

## Minuta Inmuebles Según Indicaciones

### 1. Resumen Ejecutivo

De acuerdo a las modificaciones introducidas por las indicaciones presentadas por el Ejecutivo, la situación de los sostenedores respecto de los inmuebles en que funciona el establecimiento educacional, puede distinguirse entre aquella establecida para el régimen general y la que se establece para el régimen de transición a la nueva normativa.

#### **A) Situación en el régimen general<sup>1</sup>:**

En el régimen general, los establecimientos educacionales podrán utilizar los inmuebles bajo las siguientes figuras:

- **Propiedad sobre el inmueble:** El sostenedor deberá acreditar que es dueño del inmueble y que éste se encuentra libre de hipotecas y gravámenes. Se establece como excepción para los sostenedores que ingresan al sistema, la posibilidad de hipotecar el inmueble, siempre que esta garantía se establezca respecto de la compra del inmueble y se acredite su alzamiento en el plazo de 25 años.
- **Comodato del inmueble:** En caso de utilizar el inmueble bajo la figura del comodato, se sujeta a condiciones específicas establecidas en el Proyecto de Ley<sup>2</sup>.
- **Arrendamiento por caso excepcional:** Se permite a los sostenedores arrendar el inmueble, sólo en aquellos casos en que por caso fortuito o fuerza mayor, el inmueble en que se encontraba funcionando el establecimiento educacional se afecte de tal manera que sea imposible prestar adecuadamente el servicio educativo. El arriendo se permite sólo por el tiempo imprescindible para superar la situación excepcional y no se aplica la restricción de celebrar contratos con personas relacionadas.

#### **B) Situación en el régimen transitorio<sup>3</sup>:**

Las indicaciones propuestas establecen para el régimen transitorio, las siguientes disposiciones:

- **Continuación de los contratos de arrendamiento que se encuentren vigentes:** El nuevo sostenedor sin fines de lucro o bien el sostenedor organizado como persona sin fines de lucro al inicio del año escolar 2014, que use el inmueble en calidad de arrendatario, en virtud de un contrato que se encuentre vigente al inicio del año escolar 2014, podrá seguir

---

1 Se entiende por régimen general, el aplicable a los sostenedores una vez aprobado el proyecto de ley, sin tomar en consideración las disposiciones relativas al régimen transitorio que se establece para los sostenedores que encontrándose en el sistema, deciden seguir percibiendo la subvención o no hacerlo.

2 Indicación número 2 letra b), que modifica literal a) quater introducido al artículo 6° de la Ley General de Subvenciones, por el artículo segundo del Proyecto de Ley.

3 Corresponde a las disposiciones establecidas para los sostenedores que siendo parte del sistema, decidan continuar recibiendo la subvención o dejar de hacerlo.

arrendándolo en las mismas condiciones señaladas en los respectivos contratos, por el plazo de 3 años.

- Si el contrato termina con posterioridad al vencimiento del período de 3 años, se podrá cumplir hasta la fecha de término fijada en el contrato, sin que proceda su renovación.
  - Si el contrato termina antes del vencimiento del período de 3 años, se podrá renovar por el tiempo que reste (hasta completar los 3 años), bajo las mismas condiciones existentes hasta ese momento.
- **Celebración de nuevos contratos de arrendamiento:** Una vez que se encuentren vencidos los contratos de arrendamiento vigentes (o sus prórrogas, de ser procedentes), los sostenedores sólo podrán celebrar nuevos contratos de arrendamiento cumpliendo con las condiciones establecidas en el inciso 3° del artículo cuarto transitorio.
- **Adquirir el inmueble sobre el que funciona el establecimiento educacional:** El nuevo sostenedor o bien el sostenedor organizado como persona jurídica sin fines de lucro a la fecha de publicación de la ley, podrá adquirir el inmueble con cargo a la subvención (sin aplicarse la prohibición de contratar con partes relacionadas), dentro del plazo de 3 años, en base a los siguientes mecanismos:
- Contraer obligaciones con instituciones financieras públicas o privadas, pudiendo hipotecar el inmueble para garantizar dichas obligaciones
  - Adquirir el inmueble, con cargo a la subvención, imputando mensualmente hasta una doceava parte del 11% del avalúo fiscal calculado a 30 de junio de 2014, según el valor de la UF a la fecha de publicación de esta ley, hasta el término de 25 años.
- **Compra del inmueble por el Estado:** El Estado podrá adquirir aquellos inmuebles en donde funciona un establecimiento educacional, de propiedad de aquel sostenedor que haya manifestado expresamente su voluntad de no continuar prestando el servicio educacional, siempre y cuando se cumpla con las condiciones establecidas en el artículo octavo transitorio.

