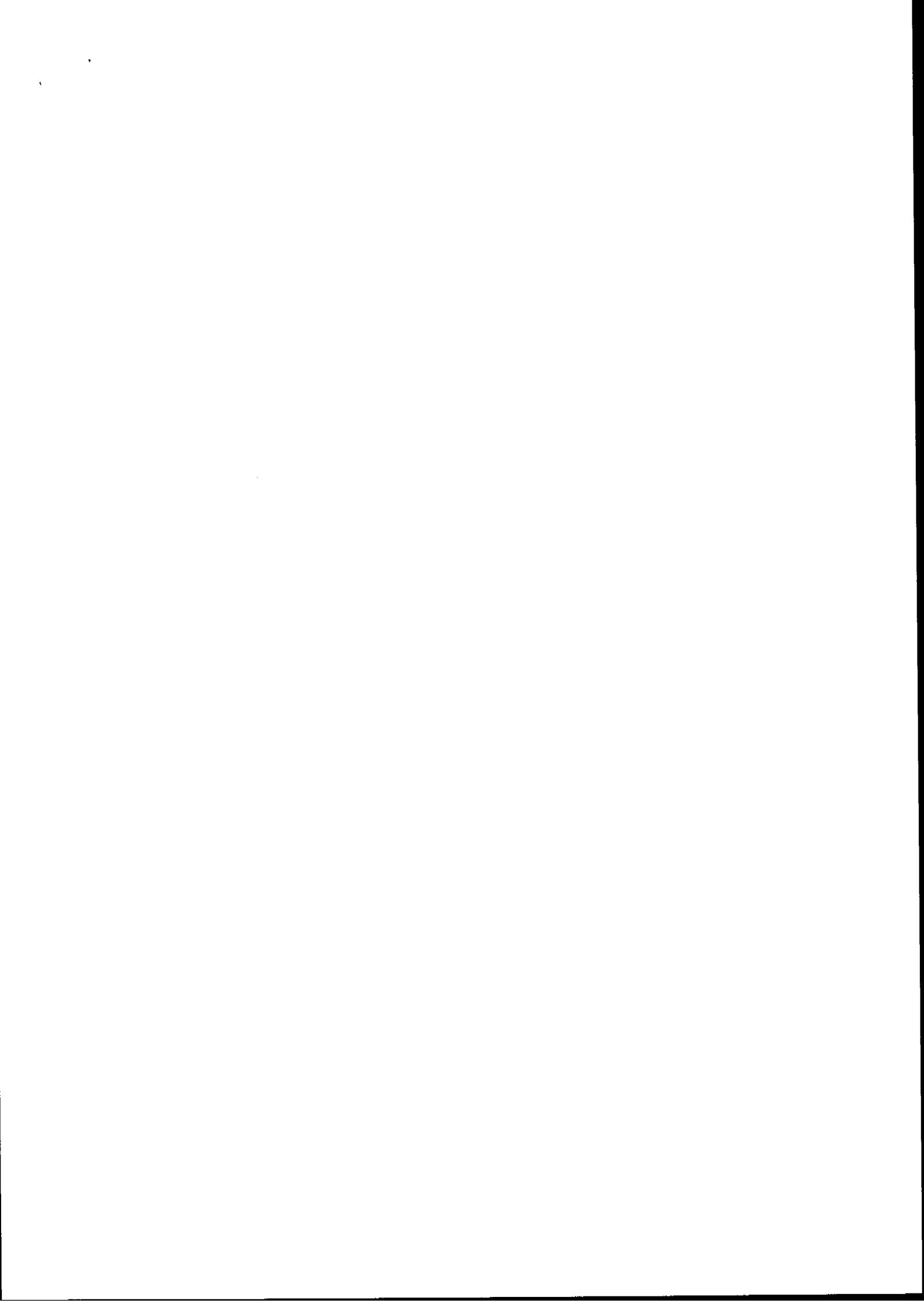
Artículo 6

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 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.



