



**Superintendencia
de Educación**

MATERIA:

Sobre la aplicación del artículo 4° transitorio de la Ley N° 20.845, respecto de contratos de arrendamiento de inmuebles que sirven de local escolar.

ANTECEDENTES:

- 1) Ordinario N° 504, del 24 de julio de 2014, del Superintendente de Educación.
- 2) Resolución Exenta N° 1587, del 7 de septiembre de 2016, del Superintendente de Educación.
- 3) Resolución Exenta N° 1659, del 16 de septiembre de 2016, del Superintendente de Educación.
- 4) Ordinario N° 298, del 13 de junio de 2016, del Director Regional de la Superintendencia de Educación de la Región de Tarapacá.

FUENTES:

Leyes N° 20.529 y N° 20.845; DFL N° 2 de 1998 del MINEDUC; DFL N° 2 de 2009 del MINEDUC; Decreto N° 582 de 2015 del MINEDUC, Decreto N° 40 de 2016 del MINEDUC y Decreto N° 315 de 2010 del MINEDUC.

CONCORDANCIAS: No hay.

DIC.: N° 0 0 0 0 2 9

SANTIAGO, 2 7 OCT 2016

DE: MANUELA PÉREZ VARGAS
FISCAL
SUPERINTENDENCIA DE EDUCACIÓN

A: JUAN CARLOS SÁNCHEZ DOERING
DIRECTOR REGIONAL DE LA SUPERINTENDENCIA DE EDUCACIÓN DE LA REGIÓN
DE TARAPACÁ

Mediante el oficio del antecedente 3), el Director Regional de la Superintendencia de Educación de la Región de Tarapacá, remite consultas efectuadas por sostenedores de establecimientos educacionales de su región, relacionadas a la factibilidad de imputar con cargo a la subvención escolar, el pago de rentas por concepto de arrendamiento del inmueble donde funciona el establecimiento. En razón de ello, este servicio ha estimado necesario fijar el sentido, alcance e implicancias de las normas relacionadas a este tipo de contrato y establecer criterios sobre su aplicación y entendimiento.

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

El artículo 46 de la Ley N° 20.370 (LGE), que establece los requisitos para obtener y mantener¹ el reconocimiento oficial del Estado, en su letra i), obliga a los sostenedores de establecimientos educacionales a *“acreditar que el local en el cual funciona el establecimiento cumple con las normas de general aplicación, previamente establecidas.*

En el evento de que el sostenedor no sea propietario del local en donde funciona el establecimiento educacional, deberá acreditar un contrato, sea en calidad de arrendatario, comodatario o titular de otro derecho sobre el inmueble, de duración no inferior a 5 años e inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo (...).”

La norma anterior se ve complementada por lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 16 del Decreto N° 315, de 2010, del MINEDUC², que señala, respecto de la tenencia legal del inmueble que: *“En el caso que el inmueble donde funciona el establecimiento educacional sea de propiedad del solicitante, la posesión del mismo deberá acreditarse mediante copia de la inscripción del dominio con certificación de vigencia extendido por el Conservador de Bienes Raíces respectivo.*

En el caso que este inmueble no sea de propiedad del solicitante la tenencia deberá acreditarse con el respectivo contrato, el cual no podrá tener una duración inferior a cinco años, y deberá ser otorgado por escritura pública e inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo (...).”