## **2. Descripción de las modificaciones propuestas en las indicaciones respecto de la situación del inmueble en que funciona el establecimiento educacional**

### **2.1 Situación de los sostenedores en régimen general:**

La entidad sostenedora **deberá acreditar ser propietaria del o los inmuebles** en los que funciona el establecimiento educacional y **que éste se encuentre libre de gravámenes, o** bien que lo usa a **título de comodatario**. En este último caso deberá cumplir con las siguientes reglas: (i) el contrato respectivo deberá estar inscrito en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente; (ii) el contrato tenga una duración igual o mayor a 20 años, renovable por igual período encaso que no se de aviso en contrario con a lo menos 10 años de anticipación; y (iii) las normas sobre personas relacionadas no serán aplicables.

Sin perjuicio de lo anterior, las indicaciones contemplan las siguientes excepciones a lo anteriormente señalado:

- **Hipotecas:** el sostenedor que por primera vez impetre la subvención respecto de un establecimiento educacional, podrá gravar con hipoteca el inmueble para caucionar obligaciones que haya contraído para adquirir dicho inmueble. No obstante, deberá acreditar su alzamiento dentro del plazo de 25 años, desde la notificación de la resolución que lo faculta a impetrar la subvención.
- **Servidumbres:** El inmueble podrá estar gravado con servidumbre siempre que no afecte la prestación del servicio educativo. Tratándose de servidumbres voluntarias, estas deberán ser autorizadas por la SEREMI de Educación.
- **Caso fortuito o fuerza mayor:** en estos casos el sostenedor con el solo objeto de asegurar la continuidad del servicio educacional, podrá celebrar contratos de arrendamiento por el tiempo imprescindible para superar la situación de excepción, sin que le sean aplicables las restricciones sobre personas relacionadas. Estos contratos deberán ser autorizados por la SEREMI de Educación.

Ahora bien, aquellos sostenedores particulares que estén organizados bajo la forma de personas jurídicas de derecho privado con fines de lucro y que estén percibiendo subvención a la fecha de entrada en vigencia de la ley (régimen transitorio), podrán optar por seguir recibiendo el subsidio o bien dejar de recibirlo, debiendo en ambos casos regularizar sus situaciones en la forma y plazo contenidos en los artículos transitorios del proyecto, conforme se expone a continuación.

## 2.2 Situación de los sostenedores en el régimen transitorio:

### 2.2.1. Sostenedores particulares que opten por seguir recibiendo la subvención

#### 2.2.1.1. Traspaso de calidad de sostenedor a persona jurídica de derecho privado sin fines de lucro

Los sostenedores particulares organizados como personas jurídicas con fines de lucro y que estén percibiendo subvención estatal, podrán transferir la calidad de sostenedor a una persona jurídica de derecho privado sin fines de lucro o a una corporación educacional (en adelante, el “**Nuevo Sostenedor**”), dentro del plazo de 2 años contados desde la entrada en vigencia de la ley<sup>4</sup>.

A este respecto, las indicaciones presentadas buscan aclarar los siguientes puntos:

- Nuevo Sostenedor será sucesor legal de todos los derechos y obligaciones que la persona transferente haya adquirido o contraído con ocasión de la prestación del servicio educativo (sólo obligaciones contraídas para adquisición de bienes *esenciales*), incluido el reconocimiento oficial.
- Nuevo Sostenedor y el transferente serán solidariamente responsables de todas las obligaciones laborales y previsionales anteriores a la transferencia.

