



Humphreys

CLASIFICADORA DE RIESGO

Informe anual

Analista

Ana María Rosas

Tel. (56-2) 433 5200

anamaria.rosas@humphreys.cl

Fondo de Inversión Banchile Inmobiliario IV

Julio 2011

Isidora Goyenechea 3621 – Piso16°
Las Condes, Santiago – Chile
Fono 433 52 00 – Fax 433 52 01
ratings@humphreys.cl
www.humphreys.cl

Categoría de riesgo	
Tipo de instrumento	Categoría
Cuotas	Primera Clase Nivel 3
Tendencia	En Observación
Estados Financieros	Marzo 2011
Administradora	Banchile Administradora General de Fondos S.A.

Opinión

Fundamento de la clasificación

Según consta en su reglamento interno, el **Fondo de Inversión Banchile Inmobiliario IV (FI Banchile Inmobiliario IV)** tiene como objetivo invertir sus recursos en activos inmobiliarios ubicados en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación, ya sea como negocio inmobiliario, mediante la construcción y desarrollo de bienes raíces, o bien, a través de la participación en sociedades u otras formas de organización, o de asociación, o contratos con terceros que aporten la gestión del negocio mediante su ejecución directa.

Es administrado por Banchile Administradora General de Fondos S.A. (Banchile AGF), sociedad filial del Banco de Chile, e inició sus operaciones el 24 de agosto de 2010. Su plazo de duración será de cinco años desde la aprobación del reglamento en la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

Humphreys subió la clasificación de **FI Banchile Inmobiliario IV** desde "*Categoría Primera Clase Nivel 4*" a "*Categoría Primera Clase Nivel 3*" principalmente porque en los últimos meses ha logrado cumplir con los requerimientos especificados en el reglamento interno, donde mantiene una cartera de inversiones conformada por activos inmobiliarios; cuenta con una reserva de liquidez superior al 5%, su endeudamiento no excede el 100% del patrimonio y, adicionalmente, la evolución del patrimonio del fondo ha ido en aumento. Cabe destacar también que una de sus fortalezas importantes es la buena capacidad que exhibe la administradora para gestionar sus fondos, según la evaluación interna realizada por la clasificadora.

La administración tiene un equipo profesional con experiencia y dedicado exclusivamente a los fondos inmobiliarios así como un gobierno corporativo preocupado de administrar y resolver los eventuales conflictos de interés que se presenten, contando con un manual interno que rige el accionar y operatividad en caso de que este tipo de situaciones se presenten.

El fondo posee proyectos inmobiliarios concretados a marzo de 2011, conformando el 81,29% de su activo total y un 15,76% del activo total disponible para invertir, cumpliendo su objetivo de inversión y concretando la mayor parte de la inversión relevante del fondo, lo cual le da un soporte importante para el aumento de clasificación.

La perspectiva de clasificación en el corto plazo se mantiene “*En Observación*”¹, principalmente porque debe ser revisada en la medida que el fondo materialice lo que resta de sus inversiones.

En el mediano plazo, la clasificación de riesgo podría verse favorecida si el fondo logra conformar una cartera de inversiones que responda a sus objetivos y tenga un nivel de retorno adecuado en relación con los riesgos asumidos.

Para la mantención de la clasificación es necesario que la calidad de la administración no se vea debilitada y que el desarrollo del fondo se enmarque dentro de lo establecido en su propio reglamento.

Definición categoría de riesgo

Primera Clase Nivel 3

Corresponde a aquellas cuotas emitidas por fondos de inversión que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos.

Antecedentes generales

FI Banchile Inmobiliario IV es administrado por Banchile AGF, sociedad filial del Banco de Chile (99,979% es propiedad de la entidad y 0,021% de Banchile Asesorías Financieras). El banco, a su vez, a través de sociedades de inversión, es controlada por el grupo Luksic, uno de los principales conglomerados económicos del país.

