SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

REF.: APRUEBA REGLAMENTO INTERNO, TEXTO TIPO DE CONTRATOS QUE DEBERÁ SUSCRIBIR CON LOS APORTANTES Y FACSÍMIL DE TÍTULO DE "FONDO DE INVERSIÓN SANTANDER SANTIAGO DESARROLLO INMOBILIARIO V".

SANTIAGO, 17 NOV 2006

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 534

VISTOS:

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

2) Lo dispuesto en los artículos 1° y 4° de la ley Nº 18.815, de 1989; y en los artículos 1 y 4° del Decreto Supremo de Hacienda Nº 864, de 1990.

RESUELVO:

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

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

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

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

Anótese, comuníquese y archívese.

HERNAN LOPEZ BOHNER
SUPERINTENDENTE SUBROGANTE

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

ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

Santander Santiago

2006100064370
27/10/2006 - 13:33 Operador: LADIAZ
Fiscalía de Valores

SUPERINTENDENCIA VALORES Y SEGUROS

Santiago, Octubre 27, 2006
GG/083/2006

Señores
Superintendencia de Valores y Seguros
PRESENTE

Ref.: Oficio ORD. N°11505 de fecha 20.10.2006

De nuestra consideración:

En respuesta al oficio de la referencia, a través del cual se nos solicita realizar correcciones a los Reglamentos Internos, Prospectos de Emisión y Contratos de Aportes enviados por ésta Sociedad Administradora para su aprobación, y, que, dicen relación con Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario V, Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario VI y Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario VII , adjuntamos a usted, en triplicado, las siguientes hojas de reemplazo solicitadas en el oficio ya señalado, las cuales son:

1.- Hoja 006 del Reglamento Interno, art. 13.

2.- Hoja 020 y 021 del Prospecto, punto 1.3.

3.- Hoja 025 del Prospecto, punto 4.8.

4.- Hoja 028 del prospecto, punto 4.10

5.- Hoja 035 y 036 del Contrato de Aporte, punto 4.3

Sin otro particular, saluda atentamente a usted.

pp. María Paz Hidalgo Brito
Gerente General
Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos

MPHB/bna
C.c.: Archivo
Oficio ORD. N°11505 de fecha 20.10.2006

PCL
2377
27.10.06

Bombero Ossa 1068, Piso 8 - Teléfono: (56 2) 550 0200 - Fax: 550 0491 - Santiago

Oficio Ordinario N° **8182** - 31/07/2006

2006070047106

Fiscalía de Valores

SUPERINTENDENCIA VALORES Y SEGUROS

SUPERINTENDENCIA VALORES Y SEGUROS

08182 31.07.2006

PCL/DBV/DCU/OVV1310, 1312, 1313, 1557

ORD.: Nº _____

ANT.: Solicitud de aprobación de Reglamento Interno, contrato de suscripción de cuotas e inscripción de emisión de cuotas de Fondo de Inversión que se indican.

MAT.: Formula observaciones.

DE : SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS

A : GERENTE GENERAL
SANTANDER SANTIAGO S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS
BOMBERO OSSA 1068, PISO 8
SANTIAGO

En relación a su presentación del ANT., mediante el cual solicita la aprobación de modificación al Reglamento Interno de Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario V, Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario VI, y Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario VII, cumplo con señalar a usted las siguientes observaciones:

I.- OBSERVACIONES GENERALES:

1. La sociedad de su gerencia no presentó a esta Superintendencia los antecedentes requeridos para la solicitud de aprobación del Reglamento Interno, contrato de suscripción de cuotas y facsímil de cuotas, vulnerando el artículo 4 del D.S. Nº 864. Por lo anterior, deberán cumplir con dicha normativa.

2. La Administradora deberá explicar la existencia de estos tres fondos, toda vez que, no existe diferencia entre ellos ni tampoco con los Fondos de Inversión Desarrollo Inmobiliario ya existentes, salvo en cuanto a las comisiones de estos últimos y del Desarrollo Inmobiliario VI.

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

SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

II.- OBSERVACIONES A TODOS LOS REGLAMENTOS INTERNOS:

No obstante lo señalado en el punto anterior, se formulan las siguientes observaciones a los reglamentos internos de los fondos de inversión:

1. *Artículo 12:* Se deberán señalar los límites por emisor, grupo empresarial y sus personas relacionadas.