Humberto Quezada Moreno



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

La política de financiamiento actual y proyectada del Fondo es la de financiar preferentemente sus inversiones mediante aportes de los inversionistas. Sin embargo, 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, o bien capacidad de endeudamiento por el monto mínimo requerido para alcanzar dicho porcentaje.

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.

Artículo 11 Política de Inversión para los excedentes de caja del Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV

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 normal 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,

36 S. Ext. Pág.10
Firma Hankade

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 sea que se trate de un bien específico o de 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 2 primeros años de operaciones del Fondo.

Artículo 13

Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los límites establecidos en este Reglamento y en los artículos 9 y 10 de la Ley N°18.815, y que en conjunto no superen el 5% del valor 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.

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



Juan Manuel Guzmán Mantado



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.

Artículo 15 Normas sobre Valorización de las Inversiones.

La compra y venta de valores o bienes del Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV 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-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV 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.

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



Juan Manuel



Felipe Manríquez



- 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 transcurido 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°18.045 y en valores emitidos por sociedades que se hayan acogido a las disposiciones contenidas en el artículo décimo transitorio de la Ley N°19.705.

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 resolviere

 *Fuiza Han Kado*



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-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV** 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

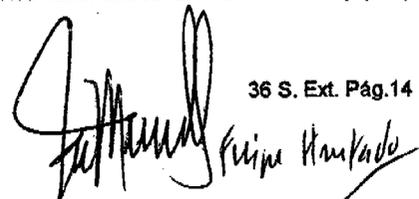
La Comisión de Administración del Fondo, que tendrá derecho a cobrar la Sociedad Administradora, estará compuesta por una remuneración fija y una remuneración variable, según se expresa a continuación:

1) Remuneración Fija

La Sociedad Administradora recibirá una remuneración anual fija, equivalente a la suma de los siguientes valores, más I.V.A.:

- a) Un 1,75% del valor promedio anual del total del activo del Fondo, descontadas las inversiones en instrumentos indicados en el literal 'b)' 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.
- b) Un 0,25% 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 Santiago 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 más I.V.A. aplicado sobre los valores mencionados en las letras a) y b) anteriores.



Felipe Hernández



2) Remuneración Variable

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

- a) 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".
- b) 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 30% de la cantidad distribuida.
- c) 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:

$$[VP (FD, al 8\% anual) - K] * (1 + 8\% anual)^T * 30 \%$$

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.

A todas las remuneraciones establecidas en este Reglamento se les debe adicionar el impuesto al Valor Agregado.

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.

 *Fuim Unkado*

Ch

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.
6. Se entenderá incluido en esta categoría, los gastos comunes correspondientes a bienes de propiedad del Fondo, cuando corresponda.
7. Gastos notariales relacionados con transacciones del Fondo.
8. Gastos del Conservador de Bienes Raíces.
9. Seguros de los Bienes Raíces.
10. Gastos financieros relacionados con los pasivos del Fondo.
11. 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.
12. 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, tanto dentro del país como en el extranjero, si fuere necesario.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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 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 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 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

 Felipe Varela



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 Fondo. En la medida que éstos representen más de un 2,5 por ciento del valor 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 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.



Felipe Hunkade



CAPITULO IX

POLITICA SOBRE AUMENTOS Y DISMINUCIONES DE CAPITAL DEL FONDO

Artículo 26

Considerada la estructura y objetivos del Fondo, no se considera en la política aumentos o disminuciones de capital para el mismo. Las eventuales disminuciones de capital serán acordadas en la forma que establece el artículo 22 letra d) de la Ley N°18.815. En caso que una asamblea extraordinaria de aportantes acordase una disminución de capital, deberá modificarse este Reglamento Interno, incorporando la información requerida en el inciso 1° del artículo 36 del D.S. N° 864.

CAPITULO X

POLITICA DE ENDEUDAMIENTO DEL FONDO

Artículo 27

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 27 bis

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.