Banchile AGF actualmente administra 72 fondos mutuos y cinco fondos de inversión vigentes con un patrimonio que totaliza cerca de US\$ 482 millones, según datos a diciembre de 2010, cifra que le otorga una participación de mercado en torno al 5,1%. En términos de montos, el principal fondo es Chile Small Cap, con un patrimonio de US\$ 426 millones.

¹ Corresponde a aquellos instrumentos que podrían mejorar como consecuencia de la situación o calidad del emisor.

Estructura organizacional

El directorio de la administradora está compuesto por cinco miembros, quienes sesionan mensualmente (dejando formalizado en actas las resoluciones acordadas en las juntas directivas) y que, en términos generales, se caracterizan por mostrar una elevada experiencia en la gestión de activos financieros. Bajo este contexto, se destaca que dos de sus miembros, entre ellos el presidente, también forman parte del directorio del Banco de Chile, permitiendo con ello un importante traspaso de conocimientos y sinergias operativas entre estas sociedades relacionadas, así como un alineamiento entre los objetivos de ambas entidades.

Nombre	Cargo
Fernando Cañas Berkowitz	Presidente del Directorio
Alejandro Herrera Aravena	Director
Pablo Granifo Lavín	Director
Jacob Ergas Ergas	Director
Nicolás Luksic Puga	Director
Andrés Lagos Vicuña	Gerente General

Dentro de las principales funciones del directorio recae la responsabilidad de evaluar y controlar el cumplimiento de todas las estrategias establecidas para los fondos administrados.

Su estructura administrativa, en tanto, se considera robusta y adecuadamente formalizada, con una disponibilidad de recursos que responde correctamente a las necesidades de sus negocios, permitiendo sustentar el normal desempeño de sus funciones.

Para obtener mayor información acerca de la administradora, visite nuestra página web (www.humphreys.cl), donde se encuentra un análisis detallado en el Informe de Clasificación de Banchile Administradora General de Fondos.

Fondo y cuotas del fondo

FI Banchile Inmobiliario IV está organizado y constituido conforme a las disposiciones de la Ley N° 18.815 y las instrucciones obligatorias impartidas por la SVS.

Su patrimonio se conformará con aportes de personas naturales y jurídicas para su inversión en aquellos valores y bienes que señala el Título IV del reglamento interno, que administra Banchile

AGF por cuenta y riesgo de los aportantes. Su reglamento interno fue aprobado con fecha 05 de julio de 2010 por parte de la SVS.

Objetivos del fondo

El objetivo de inversión será invertir sus recursos en activos inmobiliarios ubicados en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación, ya sea como negocio inmobiliario, mediante la construcción y desarrollo de bienes raíces, o bien, mediante la participación en sociedades u otras formas de organización, o de asociación, o contratos con terceros que aporten la gestión del negocio mediante su ejecución directa.

La información general del fondo se detalla a continuación:

Antecedentes generales del fondo	
Nombre del fondo	Fondo de Inversión Banchile Inmobiliario IV
Plazo de duración	Cinco años a contar de la aprobación del reglamento interno por parte de la SVS, más 18 meses para su liquidación