2. *Artículo 20, letra B), números 1 y 2, Inciso final:* Se deberá corregir la expresión "valor" por "valor del activo".

3. *Artículo 38:* El conflicto de Interés es tratado en los artículos 36, 37 y 39, respecto de todo tipo de fondos, existiendo una contradicción con este artículo, toda vez que en él se alude únicamente a los fondos de inversión. Por lo anterior deberá ajustarse a los artículos citados.

4. *Artículos 32 y 33:* deberá agrupar los deberes y atribuciones del Comité de Vigilancia de conformidad a lo señalado en el artículo 28 de la ley Nº 18.815 y a la Circular Nº 1.791, de este Servicio.

En consecuencia, para dar curso a su solicitud, la sociedad de su gerencia, deberá subsanar las observaciones antes señaladas, en su respuesta deberá hacer referencia a la fecha y número del presente oficio.

Saluda atentamente a Usted,

HERNAN LÓPEZ BÖHNER
INTENDENTE DE VALORES
POR ORDEN DEL SUPERINTENDENTE

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

ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

Santander Santiago

Santiago, 5 de Octubre de 2006

2006100059506
05/10/2006 - 13:31 Operador: ESALINAS
Fiscalia de Valores

SUPERINTENDENCIA VALORES Y SEGUROS

Señores
Superintendencia
de Valores y Seguros
PRESENTE

Ref.: Oficio Ord. N°09816 de 8 .09.2006

De nuestra consideración:

Complementando carta respuesta de fecha 28 de Septiembre de 2006, adjuntamos hoja de reemplazo para cumplir con Oficio Ordinario de la referencia.

Sin otro particular, saluda atentamente a ustedes,

Felipe Hurtado Arnolds
Gerente General Subrogante
Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos

FHA/bna
C.c.: Archivo
Of. Ord. N°09816

ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS
Santander Santiago

2006090057797
28/09/2006 - 13:30 Operador: ESALINAS
Fiscalía de Valores

SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

Santiago, 28 de Septiembre de 2006
GG/047/2006

Señores
Superintendencia de Valores y Seguros
Presente

Ref: Oficio Ord. N° 09816 de 08.09.2006

De nuestra consideración:

Adjuntamos, debidamente corregidos y en triplicado, los siguientes documentos; referidos a los Fondos de Inversión Santander Santiago Desarrollo Inmobiliario V, Santander Santiago Desarrollo Inmobiliario VI, Santander Santiago Desarrollo Inmobiliario VII.

1. Reglamento Interno de cada Fondo.
2. Prospecto para emisión de cuotas de los Fondos.
3. Texto Tipo de Contrato a suscribir con los Aportantes.
4. Facsímil del aviso de prensa a publicar con motivo de cada emisión.
5. Facsímil de los títulos de cuotas de cada Fondo.
6. Copia de la reducción a Escritura Pública del Acta de la Sesión Extraordinaria de Directorio de la Sociedad Administradora, en que se aprueba la creación de los Fondos.
7. Certificados emitidos por el Gerente General Subrogante de la Sociedad Administradora de la época, en la cual constan los acuerdos adoptados por el Directorio de la Sociedad Administradora, respecto de la creación de los Fondos de Inversión.

Bombero Ossa 1068, Piso 8 - Teléfono: (56 2) 550 0200 - Fax: 550 0491 - Santiago

En consecuencia, solicitamos con ésta la aprobación del reglamento y contratos pertinentes, y, la inscripción de la emisión de las cuotas de los Fondos de Inversión Santander Santiago Desarrollo Inmobiliario V, Santander Santiago Desarrollo Inmobiliario VI y Santander Santiago Desarrollo Inmobiliario VII.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

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

MPH/bna
C.c.: Archivo
Adj. Lo indicado
Santander Santiago Desarrollo Inmobiliario V, VI, VII

ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS
Santander Santiago

Santiago, Agosto 11, 2006

Señores
Superintendencia de Valores y Seguros
PRESENTE

Ref.: Ord. N° 08182.