CAPITULO XI

DE LAS ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS DE APORTANTES

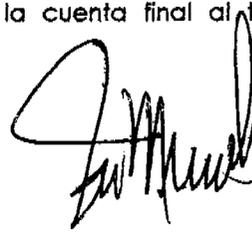
Artículo 28

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 29

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;



Fujim Hankade



- 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 30 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 31 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.

El Comité de vigilancia sesionará al menos trimestralmente.

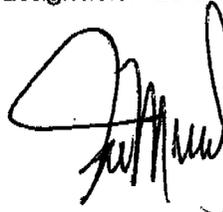
Artículo 32 Deberes.

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 33 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



Fuim Huatada



- 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 34 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 35.

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.

CAPITULO XIV

SOBRE LOS CONFLICTOS DE INTERÉS ENTRE FONDOS

Artículo 36.

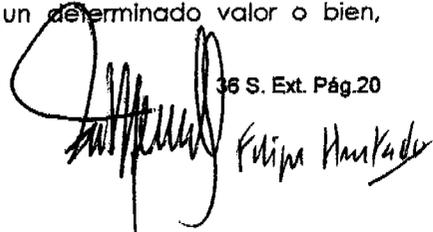
Se considerará que existe un 'conflicto de interés' entre Fondos, toda vez que los reglamentos internos de dos o más fondos administrados por Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos, consideren en su objeto la posibilidad de invertir en un mismo negocio.

Artículo 37.

El Directorio de la Sociedad Administradora definirá un criterio general, por el que establecerá las características específicas que cada tipo de inversión deberá presentar para ser elegible como un valor o bien en el cual cada uno de los Fondos pueda invertir sus recursos, de conformidad con las políticas que presenten los Reglamentos Internos de cada uno de ellos, debiendo dejarse constancia de lo anterior en el acta de la correspondiente sesión de Directorio.

Artículo 38.

Si, pese a las definiciones antes mencionadas, uno o más de los fondos de inversión administrados por la Sociedad Administradora, cuentan con los recursos necesarios disponibles para efectuar una inversión, que se enmarque dentro de la política y los límites de inversión establecidos en sus respectivos reglamentos internos, el Directorio de la Sociedad Administradora deberá determinar que fondo invertirá en un determinado valor o bien,



Felipe Hankado



debiendo para ello tener en cuenta, a lo menos, lo siguiente:

- a) Las características de la inversión;
- b) La política de inversión y de liquidez establecida en los reglamentos internos de los fondos en cuestión;
- c) Otras disposiciones de dichos reglamentos que pudieren afectar la decisión de inversión;
- d) La diversificación de la cartera de cada uno de los Fondos;
- e) La disponibilidad de recursos que los fondos en cuestión tengan para invertir en el instrumento;
- f) La liquidez estimada del instrumento en el futuro; y,
- g) El plazo de duración de los fondos en cuestión, tomando en consideración si dicho plazo es renovable o no.

Artículo 39.

Producido un conflicto de interés, la Sociedad Administradora lo resolverá atendiendo exclusivamente a la mejor conveniencia de cada uno de los fondos involucrados, teniendo en consideración los criterios expresados en la disposición precedente, y, los elementos de equidad y buena fe en su desempeño.

Artículo 40.

En el caso que de acuerdo a la decisión adoptada por el Directorio de la Sociedad Administradora corresponda que los fondos en cuestión coinviertan en un mismo bien, los órganos de la Sociedad Administradora deberán establecer además los porcentajes en que cada uno de los fondos invertirá en dicho bien, tomando en cuenta los factores enunciados anteriormente y los intereses de los Aportantes de cada uno de los Fondos, cuidando siempre de no vulnerar los intereses de el o los otros fondos de inversión involucrados

Artículo 41.

Toda vez que la Sociedad Administradora hubiere realizado una nueva colocación de cuotas de un fondo existente o un nuevo fondo bajo su administración, la Sociedad Administradora 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 Sociedad Administradora utilizará los criterios de justicia y buena fe en el uso de esta atribución.

