



Superintendencia
de Educación

MATERIA:

Sobre la factibilidad de atribuir a fines educativos, las mejoras útiles y/o necesarias que se realicen en un inmueble que no es de propiedad de la entidad sostenedora que lo utiliza de local escolar.

ANTECEDENTES:

- 1) Consulta N° 521, de fecha 13 de junio de 2017, de la Fundación Educacional Julián Ocampo de la Región De los Ríos.
- 2) Consulta de fecha 29 de junio de 2017, del Colegio Maran-Atha de la Región de Tarapacá.
- 3) Consulta N° 8, de fecha 10 de noviembre de 2017, de la Fundación Educacional San Francisco de Asís de Nueva Imperial de la región de La Araucanía.
- 4) Ordinario N° 477, de fecha 31 de julio de 2017, del Director Regional de la Superintendencia de Educación de la Región De los Ríos.
- 5) Ordinario N° 453, de fecha 29 de agosto de 2017, del Director Regional de la Superintendencia de Educación de la Región de Tarapacá.
- 6) Ordinario N° 961, de fecha 14 de noviembre de 2017, del Director Regional de la Superintendencia de Educación de la Región de La Araucanía.
- 7) Ordinario N° 504, del 24 de julio de 2014, de la Superintendencia de Educación.
- 8) Resolución Exenta N° 0052, del 13 de enero de 2017, del Superintendente de Educación.
- 9) Resolución Exenta N° 1587, del 7 de septiembre de 2016, del Superintendente de Educación.
- 10) Resolución Exenta N° 1659, del 16 de septiembre de 2016, del Superintendente de Educación.

FUENTES:

Leyes N° 20.529, 20.845, DFL N° 2, del año 1998, del MINEDUC, Decreto N° 582 del año 2016, del MINEDUC, Código Civil.

CONCORDANCIAS: Dictámenes N° 29 y 32 de la Superintendencia de Educación.

DIC.: N° 0040

SANTIAGO, 29 DIC. 2017

DE: MIGUEL ZÁRATE CARRAZANA
FISCAL (S)
SUPERINTENDENCIA DE EDUCACIÓN

A: DIRECTORES REGIONALES
REGIÓN DE TARAPACÁ
REGIÓN DE LOS RÍOS
REGIÓN DE LA ARAUCANÍA
SUPERINTENDENCIA DE EDUCACIÓN

Mediante las consultas realizadas por distintas entidades sostenedoras, especificadas en los antecedentes 1), 2) y 3), y las consiguientes solicitudes de pronunciamiento de los Directores Regionales de la Superintendencia de Educación de las regiones de Los Ríos, Tarapacá y de La Araucanía, indicadas en los antecedentes 4), 5) y 6); se ha solicitado a esta Superintendencia de Educación, se pronuncie sobre la factibilidad de atribuir a fines educativos, las mejoras útiles y/o necesarias que se realicen mediante mutuos bancarios o pagos directos asociados exclusivamente a dicho propósito, en un inmueble cuya propiedad no pertenece a la entidad sostenedora en cuestión.

Sobre el particular, cumplo con informar a usted, lo siguiente:

Que, el artículo 1 del Decreto N° 582, de 2015, del Ministerio de Educación (Reglamento de Fines Educativos), define los fines educativos, como *“aquellos objetivos que la ley ha considerado relevantes de proteger y fomentar, y que tienen como propósito el correcto uso del financiamiento estatal y otros aportes que los sostenedores reciben para el desarrollo de la educación, basados en los derechos y principios que el sistema educativo chileno establece”*.

Luego, que el artículo 3 del Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1998, del Ministerio de Educación, reformado por la Ley N° 20.845 (Ley de Inclusión o LIE) establece las distintas operaciones que la ley asocia a la satisfacción de dichos fines educativos, y respecto de los cuales las entidades sostenedoras de establecimientos educacionales pueden gestionar las subvenciones y demás aportes que perciban, para el desarrollo de su proyecto educativo.

Por su parte, el artículo 38 transitorio de la Ley de Inclusión, contempla un procedimiento de consulta a la Superintendencia de Educación, para aquellos casos en que no exista certeza de la vinculación de un determinado gasto con los fines educativos: *“Dentro de los cinco años siguientes contados desde la entrada en vigencia de la presente ley, el sostenedor de un establecimiento educacional que reciba aportes del Estado podrá efectuar una consulta previa al Director Regional de la respectiva Superintendencia de Educación, con el objeto de determinar si una operación se enmarca dentro de los fines educativos, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 3° del Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1998, del Ministerio de Educación”*.