De nuestra consideración:

Que conforme lo señala el ordinario de la referencia, procedemos a continuación a dar respuesta a las consultas y observaciones en el contenidas, y, conjuntamente, solicitar la aceptación de las modificaciones que hemos estimado pertinentes, para el cumplimiento de vuestras instrucciones, junto al reingreso de los documentos respectivos en hojas de reemplazo.

Se adjuntan a esta presentación, con vistas a la aprobación del reglamento e inscripción de las cuotas pertinentes, el Reglamento, contrato de suscripción y facsímile, cumpliendo así con el artículo 4° del D.S. 864.

Referente a la explicación solicitada por vuestro organismo a la solicitud de inscripción de los tres fondos relacionados, y, la paralela existencia de otros, respecto de los que no existe diferencia entre ellos, podemos comentar lo siguiente:

1. Aún cuando efectivamente los reglamentos de los fondos mencionados puedan ser idénticos, o, muy similares, éstos presentan diferencias que, aunque no emanan de sus reglamentos, son esenciales. Así es como, los plazos de duración de los fondos, que como explicaremos a continuación son – atendido su objeto- esencialmente diferentes, elemento éste que justamente permite a la Administradora cumplir con el objeto definido para estos fondos de inversión.

2. En términos prácticos (comerciales) la forma de operar de estos fondos, considerado su objeto, es invertir en un grupo de proyectos inmobiliarios a ejecutar. Esa circunstancia les otorga un grupo de características que atender y que justifica la generación de fondos similares en forma paralela. En efecto, se trata de fondos cerrados, de duración y objeto acotado, con periodos de colocación cortos, características todas que permiten a la Administradora organizar la cartera de proyectos en que serán

1793

invertidos los recursos, previo a la colocación de sus cuotas. Estas circunstancias permite a los suscriptores de cuotas lograr la máxima eficiencia en la rentabilización de sus recursos, toda vez que obtienen rentabilidades determinadas, por plazos más acotados.

3. Por sus características propias, no es posible visualizar emisiones posteriores para estos fondos de inversión, ya que éstos se agotarán en la ejecución de unos determinados proyectos. Realizar emisiones posteriores implicaría efectuar acciones que tenderían a poner en riesgo la rentabilidad de los retornos de los aportantes iniciales, además, de alejarse de las condiciones ofrecidas en la colocación de la emisión (fondo cerrado). Así, si transcurrido el tiempo, realizamos una nueva emisión, nos veríamos obligados a incorporar nuevos proyectos de desarrollo al patrimonio del Fondo, circunstancia que modificaría las expectativas de retorno y riesgo de los aportantes que tenían cuotas con anterioridad.

4. Todo lo anterior, unido a los tiempos que toma la creación e inscripción de un fondo de inversión en el registro que está a vuestro cargo, obliga a solicitar la creación paralela de fondo de inversión de similares características. No obstante, sus cuotas serán ofrecidas al mercado en forma sucesiva, en el mediano plazo, y, en la medida que se vayan organizando cada uno de los conjuntos de proyectos en los que se invertirán los recursos de cada uno de sus patrimonios.

En lo que respecta a las observaciones realizadas por el ordinario de la referencia, en su título II, podemos informar lo siguiente:

1. Respecto de la observación del numeral 1, referida al artículo 12, esta Administradora estima que la limitación establecida en el Reglamento Interno es clara, en el sentido que señala su literal 'b': se limita al 50% de los activos del Fondo la inversión en un emisor, en un grupo empresarial y sus personas relacionadas, cumpliendo así con el requisito legal pertinente;

2. Se recoge en los reglamentos de todos los fondos de inversión de la referencia la observación mencionada en el numeral 2, esto es, se reemplaza la expresión "**valor**" por "**valor del activo**" en el artículo 20 literal 'B' números '1' y '2' inciso final. Se adjunta hoja de reemplazo número '0013' del Reglamento Interno, hoja de reemplazo número '0036' del Contrato de Suscripción de Cuotas, y hoja de reemplazo número '0025' y '0030' del Prospecto de Emisión;

3. Se recoge la observación mencionada en el literal '3' del ordinario mencionado. Entendíamos que, considerada la especificad de los

activos en que invierte este tipo de fondos, se encontraba implícito la naturaleza de los fondos a que se refería la norma. En consecuencia, se agrega, en cada caso, al título del Capítulo XIV y a los artículos 36, 37 y 39 la expresión "**de Inversión**" a continuación de la expresión "**fondo**". Se adjunta hoja de reemplazo número '0018';

4. En lo que respecta a la observación relacionada en el numeral '4' del título II del ordinario de la referencia, hacemos presente a ustedes que las disposiciones observadas se ajustan a las normas que regulan la institución, esto es, artículos 28 de la Ley 18.815 y Circular 1.791.