CAPITULO FINAL
ARBITRAJE

Artículo 42.

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. "

**"REGLAMENTO INTERNO PARA EL FONDO DE INVERSION
SANTANDER-SANTIAGO DESARROLLO INMOBILIARIO V**

CAPITULO I
DEL FONDO DE INVERSION SANTANDER-SANTIAGO DESARROLLO INMOBILIARIO V Y SU DURACION

Artículo 1

El presente reglamento regula la actividad del **Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario V**, que fuera organizado por Santander Santiago S.A. Administradora



Fuim Hankade



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-Santiago Desarrollo Inmobiliario V será hasta el 30 de noviembre del año 2010.

CAPITULO II **DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA**

Artículo 3

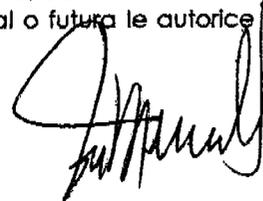
Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos, antes Santander S.A. Administradora General de Fondos y primitivamente Santiago S.A. Administradora General de Fondos, se constituyó por escritura pública de fecha 15 de enero del año 1993, otorgada ante el Notario de Santiago don Raúl Undurraga 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 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.

Finalmente, por Resolución numero 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.

Santander Santiago 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



Felipe Hankyde



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-Santiago Desarrollo Inmobiliario V** 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:

- 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.

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 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.

 36 S. Ext. Pág.23
Juan Manuel

Artículo 9

La política de financiamiento actual y proyectada del Fondo es la de financiar preferentemente sus inversiones mediante aportes de los inversionistas. Sin embargo, 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, o bien capacidad de endeudamiento por el monto mínimo requerido para alcanzar dicho porcentaje.

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.

Artículo 11 Política de inversión para los excedentes de caja del Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario V

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 normal 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.



Firma Manfredo



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 sea que se trate de un bien específico o de 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 2 primeros años de operaciones del Fondo.

Artículo 13

Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los límites establecidos en este Reglamento y en los artículos 9 y 10 de la Ley N°18.815, y que en conjunto no superen el 5% del valor 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.

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.

Artículo 15 Normas sobre Valorización de las Inversiones.



Fuim Hankada



La compra y venta de valores o bienes del Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario V 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-Santiago Desarrollo Inmobiliario V 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.

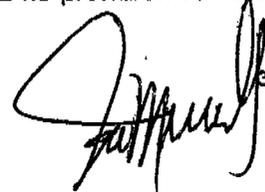
En aquellos casos en que los auditores externos contratados no cuenten con el personal especializado para hacer las tasaciones, serán responsables de subcontratar los tasadores adecuados. El informe que este Perito emita a los auditores se sujetará también a lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento 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 14

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



Fuente: *[Handwritten signature]*



financiera o de corretaje de propiedades a sociedades inmobiliarias respectos 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.

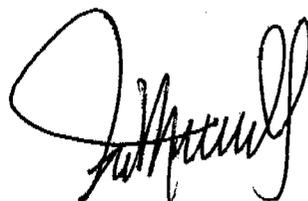
4. El Fondo no podrá adquirir valores o activos cuya colocación haya sido encargada a personas o sociedades relacionadas a la Sociedad Administradora. Lo anterior, no obsta para que el Fondo pueda adquirir otro tipo de activos de la sociedad que haya encargado la gestión antes señalada, y siempre que 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 y en valores emitidos por sociedades que se hayan acogido a las disposiciones contenidas en el artículo décimo transitorio de la Ley N°19.705.

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 resolviere 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-Santiago Desarrollo Inmobiliario V distribuirá anualmente como dividendos 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, más I.V.A.:

- a) Un 1,75% del valor promedio anual del total del activo del Fondo, descontadas las inversiones en instrumentos indicados en el literal 'b)' 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.
- b) Un 0,25% 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 Santiago 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 más I.V.A. aplicado sobre los valores mencionados en las letras a) y b) anteriores.

