

Superintendencia
de Educación



APRUEBA PROCEDIMIENTO DE
AUTORIZACIÓN DE CANON DE
ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE EN QUE
FUNCIONA EL LOCAL ESCOLAR, DE
ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN
ARTÍCULO 2, N° 2, LETRA C), DE LA LEY N°
21.052, QUE MODIFICÓ EL ARTÍCULO
CUARTO TRANSITORIO DE LA LEY N°
20.845.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0197

SANTIAGO, 09 MAR 2018

VISTO:

Lo dispuesto en el Decreto con Fuerza de Ley N°1-19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N° 20.529, sobre el Sistema Nacional de Aseguramiento de la Calidad de la Educación Parvularia, Básica y Media y su Fiscalización; en 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 establecimientos educacionales que reciben aportes del estado; en el Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 2009, del Ministerio de Educación, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley 20.370 con las normas no derogadas del DFL N° 1, de 2005; en el Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1998, del Ministerio de Educación, que fija el texto refundido coordinado y sistematizado del Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1996, sobre subvención del estado a establecimientos educacionales; en la Ley N° 21.052 que introduce diversas modificaciones a la normativa educacional; en el Decreto Supremo N° 22, del 2016, del Ministerio de Educación, que aprueba reglamento sobre criterios técnicos aplicables por la comisión tasadora de establecimientos educacionales y sobre mecanismo de designación de los peritos que la conforman; en el Decreto Supremo N° 571, de 2014, del Ministerio de Educación, que nombra al Superintendente de Educación; y la Resolución N° 1600, de 2008, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

1. Que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley N° 20.529, la Superintendencia de Educación, en adelante la "Superintendencia", es un servicio público descentralizado y territorialmente desconcentrado, dotado de personalidad jurídica y patrimonio propio y que se relaciona con el Presidente de la República por intermedio del Ministerio de Educación.
2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 48 de la ley N° 20.529, corresponde a esta Superintendencia fiscalizar, de conformidad a la ley, que los sostenedores de establecimientos educacionales reconocidos oficialmente por el Estado se ajusten a las leyes, reglamentos e instrucciones que dicte la Superintendencia. Asimismo, le corresponde fiscalizar la legalidad del uso de los recursos por los sostenedores de los establecimientos subvencionados y que reciban aporte estatal y, respecto de los sostenedores de los establecimientos pagados, fiscalizará la referida legalidad sólo en caso de denuncia.

3. Que, la Superintendencia, en el ejercicio de sus atribuciones, mediante Resolución Exenta N° 137, de 2018, del Superintendente de Educación, aprobó las bases del modelo de fiscalización con enfoque en derechos, construido sobre la protección de los derechos educacionales y los bienes jurídicos que inciden en los distintos procesos que se despliegan en las escuelas y liceos del país, que propende a la mejora continua de los establecimientos educacionales, ajustando su objeto a la finalidad legal del Sistema de Aseguramiento de la Calidad de la Educación Parvularia, Básica y Media, creado por la referida Ley N° 20.529.
4. Que, el Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 2009, del Ministerio de Educación, estableció en su artículo 46, letra i), como requisito para obtener y mantener el Reconocimiento Oficial del Estado, que los sostenedores deben acreditar que el local en el cual funciona su establecimiento educacional cumple con las normas de general aplicación, previamente establecidas, las que, según el artículo 15 del Decreto Supremo N° 315, de 2010, del Ministerio de Educación, en materia de infraestructura, son aquellas contenidas en el Decreto Supremo N° 548, de 1988, del Ministerio de Educación, y, especialmente, en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y, en materia de salud, aquellas necesarias para acreditar que el local reúne las condiciones sanitarias mínimas exigidas por el Ministerio de Salud, acompañando el informe respectivo otorgado por el organismo competente.
5. Que, a su vez, la misma letra i) mencionada, en su segundo párrafo, dispone que en el evento de que el sostenedor no sea propietario del local 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. Esta acreditación deberá renovarse seis meses antes de la finalización de los cinco años contemplados.
6. Que, con posterioridad, la Ley N° 20.845, de Inclusión Escolar, con el propósito de prohibir el lucro en establecimientos educacionales que reciben aportes del Estado, modificó el Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1998, del Ministerio de Educación (Ley de Subvenciones), en relación a la tenencia legal del inmueble por parte de éstos establecimientos.
7. Que, en efecto, la Ley N° 20.845 introdujo el literal a) quáter en el artículo 6 de la Ley de Subvenciones, el cual indica que para percibir el beneficio de la subvención, la entidad sostenedora debe acreditar que el inmueble en que funciona el establecimiento educacional es de su propiedad y se encuentra libre de gravámenes, o lo usa a título de comodatario.
8. Que, la propia Ley N° 20.845, en su artículo cuarto transitorio, estableció un régimen excepcional, permitiendo que los sostenedores de establecimientos educacionales que perciban subvención, pudieran usar el inmueble donde funciona dicho establecimiento, a título de arrendamiento por un periodo determinado.
9. Que, en esta disposición se fijó, para todos aquellos contratos celebrados o renovados con posterioridad al inicio del año escolar 2014 y antes del vencimiento de los plazos fijados en el artículo tercero transitorio de la misma Ley N° 20.845, un monto máximo imputable a la subvención por concepto de canon de arrendamiento, correspondiente al 11% del avalúo fiscal del inmueble dividido en 12 mensualidades.
10. Que, en este marco, la Ley N° 21.052, que introduce diversas modificaciones a la normativa educacional, en su artículo 2, N° 2, letra c), modificó el artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.845, consagrando la facultad de la Superintendencia de Educación de autorizar un canon de arrendamiento superior al 11% del avalúo fiscal mencionado.
11. Que, los nuevos incisos incorporados en el artículo cuarto transitorio establecen que el sostenedor podrá pactar un canon de arrendamiento superior al 11%, siempre que el contrato que lo contemple tenga por único fin la prestación del servicio educativo y