Dicho procedimiento, se ve refrendado por lo dispuesto en el artículo 1° transitorio del aludido Reglamento de Fines Educativos, que agrega que: *“Las consultas del sostenedor deberán ser presentadas por escrito, identificando el acto o contrato, y señalando sus fundamentos para considerarlo ajustado a una determinada operación. El Director Regional responderá dentro del plazo de 30 días hábiles, sobre la base de instrucciones generales que previamente haya dictado la Superintendencia de Educación. En casos calificados y previo informe acompañado de sus antecedentes, el Director Regional requerirá un pronunciamiento específico al Superintendente, comunicando dicha situación a la entidad sostenedora, en cuyo evento el referido plazo se renovará por igual período”*.

Que, según las normas anteriormente expuestas, es la Superintendencia de Educación, en uso de sus atribuciones fiscalizadoras e interpretativas, el organismo competente para determinar si un gasto se ajusta o no a las operaciones que la ley asocia con la promoción de los fines educativos. Dicha calificación podrá realizarse directamente por las autoridades regionales de esta Superintendencia, previa consulta del interesado, o por el propio Superintendente, para aquellos casos que revistan un alto grado de complejidad.

Ahora bien, previo al análisis concreto de la materia objeto del presente dictamen, es indispensable identificar algunos conceptos íntimamente asociados a la consulta.

Primero, que el artículo 13 del Decreto N° 582, de 2015, del Ministerio de Educación, en concordancia con las reglas generales del Código Civil, ha entendido por mejoras necesarias, aquellas indispensables para la conservación del establecimiento educacional; y mejoras útiles, aquellas que aumenten el valor venal del inmueble.

Segundo, que según lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley de Subvenciones, las operaciones relacionadas al financiamiento de mejoras útiles y/o necesarias del inmueble que funciona como local escolar, se encuentran descritas en los numerales iv), vi) o ix) de aquella norma: *“iv) Costos de aquellos servicios que estén asociados al funcionamiento y administración del o los establecimientos educacionales; vi) Inversión de activos no financieros necesarios para la*

prestación del servicio educativo; y ix) Pago de créditos bancarios o mutuos cuyo objeto único y exclusivo sea el de invertir el dinero de dicho crédito o mutuo en mejoras necesarias o útiles, sean de infraestructura, equipamiento u otros elementos que sirvan al propósito del proyecto educativo del establecimiento educacional". La distinción entre una u otra de estas operaciones, dependerá del título de tenencia que posea el sostenedor sobre el inmueble en que se pretenden ejecutar (propiedad, arrendamiento, comodato, etc.) y de la forma de financiamiento de las mejoras asociadas (pago directo o vía crédito).

Que, en lo que atañe a las consultas que fundan el presente dictamen, particularmente sobre el destino de las mejoras útiles y/o necesarias en locales escolares que no pertenecen a la entidad sostenedora que proyecta solventarlas, los artículos 4° y 5° transitorios de la LIE, regulan dichas circunstancias en los contratos de arrendamiento y uso de infraestructura para fines educativos.

Respecto al arrendamiento, el régimen propuesto en la LIE, para todos aquellos contratos que se celebren con posterioridad al vencimiento de los plazos establecidos en los incisos primero a quinto del mencionado artículo 4° transitorio¹, exige a las entidades sostenedoras, para efectos de impetrar la subvención educacional, incorporar una cláusula contractual expresa que establezca la obligación del dueño del inmueble, de hacerse cargo de los gastos relativos a mejoras útiles o necesarias del inmueble arrendado, las que deberán ser descontadas del canon de arrendamiento. Si bien ello no excluye la posibilidad de realizar mejoras de este tipo en inmuebles arrendados, éstas no podrán ser financiadas con cargo a la subvención ni a los demás aportes que perciba la entidad sostenedora involucrada.

Sin embargo, para todos aquellos contratos de arrendamiento vigentes al inicio del año escolar 2014, o que se celebren entre dicha fecha y los plazos establecidos en los incisos 1° y 2° del artículo 3° transitorio (hasta el año 2023) y el inciso 4° del artículo 4° transitorio de la LIE (año 2027), rigen las condiciones establecidas en el contrato, y en su defecto, las reglas generales indicadas en el Código Civil, particularmente en sus artículos 1935² y 1936³. Conforme a estas últimas, se encuentran sujetas a fines educativos y, por ende, son financiables con cargo a la subvención y demás aportes percibidos por el establecimiento, las mejoras necesarias de carácter indispensable, comunicadas al propietario y que no hayan sobrevenido por culpa del arrendatario; y las mejoras útiles consentidas expresamente por el dueño del inmueble.