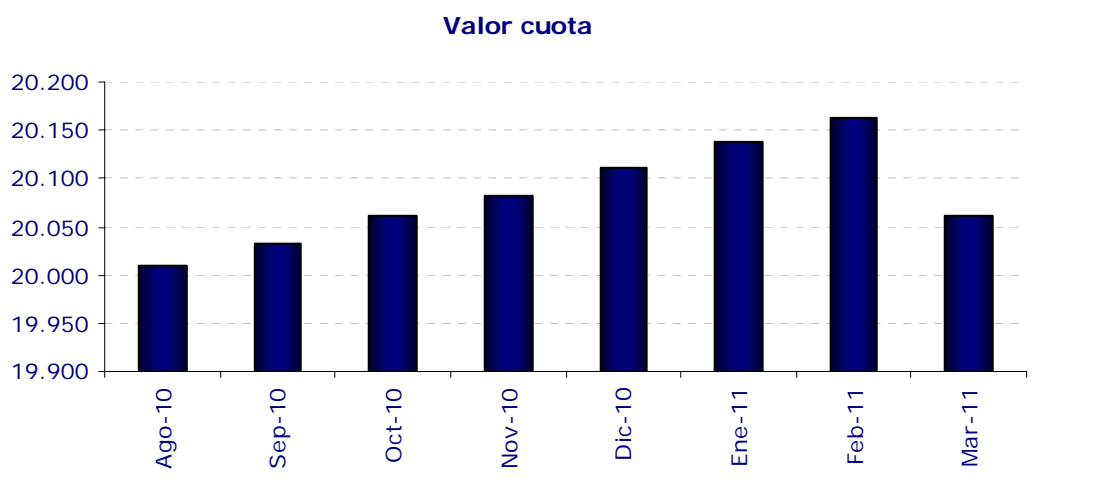
Activos elegibles para inversión

- Letras de crédito hipotecarias emitidas por bancos e instituciones financieras.
- Bonos corporativos de empresas inmobiliarias, bonos de infraestructura, instrumentos securitizados emitidos por empresas inmobiliarias o de infraestructura.
- Cuotas de fondos de inversión privado cuyo objeto sea la inversión en activos inmobiliarios para su desarrollo.
- Efectos de comercio emitidos por empresas inmobiliarias o de infraestructura.
- Bienes raíces ubicados en Chile, cuya renta provenga de su explotación como negocio inmobiliario.
- Mutuos hipotecarios endosables del artículo 69 número 7 de la Ley General de Bancos y del artículo 21 bis del decreto con fuerza de ley número 251, de 1931, u otros otorgados por entidades autorizadas por ley, pudiendo estos otorgarse también con recursos propios del fondo.
- Acciones de sociedades anónimas cuyo objetivo único sea el negocio inmobiliario, con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la SVS.
- Cuotas o derechos en comunidades sobre bienes inmuebles ubicados en Chile.

Desempeño histórico del fondo

FI Banchile Inmobiliario IV inició sus operaciones en agosto de 2010. En el gráfico de más adelante se puede observar la evolución del valor de la cuota desde agosto de 2010 a marzo de 2011, donde se reflejan las valorizaciones efectuadas a los activos que conforman el fondo.

Durante este periodo la evolución de las cuotas han mostrado una rentabilidad promedio mensual de 0,04% y una desviación estándar de 0,24%.



Liquidez del fondo

Debe mantener una reserva de liquidez de a lo menos un 5% del valor de los activos invertidos en instrumentos de fácil liquidación o, en su defecto, tener una capacidad de endeudamiento por el monto mínimo requerido para alcanzar ese porcentaje, con el objeto de contar con recursos para afrontar los pagos de los gastos del fondo, la comisión de administración y los repartos de dividendos.

A marzo de 2011 la reserva de liquidez es de 18,80% del valor de los activos, cumpliendo lo establecido.

Adicionalmente, la razón financiera de liquidez, definida como activo circulante sobre pasivo circulante, variará entre cero e infinito. Esta razón de liquidez dependerá de la etapa de inversión en que se encuentre el fondo, lo que se detalla a continuación:

- En la etapa de colocación de las cuotas, la razón de liquidez será hasta infinito, toda vez que el total del patrimonio será activos circulantes y tenderá a no haber pasivo circulante, ya que los recursos estarán pendientes de ser invertidos.

- En la etapa de inversión (materializado el 100% de la inversión), los activos circulantes disminuirán por lo que la razón tenderá a ser cero, toda vez que la rentabilidad para el aportante depende de la total colocación de los recursos.
- En la etapa de desinversión (recuperación), la administradora recibirá los recursos de vuelta y los invertirá de acuerdo con el reglamento, en activos circulantes, de modo que en esta etapa la razón de liquidez irá incrementándose de cero a infinito.

En el Anexo N° 1 se detallan las inversiones que se consideran de fácil liquidación.