2) Remuneración Variable

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

36 S. Ext. Pág.28
Firma Autorizada

- a) 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".
- b) 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 30% de la cantidad distribuida.
- c) 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:

$$[VP (FD, al 8\% anual) - K] * (1 + 8\% anual)^T \times 30 \%$$

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.

A todas las remuneraciones establecidas en este Reglamento se les debe adicionar el impuesto al Valor Agregado.

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 fiendan 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, tanto dentro del país como en el extranjero, 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 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 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 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.



Fuim Amado



Los gastos señalados en este numeral estarán limitados al cien por ciento del valor del Fondo. En la medida que éstos representen más de un 2,5 por ciento del valor 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 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

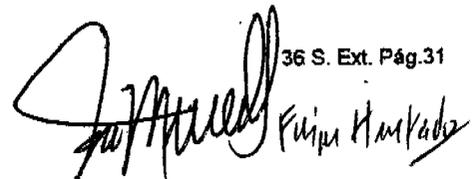
DIARIO EN QUE SE EFECTUARAN LAS PUBLICACIONES QUE EXIJA LA LEY

Artículo 25

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

CAPITULO IX

POLITICA SOBRE AUMENTOS Y DISMINUCIONES DE CAPITAL DEL FONDO



Felipe Hernández



Artículo 26

Considerada la estructura y objetivos del Fondo, no se considera en la política aumentos o disminuciones de capital para el mismo. Las eventuales disminuciones de capital serán acordadas en la forma que establece el artículo 22 letra d) de la Ley N°18.815. En caso que una asamblea extraordinaria de aportantes acordase una disminución de capital, deberá modificarse este Reglamento Interno, incorporando la información requerida en el inciso 1° del artículo 36 del D.S. N° 864.

CAPITULO X

POLITICA DE ENDEUDAMIENTO DEL FONDO

Artículo 27

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 27 bis

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.

CAPITULO XI

DE LAS ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS DE APORTANTES

Artículo 28

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 29

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,



Fujimori Hanakuda



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 30 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 31 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.
El Comité de vigilancia sesionará al menos trimestralmente.

Artículo 32 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 33 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

2/24

- 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 34 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 35.

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.

CAPITULO XIV

SOBRE LOS CONFLICTOS DE INTERÉS ENTRE FONDOS

Artículo 36.

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

Artículo 37.

El Directorio de la Sociedad Administradora definirá un criterio general, por el que establecerá las características específicas que cada tipo de inversión deberá presentar para ser elegible como un valor o bien en el cual cada uno de los Fondos pueda invertir sus recursos, de conformidad con las políticas que presenten los Reglamentos Internos de cada uno de ellos, debiendo dejarse constancia de lo anterior en el acta de la correspondiente sesión de Directorio.

Artículo 38.

Si, pese a las definiciones antes mencionadas, uno o más de los fondos de inversión administrados por la Sociedad Administradora, cuentan con los recursos necesarios disponibles para efectuar una inversión, que se enmarque dentro de la política y los límites de inversión establecidos en sus respectivos reglamentos internos, el Directorio de la Sociedad Administradora deberá determinar que fondo invertirá en un determinado valor o bien, debiendo para ello tener en cuenta, a lo menos, lo siguiente:

- a) Las características de la inversión;



Felipe Hankade



- b) La política de inversión y de liquidez establecida en los reglamentos internos de los fondos en cuestión;
- c) Otras disposiciones de dichos reglamentos que pudieren afectar la decisión de inversión;
- d) La diversificación de la cartera de cada uno de los Fondos;
- e) La disponibilidad de recursos que los fondos en cuestión tengan para invertir en el instrumento;
- f) La liquidez estimada del instrumento en el futuro; y,
- g) El plazo de duración de los fondos en cuestión, tomando en consideración si dicho plazo es renovable o no.