---

<sup>4</sup> La ley entrará en vigencia al inicio del año escolar siguiente de a fecha de su publicación.

- La transferencia no altera los derechos y obligaciones de los trabajadores existentes (contratos individuales, convenios colectivos, etc.).

#### 2.2.1.2 Situación del Inmueble en que funciona el establecimiento educacional

Conforme al texto propuesto en la indicación, el Nuevo Sostenedor sin fines de lucro o bien el sostenedor organizado como persona sin fines de lucro a la fecha de publicación de ley, tendrá un plazo de 3 años para dar cumplimiento a lo señalado más arriba respecto del inmueble (ser propietario libre de gravámenes o bien comodatario)<sup>5</sup>.

Sin perjuicio que se establece una norma transitoria que flexibiliza estas exigencias respecto a los sostenedores que mantengan gravados con hipoteca los inmuebles al momento de publicación de la ley, permitiéndoles acreditar el alzamiento de la hipoteca en el plazo de 25 años (pudiendo contar con un plazo adicional de 2 años si la obligación garantizada se pagó durante el plazo indicado pero no se pudo obtener el alzamiento de la hipoteca)<sup>6</sup>.

Además, se establecen dos mecanismos para que los sostenedores continúen prestando el servicio educacional como sostenedores: (i) arrendar el inmueble dando cumplimiento a ciertas restricciones especiales; y (ii) traspasar el inmueble al Nuevo Sostenedor o al sostenedor previamente organizado como persona jurídica sin fines de lucro (permite así una compensación por la infraestructura y por el inmueble en el que funciona el establecimiento escolar), según se explica a continuación:

##### (i) Arrendamiento del inmueble en que funciona el establecimiento escolar

El nuevo sostenedor sin fines de lucro o bien el sostenedor organizado como persona sin fines de lucro al inicio del año escolar 2014, que usen el inmueble en calidad de arrendatario, en virtud de un contrato que se encuentre vigente al inicio del año escolar 2014, podrá seguir arrendándolo en las mismas condiciones señaladas en los respectivos contratos, por el plazo de 3 años señalado en la sección 2.2.1.2 precedente (no se aplicará las restricciones respecto a personas relacionadas).

- Si el contrato termina antes del vencimiento del período de 3 años, se podrá renovar por el tiempo que reste, bajo las mismas condiciones existentes.
- Si el contrato termina con posterioridad al vencimiento del período de 3 años, se podrá cumplir hasta la fecha de término establecida en dicho contrato, sin que proceda su renovación.

Una vez que se encuentren vencidos los contratos de arrendamiento vigentes (o sus prórrogas, de ser procedentes), los sostenedores sólo podrán celebrar nuevos contratos de arrendamiento cumpliendo con las siguientes normas:

---

<sup>5</sup>El inicio del cómputo del plazo varía dependiendo si se trata de un nuevo sostenedor sin fines de lucro (fecha de adquisición de la personalidad jurídica) o si estaba organizado previamente como persona jurídica sin fines de lucro (fecha de publicación de la ley).

<sup>6</sup>No queda claro el inicio del cómputo del plazo de 25 años, el inciso tercero del artículo tercero transitorio señala “contados desde el plazo que señalan los incisos precedentes”.

- No pueden celebrarse con personas relacionadas, salvo que el arrendador se trate de una persona jurídica sin fines de lucro o una persona jurídica de derecho público.
- Deben inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces.
- Plazo de duración de a lo menos 20 años, renovable automáticamente, salvo aviso en contrario del arrendador con a lo menos 10 años de anticipación.
- Límite de la renta máxima mensual (no podrá exceder el 11% del avalúo fiscal del inmueble dividido en 12 mensualidades). Además, dicha renta deberá ser razonablemente proporcionada en consideración a los ingresos del establecimiento por subvención y aportes del Estado.

(ii) Adquisición del Inmueble en que funciona el establecimiento escolar.

