



Gobierno
de Chile

Superintendencia
de Educación

ORD.: SDR N° 000097

ANT.: Consulta N° 21 Fines Educativos de
fecha 04 de noviembre de 2016.

REF: No hay.

MAT.: Responde a Representante Legal del
Establecimiento Educacional Escuela
Especial de Lenguaje Mi Ángel, RBD
18.252-2, Comuna de El Carmen.

CONCEPCIÓN, 27 ENE. 2017

DE : SR. DALTON CAMPOS SEGUIN
DIRECTOR REGIONAL DEL BIO-BÍO
SUPERINTENDENCIA DE EDUCACIÓN

A : SR. CRISTIAN ALBERTO PARRA RIQUELME
REPRESENTANTE LEGAL SOCIEDAD EDUCACIONAL ALIANZA LIMITADA
Escuela Especial de Lenguaje Mi Ángel, RBD 18.252-2, Comuna de El Carmen

Junto con saludarlo, y en atención a vuestra solicitud recibida en esta Dirección Regional con fecha 04 de Noviembre de 2016, del Representante Legal del Establecimiento Educacional Escuela Especial de Lenguaje Mi Ángel, RBD 18.252-2, Comuna de El Carmen; mediante el cual, consulta al siguiente tenor:

“¿Desde cuándo debemos modificar el Contrato de Arriendo de la propiedad?

- a) ¿Desde que seamos Corporación sin fines de lucro?
- b) ¿Desde el 01 de Marzo de 2016?, ¿pero se puede celebrar un contrato de arriendo en notaría y que la vigencia sea desde el 01 de Marzo del 2016 siendo que ya estamos en Noviembre?
- c) Si aún somos Sociedad Limitada y modificamos el arriendo hoy, cuando seamos corporación se debe modificar nuevamente?
- d) ¿Es recomendable hacer un contrato nuevo de arriendo o solamente se modifica el actual contrato a través de un Anexo de contrato?”.

Al respecto, se informa a Usted lo siguiente:

1.- El artículo 2º, N° 3, de la Ley N° 20.845, de Inclusión Escolar que Regula la Admisión de los y las Estudiantes, Elimina el Financiamiento Compartido y Prohíbe el Lucro en los Establecimientos Educativos que Reciben Aportes del Estado (LIE), agregó al Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1998, del Ministerio de Educación (Ley de Subvenciones), un nuevo artículo 3º, el que establece que cada sostenedor, como cooperador del Estado en la prestación del servicio educacional, gestionará las subvenciones y aportes de todo tipo para el desarrollo de su proyecto educativo. Estos recursos **estarán afectos al cumplimiento de los fines educativos y sólo podrán destinarse a aquellos actos o contratos que tengan por objeto directo y exclusivo el cumplimiento de dichos fines.**

2.- Que, el Decreto N° 582 de 2016 del Ministerio de Educación, que Aprueba Reglamento sobre Fines Educativos, señala en su artículo 1º que se entenderán por **Fines Educativos**, 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, basado en los derechos y principios que el sistema educativo chileno establece.

3.- Referido a vuestra consulta y a los antecedentes aportados, consistentes en: a) Formulario de Consultas Superintendencia de Educación, b) Contrato de Arrendamiento, c) Inscripción arrendamiento en Conservador de Bienes Raíces, y d) Solicitud derecho a

subvención año 2014, es dable señalar que la referida consulta se enmarca dentro de la operación contenida en el numeral iv) del artículo 3° de la Ley de Subvenciones.

4.- Que, en relación a la aplicación del artículo cuarto transitorio de la LIE en los contratos de arriendo de inmuebles que sirven de local escolar, esta Superintendencia de Educación (SIE) ha emitido el dictamen N° 29, de fecha 27 de octubre de 2016, el que en relación a vuestras consultas señala lo siguiente:

En cuanto a la modificación del actual contrato de arrendamiento, de fecha 21 de marzo de 2014:

El artículo cuarto transitorio de la LIE indica 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 Educación, 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 efecto, el citado dictamen, dispone que, "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 contractual¹; sino que más bien, se sujetarán a las reglas señaladas a propósito de los contratos suscritos después de esa fecha², 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 LIE³, 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.

En cuanto a la época de celebración del contrato, ésta se verifica en la fecha en que se extendió el contrato por escritura pública ante notario, o que constando en instrumentos privados, estos fueron protocolizados o sus firmas se encuentran autorizadas ante notario. Así, de acuerdo al contrato que adjunta a su presentación, éste no se encontraba vigente al inicio del año escolar 2014, por lo que podrá celebrar un nuevo contrato o continuar con aquel, ajustando en ambos casos el canon de arrendamiento, el que no podrá exceder del 11% del avalúo fiscal del inmueble dividido en doce mensualidades.