En relación al contrato de uso de infraestructura para fines educativos, que podrá ser suscrito con posterioridad al término de los plazos señalados en los incisos 2°, 3° y 4° del artículo 4° transitorio recientemente descrito, el artículo 5° transitorio de la Ley de Inclusión, incorpora una figura particular: *"el propietario del inmueble se obliga a entregar el uso de éste al sostenedor sin fines de lucro y a solventar los gastos relativos a las mejoras útiles o necesarias de dicho inmueble. En ningún caso, ni directa o indirectamente, dichos gastos podrán ser solventados por el sostenedor con cargo a la subvención escolar u otros aportes que reciba en su calidad de tal"*.

Por otro lado, en vista de que el artículo 6 a) quáter, de la Ley de Subvenciones -que establece el régimen general de tenencia del inmueble que funciona de local escolar- no regula este tipo de circunstancias para el contrato de comodato, las mejoras útiles y/o necesarias que se realicen

¹ Véase Dictamen N° 29, del 27 de octubre de 2016, de la Superintendencia de Educación.

² Artículo 1935 del Código Civil. *"El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. Si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad"*.



³ Artículo 1936 del Código Civil. *"El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales, sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales considerándolos separados"*.

en un inmueble que se tiene en virtud de este título, deben estar sujetas a lo convenido en dicho contrato, y subsidiariamente, a lo dispuesto en las normas generales del Código Civil⁴.

Se hace presente que, tratándose de aquellos créditos que se obtengan para mejorar bienes raíces que pretenden ser arrendados o entregados en comodato en la época en que se transfiera la calidad de sostenedor a una entidad distinta del propietario, cabe recordar lo dispuesto en el Dictamen N° 32 de esta Superintendencia, que advierte que las obligaciones crediticias obtenidas para financiar este tipo de acciones, no se transfieren al nuevo sostenedor si el bien raíz en que se ejecutan no es igualmente traspasado.

En consecuencia, sobre la base de las disposiciones legales citadas y consideraciones formuladas, informo a ustedes que, las mejoras útiles y/o necesarias que se realicen en un inmueble que no es de propiedad de la entidad sostenedora que lo utiliza de local escolar, no se ajustan, por regla general, a ninguna de las operaciones especificadas en el artículo 3 de la Ley de Subvenciones. No obstante lo anterior, en el caso de aquellos contratos de arrendamiento que se celebren con anterioridad al inicio del año escolar 2014 y hasta el cumplimiento de los plazos especificados en los incisos 1, 2, 3 y 4 del artículo 4° transitorio de la Ley de Inclusión (2023 o 2027), en que se autoricen dichos desembolsos o se apliquen las reglas generales del Código Civil, las mejoras útiles y necesarias ejecutadas en estos inmuebles, se ajustarán a las operaciones de los numerales iv) o ix), dependiendo si fueron financiadas con recursos propios de la entidad sostenedora o con créditos obtenidos para dicho propósito. Respecto del contrato de comodato, se ajustarán a los mismos fines, según la fuente de financiamiento de las respectivas mejoras.

“Por orden del Superintendente de Educación”



MIGUEL ZÁRATE CARRAZANA
FISCAL (S)
SUPERINTENDENCIA DE EDUCACIÓN


NBS/EDC

Distribución:

1. La indicada.
2. Gabinete Superintendente.
3. Fiscalía.
4. División de Comunicaciones y Denuncias.
5. División de Fiscalización.
6. Direcciones Regionales del país.
7. Oficina de Partes.

⁴ Artículo 2191 del Código Civil: Art. 2191. El comodante es obligado a indemnizar al comodatario de las expensas que sin su previa noticia haya hecho para la conservación de la cosa, bajo las condiciones siguientes:

1ª. Si las expensas no han sido de las ordinarias de conservación, como la de alimentar al caballo;

2ª. Si han sido necesarias y urgentes, de manera que no haya sido posible consultar al comodante, y se presuma fundadamente que teniendo éste la cosa en su poder no hubiera dejado de hacerlas.