   Las disposiciones contenidas en los artículos observados contienen todas aquellas que enumeran las disposiciones legales y normativas que regulan la actividad. Lo que pretende esta administradora, que justifica los textos observados, es otorgar "**carácter vinculante**" a algunas de las funciones del Comité de Vigilancia que aparecen como "atribuciones" por el citado artículo 28 de la Ley. Así, muchas de las funciones que por ley serían una facultad o atribución, por disposición del reglamento devienen en "deber" para los integrantes del Comité.

   No hemos visto inconveniente en realizar esta distinción, ya porque aumentar el nivel de exigibilidad de las funciones descritas no empece el espíritu de la Ley (darle el carácter de deber no quita el carácter de atribución); ya porque, que estamos haciendo uso de aquella parte en la que la Ley le reconoce fuerza a la autonomía de la voluntad (auto regulación).

Se adjuntan las copias de los antecedentes mencionados en el numeral '1' del título I del ordinario de la referencia, y, las hojas de reemplazo con las modificaciones mencionadas para cada uno de los Fondos de Inversión Santander Santiago Desarrollo Inmobiliario V, Santander Santiago Desarrollo Inmobiliario VI y Santander Santiago Desarrollo Inmobiliario VII.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted.

María Paz Hidalgo B.
Gerente General
Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos

MPH/bna
C.c.: Archivo

ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

Santander Santiago

Santiago, 9 de Junio de 2006

2006060037643
09/06/2006 - 13:52 Operador: LADIAZ
Div. Control de Fondos Patrimoniales
SUPERINTENDENCIA VALORES Y SEGUROS

Señores
Superintendencia de Valores y Seguro
Presente

De nuestra consideración:

En conformidad a lo dispuesto en la Ley N°18.045, en la Ley N°18.815 y su reglamento, y a las normas contenidas en las circulares N°935 y N°1.004, por intermedio de esta presentación solicitamos la resolución que autorice la existencia del Fondo de Inversión Santander Santiago Desarrollo Inmobiliario V y la inscripción en el Registro de Valores de vuestra Superintendencia de la única serie de cuotas del Fondo.

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

1.- Reglamento Interno del Fondo.
2.-Prospecto para emisión de cuotas del Fondo de Inversión Santander Santiago Desarrollo Inmobiliario V.
3.-Texto Tipo de 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 de la reducción a Escritura Pública del Acta de la Sesión Extraordinaria de Directorio de la Sociedad Administradora, en que se aprueba la creación del Fondos de Inversión 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 del Fondo de Inversión Santander Santiago Desarrollo Inmobiliario V

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

2953
SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS
DIV. FDOS. PATRIMONIALES VALORES

DIGITALIZADO
GESTION DOCUMENTAL S.G.D.

Américo Becerra Morales
Gerente General Subrogante
Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos

ABM/bna
C.c.:Archivo
Adj. Lo indicado
Santander Santiago Desarrollo Inmobiliario V.

ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

Santander Santiago

Santiago, 9 de Junio de 2006

2006060037643
09/06/2006 - 13:52 Operador: LADIAZ
Div. Control de Fondos Patrimoniales

SUPERINTENDENCIA VALORES Y SEGUROS

Señores
Superintendencia de Valores y Seguro
Presente

De nuestra consideración:

En conformidad a lo dispuesto en la Ley N°18.045, en la Ley N°18.815 y su reglamento, y a las normas contenidas en las circulares N°935 y N°1.004, por intermedio de esta presentación solicitamos la resolución que autorice la existencia del Fondo de Inversión Santander Santiago Desarrollo Inmobiliario V y la inscripción en el Registro de Valores de vuestra Superintendencia de la única serie de cuotas del Fondo.