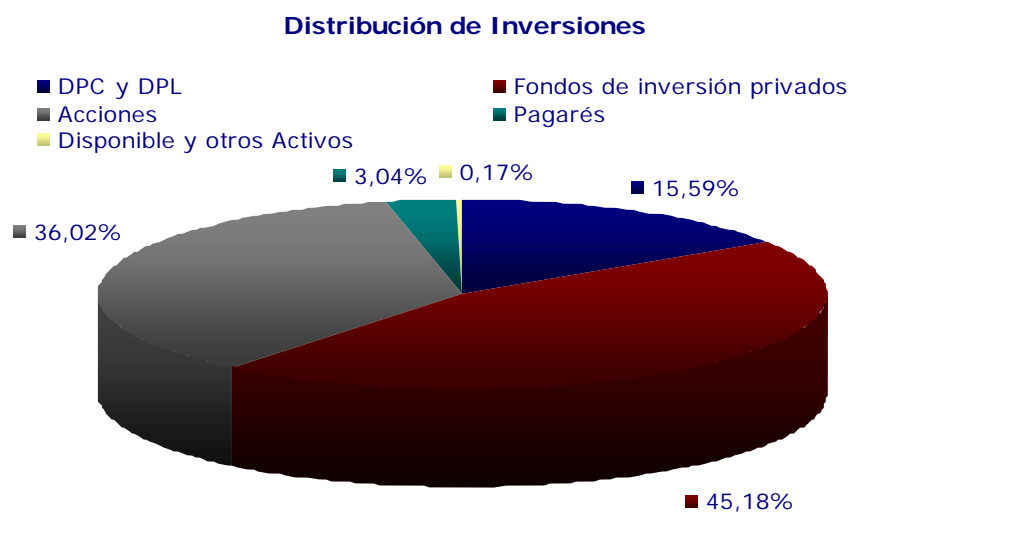
Liquidez de la cuota

Las cuotas de **FI Banchile Inmobiliario IV** se encuentran inscritas en bolsas de valores, con el objeto de proporcionar a sus aportantes un mercado secundario para su transacción; con todo, los títulos presentan una baja liquidez, a pesar de que durante el periodo agosto de 2010 y abril de 2011 se observan algunas transacciones bursátiles.

Como una forma de apoyar la liquidez de las inversiones, el fondo puede efectuar disminuciones de capital, previo acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, con el objeto de restituir a sus aportantes, que ejerzan el derecho a retiro durante la vigencia del fondo, la proporción que les corresponda en la disminución del capital.

Cartera de inversiones

A marzo de 2011 las inversiones se concentran mayoritariamente en fondos de inversión privados y acciones. La cartera de inversiones es la siguiente:



Donde los proyectos inmobiliarios a marzo del 2011 concentran un 81,29%, estos son:

- Proyecto Cumbres de Colón con un 29,06% del activo total del fondo.
- Proyecto San José con un 24,67% del activo total del fondo.
- Proyecto Jardines de Almeyda con un 11,51% del activo total del fondo.
- Proyecto Monteblanco con un 11,39% del activo total del fondo.
- Proyecto San Francisco con un 4,66% del activo total del fondo.

Cabe destacar que los proyectos se encuentran concretados a la fecha y se enmarcan dentro del objetivo de inversión, el fondo tiene un 15,76% del activo total disponible para invertir.