Por su parte, el artículo 6, letra a) quáter del Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1998 del MINEDUC (Ley de Subvenciones), que regula a los establecimientos que perciben financiamiento estatal, instauro como uno de los requisitos para impetrar la subvención del Estado, que *“la entidad sostenedora acredite que el inmueble en que funcione el establecimiento es de su propiedad y se encuentre libre de gravámenes, o lo usa a título de comodatario (...).”*

Sin embargo, advierte el artículo 4° transitorio de la Ley N° 20.845 (LIE), que *“los sostenedores que usen el inmueble en que funciona el establecimiento educacional en cualquiera de las calidades contempladas en el literal i) del artículo 46 del Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 2009, del Ministerio de Educación³, podrán continuar ocupando dicho inmueble de conformidad a los incisos siguientes.*

Los sostenedores que tengan contratos de arrendamiento vigentes al inicio del año escolar 2014, podrán continuar con ellos en las mismas condiciones en ellos señaladas hasta el plazo establecido en los incisos primero y segundo del artículo tercero transitorio, según corresponda (...). Los demás sostenedores podrán celebrar o continuar con sus contratos de arrendamiento, según corresponda, con un canon de arrendamiento que no podrá exceder del 11% del avalúo fiscal del inmueble dividido en doce mensualidades”.

En ambas situaciones, las entidades sostenedoras deberán someterse a los plazos establecidos en el artículo 3° transitorio de la LIE, que se pronuncia a propósito del tiempo que éstos tienen para adquirir el inmueble en que funciona el establecimiento educacional: *“El sostenedor que haya adquirido tal calidad de conformidad a lo dispuesto en el artículo anterior⁴ deberá dar cumplimiento a lo establecido en el literal a) quáter del artículo 6° del Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1998,*

¹ Así lo entiende el artículo 3, inciso 1° de la Ley N° 20.529, que crea el Sistema Nacional de Aseguramiento de la Calidad de la Educación Parvularia, Básica y Media y su Fiscalización (Ley SAC): El Sistema considerará *“requisitos de reconocimiento oficial que deben cumplir los sostenedores y los establecimientos educacionales para ingresar y mantenerse en el sistema educacional”;* y el artículo 2 del Decreto N° 548 de 1988 del Ministerio de Educación (MINEDUC): *“Para que los establecimientos educacionales de los niveles de enseñanza parvularia, básica y/o media puedan obtener y mantener el reconocimiento oficial del Estado, la infraestructura física, equipamiento y mobiliario del local escolar que lo integra deberán cumplir con las exigencias establecidas en el presente decreto (...).”*

² Que reglamenta los requisitos de adquisición, mantención y pérdida del reconocimiento oficial del Estado a los establecimientos educacionales de educación parvularia, básica y media.

³ Arrendatario, comodatario o titular de otro derecho sobre el inmueble.

⁴ Artículo 2° transitorio de la LIE, inciso 1°: *“Hasta el 31 de diciembre de 2017, los sostenedores particulares que no estén organizados como una persona jurídica sin fines de lucro y que estén percibiendo la subvención del Estado que regula el decreto con fuerza de ley N°2, del año 1998, del Ministerio de Educación, podrán transferir la calidad de sostenedor a una persona jurídica de derecho privado sin fines de lucro, sin que les sea aplicable lo señalado en el artículo 46, letra a), párrafo quinto, del decreto con fuerza de ley N°2, de 2009, del Ministerio de Educación”.*

del Ministerio de Educación, dentro del plazo de tres años contado desde que haya adquirido su personalidad jurídica.

Asimismo, aquel sostenedor que a la fecha de publicación de esta ley se encuentre organizado como una persona jurídica sin fines de lucro, tendrá el plazo de tres años, contado desde la entrada en vigencia de esta ley, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el literal a) quáter del artículo 6° del Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1998, del Ministerio de Educación”.

Que, en virtud de la normativa expuesta es necesario hacer ciertas precisiones en cuanto al contrato de arrendamiento de inmuebles en que funcionan los establecimientos educacionales, especialmente en lo que se refiere a:

- (i) su vigencia;
- (ii) solemnidades que deben cumplir en relación con su época de celebración;
- (iii) alcance de las modificaciones;
- (iv) régimen de arrendamiento al que apunta la LIE;
- (v) cumplimiento de fines educativos; y,
- (vi) otras situaciones particulares.