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

1.- Reglamento Interno del Fondo.
2.-Prospecto para emisión de cuotas del Fondo de Inversión Santander Santiago Desarrollo Inmobiliario V.
3.-Texto Tipo de 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 de la reducción a Escritura Pública del Acta de la Sesión Extraordinaria de Directorio de la Sociedad Administradora, en que se aprueba la creación del Fondos de Inversión 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 del Fondo de Inversión Santander Santiago Desarrollo Inmobiliario V

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

2953
SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS
DIV. FDOS. PATRIMONIALES VALORES

Américo Becerra Morales
Gerente General Subrogante
Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos

GESTION DOCUMENTAL DIGITALIZADO S.G.D.

ABM/bna
C.c.:Archivo
Adj. Lo indicado
Santander Santiago Desarrollo Inmobiliario V.

(0819)

Aprobado R.E

001

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 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.

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 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 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, en la medida que se haya estipulado un pacto de indivisión que contenga cláusulas relativas, a lo menos, al uso, goce, administración y destino de los bienes comunes, debiendo pactarse la indivisión por un plazo no superior al señalado en el inciso segundo del artículo 1317 del Código Civil. Con todo, dicho plazo no podrá exceder la duración del fondo, incluida su liquidación.

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

Artículo 6

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

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 que en conjunto no superen el 5% del valor del activo del fondo, podrán mantenerse hasta que la Sociedad Administradora obtenga la máxima recuperación de los recursos invertidos.

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

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

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

Título Tercero. Principios generales acerca de las inversiones del fondo

Artículo 14

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

Artículo 15 Normas sobre Valorización de las Inversiones.

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.

f) En todo caso que el Fondo participe en un proyecto de desarrollo inmobiliario, y, cualquiera sea la forma jurídica utilizada para ello, contabilizará la operación devengando de acuerdo a la siguiente fórmula:

a) Proyectos en Construcción

= (% Av. Const.) * (% Av. Ventas) * (0,85) * (Utilidad Esperada)

b) Proyectos con Construcción Terminada
Avance Ventas < 95 %

= (% Av. Ventas) * (0,85) * (Utilidad Esperada)

Avance Ventas ≥ 95 %

= (% Av. Ventas) * (0,95) * (Utilidad Esperada)

Avance Ventas = 100 %
= (0.975) * (Utilidad Esperada)

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

Título Cuarto. Otras restricciones a la inversión.

Artículo 16

Sin perjuicio de la normativa establecida en los artículos anteriores, las

inversiones del Fondo estarán sujetas a las siguientes restricciones:

1. La Sociedad Administradora, sus directores o gerentes y sus personas relacionadas no podrán adquirir, arrendar, o usufructuar directamente o a través de otras personas naturales o jurídicas, valores o bienes de propiedad del Fondo que trata el presente Reglamento, ni enajenar o arrendar de los suyos a éste. Tampoco podrán dar en préstamo dinero u otorgar garantías al Fondo, y viceversa, ni contratar la construcción, renovación, remodelación y desarrollo de bienes raíces. Se exceptuarán de esta prohibición aquellas transacciones de valores de oferta pública realizada en mercados formales que tengan alta liquidez, según determine la Superintendencia, mediante norma de carácter general.
2. El Fondo no adquirirá activos de personas naturales o jurídicas, que se encuentren en convenio de repactación judicial o extrajudicial de sus pasivos con alguna de las sociedades accionistas de la Sociedad Administradora.
3. Los Directores y Gerente de la Sociedad Administradora no prestarán servicios de asesoría financiera o de corretaje de propiedades a sociedades inmobiliarias 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.

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 dividendo en dinero efectivo, a lo menos, un 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio, en los términos contemplados en el artículo 31 del Reglamento de la Ley N°18.815.

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

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

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

CAPITULO V
COMISION DE ADMINISTRACION

Artículo 19

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

1) Remuneración Fija

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

i. Un 2,0825% (IVA incluido) del valor promedio anual del total del activo del Fondo, descontadas las inversiones en instrumentos indicados en el numeral 'ii)' siguiente, las cantidades que mantenga en caja y bancos y las utilidades devengadas. El valor promedio anual del activo del Fondo se obtendrá calculando el promedio aritmético de sus valores al final de cada mes, expresados todos en moneda del 31 de diciembre del mismo año, excluyendo las inversiones en instrumentos indicados anteriormente, las cantidades que mantenga en caja y bancos, y las utilidades devengadas.