-En cuanto la celebración de un contrato de arrendamiento con vigencia desde el 1 de marzo de 2016, siendo que estamos en el mes de noviembre, se aclara lo siguiente:

Si bien la ley faculta a los sostenedores cuyos contratos no se encontraban vigentes al inicio del año escolar 2014, a celebrar nuevos contratos o continuar con aquellos, cabe precisar que el canon de arrendamiento que se pague debe ajustarse al 11% del avalúo fiscal, dividido en doce mensualidades, como alude el artículo cuarto transitorio.

¹ En los términos del inciso 2° del artículo 4° transitorio de la LIE.

² Inciso 3° del artículo 4° de la LIE.

³ Transferir su calidad de sostenedor a una persona jurídica sin fines de lucro hasta antes del 31 de diciembre de 2017.

El artículo tercero transitorio de la LIE establece los plazos para adquirir el inmueble, los mismos que se replican para la mantención de los contratos bajo las condiciones que revela el artículo cuarto transitorio, distinguiendo entre las entidades sostenedoras constituidas con fines de lucro, de aquellas sin fines de lucro, en el primer caso, el plazo para mantener los contratos vigentes al año 2014, o que se sujeten al 11% del avalúo fiscal es de tres años desde que adquieran la nueva personalidad jurídica, disponiendo de plazo máximo para esto último hasta el 31 de diciembre de 2017. En el caso de entidades sostenedoras que a la fecha de la publicación de la LIE ya se encontraban constituidas como personas sin fines de lucro, el plazo referido, es de tres años contados desde la entrada en vigencia de la LIE.

Cabe hacer presente que vencidos dichos plazos, los sostenedores podrán celebrar nuevos contratos de arrendamiento, bajo las reglas que estipula el artículo cuarto de la LIE.

Sobre el plazo de vigencia que declaren las partes en el contrato, no obsta que al momento de rendir cuenta por concepto de arrendamiento, se ajuste al 11% del avalúo fiscal, dividido en 12 mensualidades.

-En cuanto a modificar el contrato una vez adquirida la nueva personalidad jurídica exigida en la LIE.

En aquellos sostenedores que no se encontraban constituidos como personas jurídicas sin fines de lucro a la época de publicación de la LIE, y que para efectos de adecuarse al requerimiento señalado en el inciso primero del artículo segundo transitorio de la LIE, adquieran esta nueva personalidad, la persona jurídica con fines de lucro podrá cederle el contrato de arrendamiento que tuviera previo a la transferencia, manteniendo las condiciones del contrato original. En cuanto al plazo que se extenderá este contrato será de hasta tres años contados desde que haya adquirido la nueva personalidad jurídica, salvo que expire dentro del referido plazo.

Por último, respecto a la recomendación que solicita la sostenedora sobre su contrato de arrendamiento, el presente procedimiento no tiene por objeto dar éstas, sino que resolver las consultas que tengan los sostenedores sobre la legalidad de los gastos que efectúen con recursos de la subvención u otros aportes sujetos a fines educativos.

Para mayor abundamiento sobre la materia, se adjunta a esta presentación el citado dictamen N° 29 de la SIE, donde encontrará un análisis completo de los contratos de arrendamiento y la aplicación del artículo cuarto transitorio de la LIE.

5.- Que, finalmente se debe precisar que las respuestas de los Directores Regionales constituirán orientaciones aplicables sólo para el caso particular consultado por la entidad sostenedora. Sin perjuicio de lo anterior, estas directrices no tendrán carácter general ni serán vinculantes para el Superintendente de Educación quien, en el ejercicio de sus facultades, podrá modificar o rectificar el criterio contenido en ellas.

6.- Que, habida consideración de lo señalado precedentemente, esta Jefatura Regional da respuesta a vuestra solicitud de fecha 04 de Noviembre de 2016, del Representante Legal del Establecimiento Educacional Escuela Especial de Lenguaje Mi Ángel, RBD 18.252-2, Comuna de El Carmen.

Se despide atentamente de Ud.



DCS/PCP/CSC/pcr
Distribución:
-Destinatario
-Oficina de partes
-Archivo

Dirección Regional del Bio-Bío
Superintendencia de Educación
Freire # 1093, Concepción