En relación al punto (i), referido a la vigencia de los contratos de arrendamiento, se deben distinguir dos escenarios:

En primer lugar, la LIE permite a los sostenedores que mantenían contratos de arrendamiento vigentes al inicio del año escolar 2014⁵, continuar con ellos en las mismas condiciones pactadas a esa época. Sin embargo, la extensión temporal de dicho beneficio variará según las siguientes situaciones:

a) Para aquellos sostenedores que, a la fecha de publicación de la LIE⁶, se encontraban organizados como personas jurídicas sin fines de lucro, esta prerrogativa se hará extensible hasta el 1 de marzo de 2019⁷, esto es, 3 años contados desde la entrada en vigencia de la misma ley⁸. Este mismo criterio se aplicará a la persona jurídica sin fines de lucro constituida con anterioridad a la entrada en vigencia de la LIE, a la que se le transfiere la calidad de sostenedor.

b) Por otra parte, aquellas personas jurídicas de derecho privado sin fines de lucro que adquirieron la calidad de sostenedores⁹, a partir de la entrada en vigencia de la LIE y hasta el 31 de diciembre de 2017, igualmente podrán mantener las mismas condiciones contractuales hasta por un plazo de 3 años desde que hayan adquirido la personalidad jurídica¹⁰, término que se cumpliría el 31 de diciembre de 2020.

En el supuesto que los contratos de las letras a) y b) expiren durante los plazos señalados¹¹, sólo podrán ser renovados por el tiempo que reste para su cumplimiento, ajustando su canon de arrendamiento a un máximo del 11% del avalúo fiscal del inmueble dividido en 12

⁵ Se entiende como inicio del año escolar, el indicado por la autoridad respectiva, esto es, el MINEDUC a través de sus Secretarías Regionales Ministeriales (SEREMIS), según lo disponen los artículos 36 de la LGE, y el Decreto N° 289, de 2010, del MINEDUC. Esta fecha regularmente inicia el mes de marzo del año respectivo.

⁶ La LIE fue publicada el 8 de junio de 2015.

⁷ En conformidad a lo estipulado en el inciso 2° del artículo 3° transitorio de la LIE.

⁸ La LIE entró en vigencia el 1 de marzo de 2016.

⁹ El artículo 2° transitorio de la LIE, sólo permite la transferencia de la calidad de sostenedor a fin de que éstos se encuentren organizados como una persona jurídica sin fines de lucro.

¹⁰ Según lo dispone el inciso 1° del artículo 3° transitorio de la LIE.

¹¹ Esto es, en un tiempo anterior al 1 de marzo de 2019, tratándose de sostenedores organizados como personas jurídicas sin fines de lucro antes de la entrada en vigencia de la LIE; o en el tiempo intermedio entre que se adquiere la calidad de sostenedor desde un particular no organizado como persona jurídica sin fines de lucro, y se cumple el plazo de 3 años desde que haya adquirido su personalidad jurídica (plazo máximo al 31 de diciembre de 2020).

mensualidades¹². En aquél monto se considerarán los cobros de multas o intereses asociados al retardo en su pago.

En segundo lugar, la LIE se refiere a aquellos sostenedores que suscriban sus contratos con posterioridad al inicio del año escolar 2014, y hasta el cumplimiento de los plazos indicados en los párrafos anteriores; quienes podrán celebrar nuevos contratos o continuar con los mismos, según corresponda¹³, respetando, eso sí, un canon de arrendamiento que no podrá exceder del 11% del avalúo fiscal del inmueble dividido en 12 mensualidades.

Tanto respecto de sostenedores que cuenten con contratos de arrendamiento vigentes al inicio del año escolar 2014, como de aquellos que los suscriban con posterioridad¹⁴; no les serán aplicables las restricciones de contratación asociadas a las personas relacionadas, a que se refiere la letra a) del inciso 6° del artículo 3, y el artículo 3 bis de la Ley de Subvenciones, hasta cumplidos los plazos señalados en el artículo 3 transitorio de la LIE.