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

Santander 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 aplicado sobre los valores mencionados en los numerales i) y ii) anteriores.

2) Remuneración Variable

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

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

ii. Una vez que el Fondo haya completado la Devolución del Aporte,

en los términos antes señalados, toda distribución que se haga a los aportantes, ya sea como dividendo o restitución de capital, en la fecha de liquidación del Fondo o bien antes de dicha fecha, se devengará a favor de la Sociedad Administradora una remuneración equivalente al 35,70% (IVA incluido) de la cantidad distribuida.

iii. En caso de no producirse pagos a los aportantes por una cantidad superior a la Devolución del Aporte, en los términos indicados, la remuneración variable de la Sociedad Administradora será de $0.-

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

$$\left[\text{VP (FD, al 8\% anual) - K}\right] * (1 + 8\% \text{ anual})^{t} \text{ x } 35{,}70\ \%$$

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

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

CAPITULO VI
GASTOS DE CARGO DEL FONDO

Artículo 20

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

A) Gastos Ordinarios:

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

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

Se entenderá incluido en esta categoría, los gastos comunes correspondientes a bienes de propiedad del Fondo, cuando corresponda.

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

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

B) Gastos Extraordinarios:

1. Serán de cargo del Fondo los gastos extraordinarios correspondientes a litis expensas, costas, honorarios profesionales, y otros gastos que se generen en cualquier tipo de procedimiento judicial, arbitral, administrativo u otro, en que se incurra con ocasión de la representación de los intereses del Fondo, incluidos aquellos de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios.
   Los gastos extraordinarios señalados en el párrafo precedente no excederán anualmente de un uno por ciento del valor del activo del Fondo.
2. También constituirán gastos extraordinarios de cargo del Fondo, los costos que implique el cumplimiento de las resoluciones judiciales, arbitrales y administrativas, el pago de indemnizaciones, multas y compensaciones decretadas en cualquier tipo de procedimiento judicial, arbitral, administrativo u otro, en que se incurra con ocasión de la representación de los intereses del Fondo y en contra de aquél, y, el cumplimiento de los acuerdos extrajudiciales que tengan por objeto precaver o poner término a litigios.
   Los gastos señalados en este numeral estarán limitados al cien por ciento del valor del activo del Fondo. En la medida que éstos representen más de un 2,5 por ciento del valor del activo del Fondo, para concurrir a ellos, la Sociedad Administradora deberá previamente citar a Asamblea Extraordinaria de Aportantes dentro de los 60 días contados desde la fecha en que tomó conocimiento del suceso que hace exigible el gasto.
3. Gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración del liquidador.

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

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

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

CAPITULO VII
NORMAS RESPECTO A INFORMACION OBLIGATORIA

Artículo 21

Anualmente y con 15 días de anticipación a la fecha en que se celebre la Asamblea Anual de Partícipes, se despachará por correo a todos los aportantes la Memoria del Fondo.
En esta Memoria, se incluirá un detalle de las inversiones del Fondo, los gastos solventados por el Fondo, el Balance, Estado de Variación Patrimonial, Estado de Utilidad para la Distribución de Dividendos e Informe de los Auditores Independientes.

Artículo 22
Adicionalmente y en forma trimestral, dentro del mismo plazo en que debe entregarse a la Superintendencia de Valores y Seguros los estados financieros del Fondo, se despachará a los aportantes información sobre la cartera de inversiones del Fondo.
No obstante lo anterior, la información obligatoria correspondiente al último trimestre de cada año se incluirá en la Memoria del Fondo, cuyo despacho se efectuará en los términos más arriba definidos.

Artículo 23
También se despachará a los aportantes cualquier información que a juicio de la Sociedad Administradora sea relevante para la adecuada valorización de la cuota. Esta comunicación se remitirá dentro de los 15 días contados desde que la Sociedad Administradora tome conocimiento del hecho relevante.

Artículo 24
Sin perjuicio de lo anterior, los partícipes podrán retirar esta información desde las oficinas de la Sociedad Administradora o bien solicitarla por escrito.

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

Artículo 25
Las publicaciones se realizarán en el Diario La Segunda de Santiago.