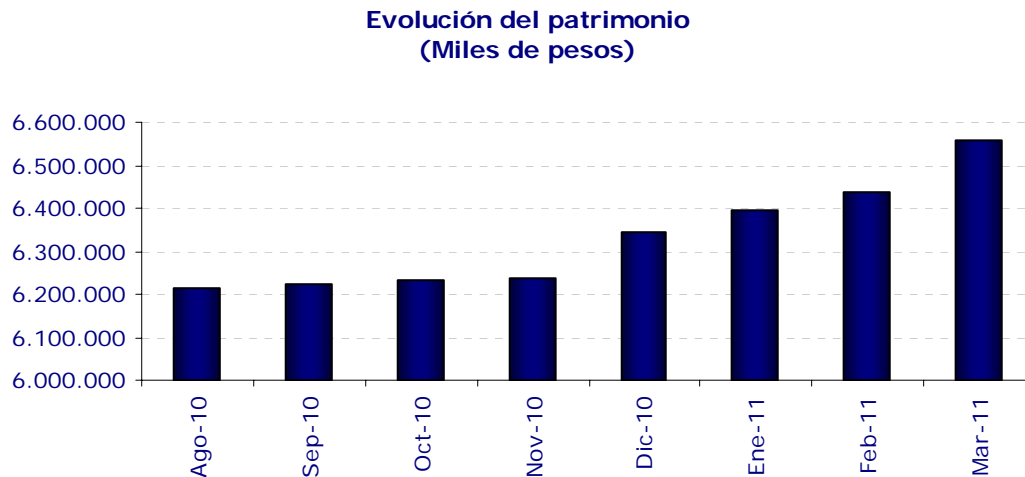
La distribución de la cartera de inversiones por tipo de instrumentos sobre el total de activos se compone de la siguiente manera:

	Sep-10	Dic-10	Mar-11
Disponible	0,49%	1,18%	0,17%
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias.	0,00%	0,00%	36,02%
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	0,00%	0,00%	0,00%
Cuotas de fondos de inversión privados	30,83%	30,38%	45,18%
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	68,68%	68,44%	15,59%
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	0,00%	0,00%	3,04%
Otros activos	0,00%	0,00%	0,00%

El fondo debe cumplir con los requisitos mínimos de diversificación contemplados en el reglamento interno, los cuales se especifican en el Anexo 2.

Patrimonio administrado

La evolución del patrimonio administrado, medido en términos de pesos chilenos, se exhibe en el siguiente gráfico:



Manejo de conflictos de interés

Para efectos del tratamiento y manejo de los conflictos de interés que puedan surgir dentro de las operaciones de la administradora, Banchile AGF cuenta con el “Manual de Tratamiento y Solución de Conflictos de Interés”, que se encuentra vigente desde abril de 2008 y establece los criterios generales y específicos que norman la forma de resolver las potenciales situaciones que envuelvan superposiciones de intereses.

Dentro del reglamento interno existe un acápite dedicado a los conflictos de interés que pueden surgir entre los fondos, especificando claramente qué se entiende por “conflicto de interés”, en qué situaciones ocurriría y cuales son los procedimientos a seguir en caso de producirse un conflicto, siempre velando por la mejor conveniencia de cada uno de los fondos involucrados.

Se considera que existe un conflicto de interés entre fondos cuando los reglamentos internos de dos o más fondos administrados por Banchile AGF incluyan en su objeto la posibilidad de invertir en un mismo negocio o instrumento financiero.

Es labor del directorio de la administradora definir un criterio general por el que se establece las características específicas que cada tipo de inversión debe presentar para ser elegible como un valor o bien para un determinado fondo, en conformidad con las políticas que presenten los reglamentos internos de cada uno de ellos.

Si, pese a las definiciones antes mencionadas, los activos fuesen elegibles para uno o más de los fondos de inversión gestionados por la administradora, el directorio debe determinar que fondo invertirá en un determinado valor o bien, debiendo para ello tener en cuenta los criterios establecidos en el Anexo 3. En caso de acordarse la coinversión deberá, además, fijarse el porcentaje en que invertirá cada fondo, tomando en cuenta los factores enunciados anteriormente y los intereses de los aportantes respectivos, cuidando siempre de no vulnerar los intereses de el o los otros fondos de inversión involucrados.

En caso de producirse un conflicto de interés, la administradora es la responsable de solucionarlo, atendiendo a la mejor conveniencia de los fondos involucrados.

A juicio de **Humphreys**, las políticas para evitar el surgimiento de eventuales conflictos de interés se encuentran adecuadamente definidas.