En cuanto al punto (ii), vinculado a las solemnidades que debe cumplir este contrato de arrendamiento, los artículos 46 letra i) de la LGE y 16 del Decreto N° 315 del MINEDUC, ya citados, suponen que su época de celebración se verifica en la fecha en que éste se extendió por escritura pública ante Notario. Esta circunstancia será ampliada a instrumentos privados protocolizados o cuyas firmas hayan sido autorizadas ante Notario¹⁵.

Tratándose del punto (iii), referido al alcance de las modificaciones realizadas a los contratos de arrendamiento vigentes al inicio del año escolar 2014, éstas no serán consideradas para efectos de mantener inmutable el régimen contractual¹⁶; sino que más bien, se sujetarán a las reglas señaladas a propósito de los contratos suscritos después de esa fecha¹⁷, y por lo mismo, deberán observar el límite en el pago del 11% del avalúo fiscal del inmueble. La norma en comento es enfática en señalar que son las condiciones del contrato vigente al inicio del año escolar 2014 las que continuarán inalterables, sin hacer distinción entre ellas.

Cabe precisar que, aquellos sostenedores que no se encontraban constituidos como personas jurídicas sin fines de lucro a la época de publicación de la LIE, y que sólo para efectos de adecuarse al requerimiento señalado en el inciso 1° del artículo 2° transitorio de la LIE¹⁸, cedan su contrato de arrendamiento vigente al inicio del año escolar 2014 a la nueva entidad sostenedora sin fines de lucro; mantendrán las condiciones del contrato original por el tiempo que señale la ley.

Sobre el punto (iv), concerniente al régimen de arrendamiento de inmuebles que promueve la LIE, todos los contratos de este tipo celebrados con posterioridad a los plazos estipulados en el artículo 3° transitorio de la LIE, deberán observar los siguientes requisitos:

1. No podrán celebrarse con personas relacionadas, de acuerdo a las reglas establecidas en la letra a) del inciso sexto del artículo 3° y en el artículo 3° bis de la Ley de Subvenciones, salvo que el arrendador sea una persona jurídica sin fines de lucro o una persona jurídica de derecho público.

¹² Inciso 2° del artículo 4° transitorio de la LIE.

¹³ Ejemplo: Si un sostenedor que estaba constituido como persona sin fines de lucro a la fecha de publicación de la LIE (08/06/2015), celebra un contrato de arrendamiento el 1 de marzo de 2015, podrá mantener los términos de dicho contrato hasta el 1 de marzo de 2019; con excepción del precio de renta, que podrá ser imputado a fines educativos, a partir del 1 de marzo de 2016, sólo en un monto máximo del 11% del avalúo fiscal repartido en 12 cuotas anuales.

¹⁴ Incisos 2 y 3 del artículo 4° transitorio de la LIE.

¹⁵ Ello no obsta a la obligación de que el contrato de arrendamiento se encuentre también inscrito ante el Conservador de Bienes Raíces, si lo que se pretende es obtener y mantener el reconocimiento oficial del Estado.

¹⁶ En los términos del inciso 2° del artículo 4° transitorio de la LIE.

¹⁷ Inciso 3° del artículo 4° de la LIE.

¹⁸ Transferir su calidad de sostenedor a una persona jurídica sin fines de lucro hasta antes del 31 de diciembre de 2017.