El Nuevo Sostenedor o bien el sostenedor organizado como persona jurídica sin fines de lucro a la fecha de publicación de la ley, podrá adquirir el Inmueble con cargo a la subvención (no se aplica la prohibición de contratar con partes relacionadas), dentro del plazo de 3 años señalado en la sección 2.2.1.2. Para tales efectos, los sostenedores podrán utilizar algunos de los siguientes mecanismos:

- Contraer obligaciones con instituciones financieras públicas o privadas, pudiendo hipotecar el Inmueble para garantizar dichas obligaciones.<sup>7</sup> Sin perjuicio de tener que acreditar el alzamiento de la hipoteca en los mismo términos señalados en la sección 1.2 (dentro del plazo de 25 años, con posibilidad de ampliación por 2 años más), y deberá devolver al Fisco el valor del aporte suplementario por costo de capital adicional recibido según el Art. 8° de la Ley N° 19.532.
- Adquirir el inmueble, con cargo a la subvención, imputando mensualmente hasta una doceava parte del 11% del avalúo fiscal calculado a 30 de junio de 2014, según el valor de la UF a la fecha de publicación de esta ley, hasta el término de 25 años. El valor del aporte suplementario por costo de capital adicional, recibido conforme al Art. 8° de la Ley N° 19.532, deberá descontarse del valor total del inmueble. Adicionalmente, el monto del importe mensual deberá ser razonablemente proporcionado en consideración a los ingresos del establecimiento por subvención y aportes del Estado.

### 2.2.2 Sostenedores particulares que opten por no seguir recibiendo la subvención.

Si el sostenedor opta por no continuar recibiendo la subvención educacional, deberá comunicar por escrito a los padres, madres o apoderados y a la comunidad educativa del establecimiento dicha decisión, **al inicio del año escolar anterior a aquel en que dejará de percibir subvención.**

La comunicación deberá indicar expresamente si el establecimiento continuará funcionando y las medidas que adoptará al efecto.

---

<sup>7</sup>Las indicaciones propuestas permiten a los nuevos sostenedores que se acojan a este mecanismo de adquisición del Inmueble, para que en el plazo de 5 años desde la entrada en vigencia de la ley, accedan al Fondo de Garantía para Pequeños Empresarios (D.L. N° 3.472 de M. de Hacienda de 1980), con objeto de garantizar los créditos que les sean otorgados, estableciendo requisitos y límites para acceder a dicho beneficio.

Los sostenedores que opten por lo establecido anteriormente, y que hayan sido beneficiarios del aporte suplementario por costo de capital adicional, deberán hacer devolución del mismo, de conformidad con lo establecido en la Ley N°19.532 y su reglamento.

#### 2.2.2.1 Adquisición de inmuebles por parte del Estado

El Estado podrá adquirir excepcionalmente aquellos inmuebles en donde funciona un establecimiento educacional, de propiedad de aquel sostenedor que haya manifestado expresamente su voluntad de **no continuar prestando el servicio educacional**, siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones:

- Que la compra sea estrictamente necesaria para garantizar el derecho a la educación de los y las estudiantes (deberá considerar criterios tales como la matrícula y capacidad de los establecimientos educacionales subvencionados en el ámbito territorial circundante al establecimiento, en los distintos niveles educativos; el cobro por alumno que realicen dichos establecimientos, cuando corresponda; y la categoría a la que están adscritos de acuerdo al artículo 17 de la Ley N° 20.529). Asimismo, considerará la eficiencia del inmueble, entendiendo por tal la infraestructura esencial para la prestación del servicio educativo, constituida por aulas, servicios higiénicos, talleres, oficinas administrativas y otras dependencias esenciales.
- Estos se encuentren debidamente fundados por decreto expedido por el Ministerio de Educación, con la firma del Ministro de Hacienda.

El precio de la compraventa no podrá exceder el monto que resulte de restar al valor del inmueble, lo recibido por concepto del aporte suplementario por costo de capital adicional a que se refiere la ley N° 19.532. Para estos efectos, el valor del inmueble será hasta 1,7 veces el avalúo fiscal de éste.