Aportantes

Al 31 de diciembre de 2010 los aportantes de **FI Banchile Inmobiliario IV** concentraban el 83,5% de las cuotas emitidas, donde un 71,7% corresponde a aportes que provienen de Banchile Corredora de Bolsa S.A.

Aportantes	Porcentaje del fondo
BANCHILE CORREDORES DE BOLSA S.A.	71,7%
IRIBERRY ROSE-PRICE PERLA ANA	1,7%
INV. FERRO LTDA.	1,6%
GALDAMES S.A.	1,6%
PROVINCIA AGUSTINA DE CHILE	1,6%
INVERSIONES ARAL LTDA.	1,0%
VON DER MANNS MARIA ELENA	0,8%
PFEIL PABST RODOLFO	0,8%
FLOREZ FLOREZ VICTORIA EUGENIA	0,8%
FERNANDEZ CALATAYUD CARLOS	0,8%
RENTAS SUERTE CABERA LTDA.	0,7%
INVERSIONES MOBILIARIAS E INMOBILIARIAS	0,5%
Total	83,5%

Política de endeudamiento

El reglamento no establece restricciones de plazos para las obligaciones o endeudamiento financiero que pueda contraer el fondo. Estos estarán determinados en cada oportunidad por la sociedad administradora, atendiendo las necesidades y proyecciones de inversión.

El endeudamiento máximo no podrá exceder del 100% del patrimonio del fondo. El límite mencionado se aplicará al pasivo exigible y al pasivo de mediano y largo plazo, individualmente considerados. El mismo límite aplicará al endeudamiento en su conjunto.

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. En todo caso, estos gravámenes no podrán exceder del 100% del activo.

Valorización de las inversiones

La compra y venta de valores o bienes del **FI Banchile Inmobiliario IV** estarán sujetos a las siguientes reglas:

- Los valores de cotización o transacción bursátil transados en una bolsa de valores serán contabilizados al precio de negociación.
- Los demás valores y bienes deberán ajustarse a precios de mercado, cuidando de no exceder los máximos y mínimos según se trate de adquisiciones o enajenaciones.
- Las operaciones sobre bienes raíces o de cuotas o derechos constituidos sobre ellos, deberán contar con una tasación comercial del inmueble, realizada por peritos inscritos en el Registro de Auditores que mantiene la SVS.
- Los bienes raíces por un monto igual o inferior al menor valor entre el 5% del activo total del fondo y UF 10.000, deberán estar sustentadas con dos tasaciones de peritos independientes.
- Las operaciones de venta con compromisos de compra y las operaciones de compra con compromiso de venta que se realicen sobre 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, se realizarán de acuerdo a lo señalado en el segundo punto de este acápite, cumpliendo con los límites establecidos en el reglamento interno y no excediendo un plazo de 180 días.
- Cuando el fondo participe en un proyecto de desarrollo inmobiliario y, cualquiera sea la forma jurídica para ello, contabilizará la operación de acuerdo a las normas contables vigentes.

A la fecha el fondo tiene proyectos inmobiliarios; la cartera de inversión se concentra en fondos de inversión privados y acciones, y por lo tanto la valorización de las acciones se contabiliza al precio de negociación y los proyectos inmobiliarios de acuerdo a las normas contables vigentes.

Gastos de cargo del fondo

El reglamento interno define de manera clara y precisa todos los egresos que serán de su cargo.

En el Anexo N° 4 se detallan los costos y gastos establecidos para el fondo. Los gastos ordinarios que se generen, con excepción de los gastos financieros relacionados con los pasivos del fondo, no podrán exceder anualmente el 2,5% del valor del activo, porcentaje que podría variar sólo por efecto de un incremento en la tasa de impuesto que afecta a los bienes raíces. Los gastos financieros excluidos en el párrafo anterior, por sí solos podrán alcanzar anualmente hasta un máximo de 3,5% del valor promedio del patrimonio del fondo.