2. Deberán estar inscritos en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.
3. Deberán celebrarse con una duración de, a lo menos, ocho años. Tal plazo se renovará automáticamente por igual período, salvo que el arrendador comunique su voluntad de no renovar el contrato antes que resten cuatro años para el término del plazo. Con todo, el arrendatario sólo estará obligado a restituir el inmueble una vez que se cumpla el plazo pactado.
4. La renta máxima mensual de estos contratos no podrá exceder del 11% del avalúo fiscal del inmueble arrendado dividido en 12 mensualidades. Esta renta deberá ser razonablemente proporcionada en consideración a los ingresos del establecimiento educacional por concepto de subvención y aportes del Estado, con el objeto de asegurar una adecuada prestación del servicio educativo¹⁹.
5. Para efectos de impetrar la subvención educacional, en dichos contratos se deberá estipular de forma expresa que los gastos relativos a mejoras útiles o necesarias del inmueble arrendado son de cargo del dueño del inmueble y deberán ser descontados del canon de arriendo, no pudiendo establecerse estipulación en contrario. Todo pago que se realice en virtud de mejoras útiles o necesarias al arrendador o propietario del inmueble, no podrá ser imputado con cargo a ninguna subvención, y generará las responsabilidades establecidas en la normativa educacional.

Tratándose del punto (v), el propio artículo 4° transitorio de la LIE contempla, entre otras cosas, que el pago de rentas de los contratos de arrendamiento se considerará una operación que cumple con los fines educativos, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley de Subvenciones, y al Decreto N° 582 de 2015 del MINEDUC.

En consonancia con lo anterior, la LIE establece la facultad del propietario del inmueble de solicitar al Servicio de Impuestos Internos (SII) la revisión del actual avalúo fiscal del inmueble en donde funciona el establecimiento educacional, lo que consecuentemente podrá alterar la base de cálculo del 11% anual del avalúo atribuible a fines educativos.

Respecto del punto (vi), es pertinente señalar que el subarrendamiento²⁰ del inmueble en que funciona el establecimiento educacional no está contemplado como una operación ajustada a fines educativos, según se desprende del texto de la LIE y sus modificaciones a la Ley de Subvenciones²¹.

Por último, en relación con aquellas personas jurídicas que, con posterioridad al 1 de marzo de 2016, pretendan por primera vez obtener financiamiento del Estado vía subvención, quedan excluidas de la posibilidad de arrendar el local escolar, en tanto deberán acreditar *“que el inmueble*

¹⁹ La aplicación del principio de proporcionalidad en el pago de las rentas supone un adecuado uso de los recursos proveídos por el Estado e implica la conjugación de distintos elementos, entre ellos, los ingresos del establecimiento por concepto de subvención y aportes del Estado, y la necesidad de asegurar una adecuada prestación en el servicio educativo.

²⁰ A excepción de aquellos sostenedores que subarrienden inmuebles que ya se encuentren sujetos a un contrato de leasing. En aquellos casos, el subarrendamiento se someterá a las mismas normas que regulan el arrendamiento, tanto en su vigencia y contenido, como en la posibilidad de haberlo celebrado con personas relacionadas.

²¹ Tanto la LIE como la Ley de Subvenciones promueven que las entidades sostenedoras de establecimientos educacionales sean dueños de los inmuebles en que éstos funcionan; lo que se condice con la preocupación del legislador de resguardar la continuidad en la prestación del servicio educativo. En ese sentido, un arrendatario mantiene una posición jurídica desmejorada frente a una cosa, respecto de un propietario; de ahí que la ley les exige, por ejemplo, un contrato de una duración no menor de 8 años, por escritura pública e inscrito ante el Conservador de Bienes Raíces respectivos. Tratándose del subarriendo, se ha entendido que existe un mayor riesgo en la interrupción de la prestación del servicio; de ahí que no esté siquiera contemplada su posibilidad en la normativa educacional vigente como requisito para impetrar la subvención.

en que funciona el establecimiento educacional es de su propiedad y se encuentra libre de gravámenes, o lo usa a título de comodatario²².

"Por orden del Superintendente de Educación"



Manuela Pérez Vargas
MANUELA PÉREZ VARGAS
FISCAL
SUPERINTENDENCIA DE EDUCACIÓN

[Handwritten initials]
COG/MIS/JEA/PSP
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.

²² Artículo 6 a) quáter de la Ley de Subvenciones.