Artículo 39.

Producido un conflicto de interés, la Sociedad Administradora lo resolverá atendiendo exclusivamente a la mejor conveniencia de cada uno de los fondos involucrados, teniendo en consideración los criterios expresados en la disposición precedente, y, los elementos de equidad y buena fe en su desempeño.

Artículo 40.

En el caso que de acuerdo a la decisión adoptada por el Directorio de la Sociedad Administradora corresponda que los fondos en cuestión colvieran e un mismo bien, los órganos de la Sociedad Administradora deberán establecer además los porcentajes en que cada uno de los fondos invertirá en dicho bien, tomando en cuenta los factores enunciados anteriormente y los intereses de los Aportantes de cada uno de los Fondos, cuidando siempre de no vulnerar los intereses de el o los otros fondos de inversión involucrados

Artículo 41.

Toda vez que la Sociedad Administradora hubiere realizado una nueva colocación de cuotas de un fondo existente o un nuevo fondo bajo su administración, la Sociedad Administradora 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 Sociedad Administradora utilizará los criterios de justicia y buena fe en el uso de esta atribución.

CAPITULO FINAL
ARBITRAJE

Artículo 42.

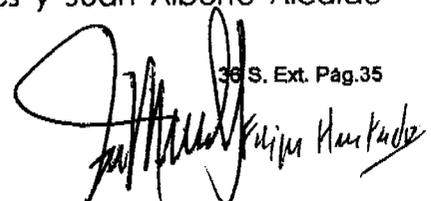
Las diferencias que ocurran entre los aportantes en su calidad de tales, o entre éstos y la sociedad o sus administradores, sea durante la vigencia del fondo respectivo o durante su liquidación, serán sometidas a arbitraje. El árbitro que conozca del litigio tendrá la calidad de árbitro mixto.

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."

IV. 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 los señores Francisco Murillo Quiroga, Jaime Munita Valdivieso, Américo Becerra Morales y Juan Alberto Alcalde

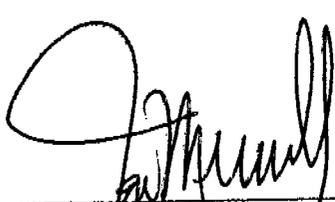


Herrera, para que actuando separada e indistintamente puedan reducir a escritura pública total o parcialmente el acta de la presente sesión de directorio.

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 su aprobación, 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 11:30 horas.

 Francisco Murillo Quiroga Presidente	 Andrés Roscatagallata Orsini Director
 Claudio Melandri Hinojosa Director	 Felipe Hurtado Arnolds Secretario

wh

CERTIFICADO

Felipe Hurtado Arnolds, Gerente General Subrogante de **SANTANDER SANTIAGO S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS**, certifica que el Directorio de esa sociedad, en sesión extraordinaria celebrada con fecha 25 de julio del año 2005, acordó la creación de dos nuevos fondos de inversión inmobiliarios, que se denominarán **Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV** y **Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario V**, que tienen las siguientes características:

1. **Nombre:** Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV

Duración: El plazo de duración del Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV será hasta el 31 de julio del año 2010.

Objeto: Los objetivos de inversión del Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario IV 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. Para lograr su objetivo, el Fondo podrá invertir en los bienes que señala su Reglamento Interno 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.

Monto de la emisión: U.F. 500.000

Número de cuotas: 500.000

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


F. H. A.

excepción de lo dispuesto en la parte final del inciso 6° del artículo 17 de la Ley 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.

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 50.000.

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: Comisión de administración.

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

1) Remuneración Fija.

La Administradora recibirá una remuneración anual fija, equivalente a la suma de los siguientes valores, más I.V.A.:

- a) Un 1,75% del valor promedio anual del total del activo del Fondo, descontadas las inversiones en instrumentos indicados en el literal 'b)' 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


F.H.I.

año, excluyendo las inversiones en instrumentos indicados anteriormente, las cantidades que mantenga en caja y bancos, y las utilidades devengadas.