CAPITULO IX
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;
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

Articulo 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, y en especial, a las instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, en la Circular N°1.791 y en las normas que la complementen o reemplacen en el futuro.
El Comité de vigilancia sesionará al menos trimestralmente.

Artículo 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 en ambos casos, al último trimestre informado.

CAPITULO XIV
SOBRE LOS CONFLICTOS DE INTERÉS ENTRE FONDOS DE INVERSIÓN

Artículo 36.
Se considerará que existe un 'conflicto de interés' entre Fondos de Inversión, 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 de Inversión 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 de inversión 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.

FONDO DE INVERSION
SANTANDER-SANTIAGO DESARROLLO INMOBILIARIO V

N°____

CONTRATO DE APORTE

En Santiago de Chile, a _____ de _____ de 200 ; entre _____ representada por don _____por una parte, en adelante el aportante, y por la otra **Santander 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 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.

2° El Reglamento Interno del **Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario V**, 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 V** 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:

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

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

1) Remuneración Fija

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

i) Un 2,0825% (IVA incluido) del valor promedio anual del total del activo del Fondo, descontadas las inversiones en instrumentos indicados en el numeral 'ii)' siguiente, las cantidades que mantenga en caja y bancos y las utilidades devengadas. El valor promedio anual del activo del Fondo se obtendrá calculando el promedio aritmético de sus valores al final de cada mes, expresados todos en moneda del 31 de diciembre del mismo año, excluyendo las inversiones en instrumentos indicados anteriormente, las cantidades que mantenga en caja y bancos, y las utilidades devengadas.

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

Santander 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 aplicado sobre los valores mencionados en los numerales i) y ii) anteriores.

2) Remuneración Variable

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

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

ii) Una vez que el Fondo haya completado la Devolución del Aporte, en los términos antes señalados, toda distribución que se haga a los aportantes, ya sea como dividendo o restitución de capital, en la fecha de liquidación del Fondo o bien antes de dicha fecha, se devengará a favor de la Sociedad Administradora una remuneración equivalente al 35,70% (IVA incluido) de la cantidad distribuida.

iii) En caso de no producirse pagos a los aportantes por una cantidad superior a la Devolución del Aporte, en los términos indicados, la remuneración variable de la Sociedad Administradora será de $0.-

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

$$[VP\ (\ FD,\ al\ 8\%\ anual\ )\ -\ K]\ *\ (1\ +\ 8\%\ anual)^{t}\ x\ 35{,}70\ \%$$

Donde:

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

(fecha de la última devolución de capital y/o dividendo).

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

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

A) Gastos Ordinarios:

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

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

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

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

B) Gastos Extraordinarios:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 30 días siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria de Aportantes que apruebe los estados financieros anuales, sin perjuicio de que la Sociedad Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados. Los

beneficios devengados que la Sociedad Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la unidad de fomento entre la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período.

5° La calidad de aportante o suscriptor de cuotas se adquiere en el momento en que la Sociedad Administradora recibe el aporte del inversionista, en efectivo o vale vista bancario, o lo perciba del banco librado en caso de pago con 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

FONDO DE INVERSION
SANTANDER-SANTIAGO DESARROLLO
INMOBILIARIO V

TITULO N° 0000001

_____ es propietaria de _____ cuotas del **Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario V**, aprobado por la SVS el de del , mediante Resolución Nº de fecha __ de _____ de 200_.

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 200_.

FONDO DE INVERSION
SANTANDER-SANTIAGO DESARROLLO INMOBILIARIO V

TITULO N° 0000001 _____**CUOTAS**

_____**CUOTAS**

Certificamos que _____
es propietaria de **_____** (_____)
cuotas del **Fondo de Inversión Santander-Santiago Desarrollo Inmobiliario V**, cuyo Reglamento Interno ha sido aprobado por la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha de de 200_, por Resolución Nº .

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 Nº4.113 en el Registro de Comercio de Santiago del año 1993 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y se publicó en el Diario Oficial de fecha 4 de marzo de 1993.
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 Nº7.610 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.