A continuación se observan los gastos en miles de pesos desde septiembre de 2010 a marzo de 2011:

Tipo de gastos	Sep-10	Dic-10	Mar-11
Gastos de auditorías	1.655	3.433	1.118
Gastos por publicidad	119	119	245
Gastos asesorías	-	3.238	2.954
Gastos notariales	-	417	-
Honorarios y servicios externos	-	1.598	537
Otros gastos	1.119	1.119	4.725
Totales	2.893	9.924	9.579
Porcentaje sobre el activo del fondo	0,046%	0,156%	0,145

“La opinión de las entidades clasificadoras no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información que éste ha hecho pública o ha remitido a la Superintendencia de Valores y Seguros y en aquella que ha sido aportada voluntariamente por el emisor, no siendo responsabilidad de la firma evaluadora la verificación de la autenticidad de la misma.”

Anexo 1

Se entiende por inversiones de fácil liquidación las siguientes:

- 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.
- Depósitos a plazo y otros instrumentos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizadas por éstas, diversificados por emisor.
- Letras de crédito emitidas por bancos e instituciones financieras, diversificados por emisor.
- Bonos y títulos de deuda de corto plazo de empresas públicas y privadas no inmobiliarias o de infraestructura cuya emisión haya sido registrada por la SVS, diversificados por emisor.
- Cuotas de fondos mutuos de inversión en renta fija de corto plazo y cuotas de fondos mutuos de inversión en renta fija de mediano y largo plazo, diversificados por emisor.
- Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la SVS.

Anexo 2

La administración del fondo deberá sujetarse a las siguientes limitaciones:

Tipo de instrumento	Máximo activo del fondo %
Inversión en un bien raíz o activo inmobiliario	40
Valores emitidos por un mismo emisor, grupo empresarial o sus personas relacionadas	50
Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción	30
Concentración en un deudor y sus personas relacionadas	50

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

Anexo 3

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

Anexo 4

A) Gastos ordinarios:

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 en reparación, conservación y mantención de los activos del fondo para así maximizar la valorización de sus inversiones. Se entenderá incluido en esta categoría, los gastos comunes correspondientes a bienes de propiedad del fondo cuando esto corresponda.
6. Gastos notariales relacionados con transacciones del fondo.
7. Gastos en Conservador de Bienes Raíces.
8. Seguro de 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 auditorías 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 compra de bases de licitación.
 - c) Copias de planos, fotocopias, encuadernaciones, traducciones, correos.
12. Gastos por conceptos 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, 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 la misma.
15. Gastos y remuneraciones del Comité de Vigilancia.
16. Todo gasto, impuesto, tributo, retención, encaje de cualquier tipo o gravamen que afecten las inversiones, reinversiones, rescates y transferencia de recursos del fondo.
17. Gastos de publicaciones a llevar a cabo en conformidad a la ley, reglamento interno, superintendencia, aportantes, comité de vigilancia, etcétera.
18. Comisiones, gastos, y/o remuneraciones que se deriven de la inversión de los recursos del **FI Banchile Inmobiliario IV** en cuotas de fondos de inversión constituirán gastos atribuibles al fondo.
19. Gastos, intereses e impuesto derivados de créditos o boletas o pólizas de garantía que se contraten por cuenta del fondo.

B) Gastos extraordinarios:

1. Los gastos 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 sólo serán de cargo del fondo en tanto ellos no sean imputables a culpa o negligencia de la administradora. Con todo, los referidos gastos no excederán anualmente de 1% del valor del fondo.

2. 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 su contra, 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 100% del valor del fondo. En la medida que éstos representen más de un 3% de su valor, para concurrir a ellos, la administradora deberá previamente citar a Asamblea Extraordinaria de Aportantes dentro de los 60 días contados desde la fecha en que tomó conocimiento del suceso que hace exigible el gasto.

3. Gastos de liquidación del fondo, incluida la remuneración del liquidador. Los gastos extraordinarios referidos en este punto serán determinados y aprobados por la respectiva Asamblea Extraordinaria de Aportantes.