- b) Un 0,25% del monto total invertido por el Fondo en los títulos indicados en el inciso primero del artículo Sexto del Reglamento Interno, 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 Santiago 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 más I.V.A. aplicado sobre los valores mencionados en las letras a) y b) anteriores.

2) Remuneración Variable

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

- a) 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"
- b) 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 Administradora una remuneración equivalente al 30% de la cantidad distribuida.
- c) 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 Administradora será de \$0.-

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

$$[VP (FD, al 8\% anual) - K] * (1 + 8\% anual)^t \times 30\%$$

Donde:

VP = Valor presente con tasa de descuento del 8% anual.

 F.H.I.

- 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. A todas las remuneraciones establecidas en este Reglamento se les debe adicionar el impuesto al Valor Agregado.

2. **Nombre:** Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario V

Duración: El plazo de duración del Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario V será hasta el 30 de noviembre del año 2010.

Objeto: Los objetivos de inversión del Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario V 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. Para lograr su objetivo, el Fondo podrá invertir en los bienes que señala su Reglamento Interno 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.

Monto de la emisión: U.F. 500.000

Número de cuotas: 500.000

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 18.815.


F.H.T.

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.

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 50.000.

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: Comisión de administración.

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

1) Remuneración Fija.

La Administradora recibirá una remuneración anual fija, equivalente a la suma de los siguientes valores, más I.V.A.:

- a) Un 1,75% del valor promedio anual del total del activo del Fondo, descontadas las inversiones en instrumentos indicados en el literal 'b)' 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


F.H.T.

- anteriormente, las cantidades que mantenga en caja y bancos, y las utilidades devengadas.
- b) Un 0,25% del monto total invertido por el Fondo en los títulos indicados en el inciso primero del artículo Sexto del Reglamento Interno, 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 Santiago 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 más I.V.A. aplicado sobre los valores mencionados en las letras a) y b) anteriores.

2) Remuneración Variable

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

- a) 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"
- b) 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 Administradora una remuneración equivalente al 30% de la cantidad distribuida.
- c) 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 Administradora será de \$0.-
- En consecuencia, la remuneración variable será calculada conforme al siguiente procedimiento:

$$[VP (FD, al 8\% anual) - K] * (1 + 8\% anual)^t \times 30\%$$

Donde:

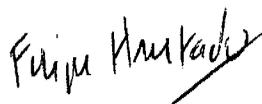
- VP = Valor presente con tasa de descuento del 8% anual.
 K = Valor en UF del capital captado de la venta de cuotas del Fondo.

[Handwritten signature]
 F.H.T.

- 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 con-juntamente con la distribución respectiva.
A todas las remuneraciones establecidas en este Reglamento se les debe adicionar el impuesto al Valor Agregado.

Santiago, Julio 29, 2005



Felipe Hurtado Arnolds
Gerente General Subrogante
SANTANDER SANTIAGO S.A.
ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS



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:

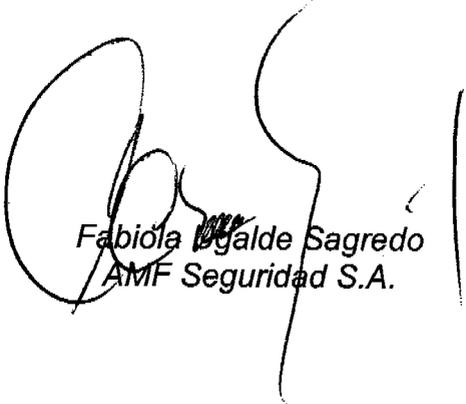
2.1.) Papel de Seguridad para Títulos, marca Witcel, de procedencia Argentina. (marca de agua en la masa), de 120 grs./m2

2.2.) Fibrillas invisibles fluorescentes bicolors 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,


Fabiola Ugalde Sagredo
AMF Seguridad S.A.

Santiago, 03 de Octubre de 2005