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

Santiago, _____ de _____ de _____

Gerente Presidente
SANTANDER SANTIAGO S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS
SELLO

AMF Seguridad
IMPRESORES DE SEGURIDAD

CERTIFICADO

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

1. ***Elementos de seguridad en diseño:***

   1.1.) Viñeta de Seguridad

2. ***Elementos de seguridad del papel:***

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

   2.2.) Fibrillas invisibles fluorescentes bicolores en la masa, sensibles a la luz ultravioleta.

3. ***Elementos de seguridad de la tinta:***

   3.1) Antiabrasión.

Sin otro particular, saludamos a ustedes atentamente,

AMF SEGURIDAD S.A.
Fabiola Ugalde Sagredo

Santiago, Junio 07 de 2006

ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

Santander Santiago

CERTIFICADO

Américo Becerra Morales, en su calidad de Gerente General Subrogante de Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos, certifica:

1.- *Haber asistido a la 48ª Sesión Extraordinaria del Directorio de Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos, la que se celebró el día, hora y lugar que se indica en el Acta que se precede.*

2.- *Que se encontraban presentes en la sesión las personas que indica el Acta.*

3.- *Que los acuerdos adoptados en la sesión de directorio fueron integramente leídos y aprobados en la forma indicada en el instrumento*

4.- *Que el Acta precedente es expresión fiel de lo ocurrido y acordado en la Sesión del Directorio.*

Santiago, 9 de Junio de 2006.

Américo Becerra Morales
Gerente General Subrogante
Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos

ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

Santander Santiago

CERTIFICADO

Américo Becerra Morales, en su calidad de Gerente General subrogante de la sociedad **SANTANDER SANTIAGO S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS**, certifica que el Directorio de esa sociedad, en sesión extraordinaria celebrada con fecha 10 de mayo de 2006, ratificó la creación de del Fondo de Inversión Santander Santiago Desarrollo Inmobiliario V, acordada por el Directorio, en sesión extraordinaria celebrada con fecha 25 de julio de 2005, en las siguientes condiciones:

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

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

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

Condición: Se entenderá que la colocación se encuentra fallida si, vencido el plazo mencionado en el párrafo anterior, el número de cuotas suscritas y pagadas es inferior a 150.000.

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:

i) Un 2,0825% (IVA incluido) del valor promedio anual del total del activo del Fondo, descontadas las inversiones en instrumentos indicados en el numeral 'ii)' siguiente, las cantidades que mantenga en caja y bancos y las utilidades devengadas. El valor promedio anual del activo del Fondo se obtendrá calculando el promedio aritmético de sus valores al final de cada mes, expresados todos en moneda del 31 de diciembre del mismo año, excluyendo las inversiones en instrumentos indicados anteriormente, las cantidades que mantenga en caja y bancos, y las utilidades devengadas.

ii) Un 0,2975% (IVA incluido) del monto total invertido por el Fondo en los títulos indicados en el inciso primero del artículo Sexto del Reglamento Interno, incluyendo las cantidades que mantenga en caja y bancos. El valor del monto total in-vertido 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 aplicado sobre los valores mencionados en los numerales i) y ii) anteriores.

2) Remuneración Variable

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

i) Esta remuneración se devengará sólo una vez que el Fondo haya distribuido a los aportantes, en calidad de disminución de capital y/o dividendo, una cantidad equivalente al 100% del capital pagado por la venta de cuotas del Fondo, actualizado a una tasa real anual de un

8%, aplicada por el tiempo que medie entre el inicio de operaciones del Fondo y la fecha de restitución efectiva del capital reajustado, en adelante denominado "Devolución del Aporte"

ii) Una vez que el Fondo haya completado la Devolución del Aporte, en los términos antes señalados, toda distribución que se haga a los aportantes, ya sea como dividendo o restitución de capital, en la fecha de liquidación del Fondo o bien antes de dicha fecha, se devengará a favor de la Administradora una remuneración equivalente al 35,70% (IVA incluido) de la cantidad distribuida.

iii) En caso de no producirse pagos a los aportantes por una cantidad superior a la Devolución del Aporte, en los términos indicados, la remuneración variable de la 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} x 35,70 %

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 con-juntamente con la distribución respectiva.

Américo Becerra Morales
Gerente General Subrogante
Santander Santiago S.A. Administradora General de Fondos

Santiago de Chile, 9 de Junio de 2006.