que se ajuste a los términos y condiciones que habitualmente prevalecen en el mercado para este tipo de operaciones en el lugar y tiempo de celebración. Para que dicho acuerdo sea procedente, el sostenedor deberá presentar el contrato respectivo a la Superintendencia de Educación en conjunto con una tasación bancaria que incorpore tanto el valor comercial del inmueble, como su correspondiente valor de arrendamiento.

12. Que, dentro de los noventa días siguientes a la presentación de la tasación, la Superintendencia de Educación, basada en los antecedentes de que disponga que haya obtenido en el marco de sus atribuciones, podrá aceptar la tasación y el canon propuesto o definir uno alternativo. El canon aceptado deberá ser razonablemente proporcionado 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 educativo. Si transcurrido el plazo ya referido la Superintendencia de Educación no se hubiere pronunciado, se aplicará lo establecido en el artículo 64 de la Ley N° 19.880.
13. Que, por último, el sostenedor podrá impugnar la decisión de la Superintendencia de Educación de acuerdo a lo establecido en el artículo noveno transitorio de la Ley N° 20.845, reemplazándose para estos efectos la Superintendencia de Educación en el rol de la Corporación de Fomento de la Producción. El canon de arrendamiento autorizado por la comisión tasadora será el definitivo.
14. Que, de acuerdo a lo anterior y a la atribución consagrada en el artículo 49, letra m), de la Ley N° 20.529, a esta Superintendencia, de dictar instrucciones de general aplicación a los sostenedores de establecimientos educacionales reconocidos por el Estado, resulta necesario fijar e implementar un procedimiento que regule las solicitudes de los sostenedores que pretendan aumentar su canon de arriendo, que se ajuste a las modificaciones introducidas por la Ley N° 21.052 y a las normas de general aplicación dispuestas en la normativa educacional, precedentemente señaladas.

RESUELVO:

1° APRUÉBASE, el procedimiento para autorizar un canon de arrendamiento del inmueble en que funciona el local escolar, de acuerdo a lo establecido en artículo 2, N° 2, letra c), de la Ley N° 21.052, que modificó el artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.845, cuyo texto es el siguiente:

OBJETIVO

El procedimiento, que por este acto se establece, describe las etapas que lo componen y consagra los derechos y exigencias que en este conviven, a fin de que la Superintendencia de Educación garantice que el canon de arriendo propuesto por los sostenedores se ajuste a los términos y condiciones que habitualmente prevalecen en el mercado para este tipo de operaciones en el lugar y tiempo de celebración y, por sobre todo, que sea razonablemente proporcionado 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 educativo.

ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO

El procedimiento para autorizar un canon de arrendamiento del inmueble en que funciona el local escolar, superior al 11% del avalúo fiscal del inmueble dividido en 12 mensualidades, consta de las siguientes etapas:

- Etapas I: Admisibilidad
 1. Admisibilidad formal
 2. Admisibilidad sustancial
- Etapas II: Análisis de la solicitud
- Etapas III: Impugnación especial

ETAPA I: ADMISIBILIDAD

La admisibilidad tiene como propósito verificar la completitud de la solicitud que presenta el sostenedor y si los documentos acompañados cumplen con las condiciones básicas para su análisis.

1. ADMISIBILIDAD FORMAL

El sostenedor deberá presentar su solicitud en la Dirección Regional de la Superintendencia de Educación que corresponda, la que deberá ir acompañada de:

- i) El formulario que la Superintendencia dispondrá en su página web.
- ii) El contrato de arrendamiento o anexo de contrato, que contemple el nuevo canon propuesto y que conste en instrumento público o privado autorizado ante notario.
- iii) Una tasación bancaria, la que deberá contener, a lo menos:
 - a. Timbre de la institución bancaria que la expide.
 - b. El valor comercial del inmueble y su valor de arrendamiento.
 - c. El rol de avalúo fiscal.
 - d. La indicación de si el inmueble tasado posee edificaciones sin recepción definitiva de obras.
- iv) Resolución Exenta actualizada que otorga reconocimiento oficial del Estado al establecimiento educacional que funciona en el inmueble objeto del contrato, en la que se indique su capacidad autorizada.
- v) Certificado de hipotecas, gravámenes y prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces respectivo, vigente.

El funcionario de la Dirección Regional, que el respectivo Director designe para tal efecto, deberá verificar que el sostenedor acompañe la documentación señalada. En el evento que no se dé cumplimiento a lo anterior, se devolverá la documentación al sostenedor mediante oficio, indicando el motivo de la devolución.

Si la solicitud está completa, el Director Regional deberá remitir los antecedentes a la Fiscalía de la Dirección Nacional de la Superintendencia de Educación.

2. ADMISIBILIDAD SUSTANCIAL

El personal de la Fiscalía de la Dirección Nacional encomendado para dicha tarea, deberá revisar que la documentación que presenta el sostenedor cumple con los requisitos dispuestos en el punto anterior, y se pronunciará respecto de las condiciones básicas de la operación de arrendamiento que se pretende celebrar.

Dicho análisis versará, principalmente, sobre si el inmueble objeto del contrato de arriendo presentado es el mismo donde funciona el establecimiento educacional y si dicho local se encuentra reconocido oficialmente en su totalidad.

Para lo anterior, podrá solicitar nuevos antecedentes al mismo sostenedor o a las instituciones que componen el Sistema de Aseguramiento de la Calidad, así como a otras entidades públicas que puedan aportar información relevante para la decisión.

Si la solicitud cumple con lo señalado, el Superintendente de Educación o en quien delegue esta tarea, comunicará al sostenedor mediante oficio que su solicitud fue ingresada a evaluación del canon de arriendo propuesto, según lo establece la normativa educacional.

A partir de la notificación de este oficio, la Superintendencia de Educación tendrá 90 días hábiles administrativos para pronunciarse sobre si acepta el canon de arriendo formulado por el sostenedor o si propone uno alternativo.

En caso contrario, si la solicitud del sostenedor no cumple con lo establecido, ésta será rechazada mediante resolución fundada, sobre la cual procederán los recursos de la Ley N° 19.880.

ETAPA II: ANÁLISIS DE LA SOLICITUD

Ingresada a evaluación la solicitud de aumento del canon de arriendo propuesto por el sostenedor, la Fiscalía deberá enviar los antecedentes a la División de Fiscalización para que determine si el canon propuesto:

- i) Se ajusta a los términos y condiciones que habitualmente prevalecen en el mercado para este tipo de operaciones en el lugar y tiempo de celebración y,
- ii) Si es razonablemente proporcionado 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 educativo.

Luego de dicho estudio, se emitirá una resolución fundada por parte del Superintendente o en quien delegue esta facultad, la cual se pronunciará aceptando el canon de arriendo formulado por el sostenedor o proponiendo uno alternativo.

ETAPA III: IMPUGNACIÓN ESPECIAL

La Ley N° 21.052 ha contemplado una etapa de impugnación especial frente a la decisión del Superintendente de proponer un canon alternativo al formulado por el sostenedor, por lo que no procede la presentación de los recursos de la Ley N° 19.880.

El sostenedor podrá impugnar la decisión de la Superintendencia de Educación de acuerdo a lo establecido en el artículo noveno transitorio de la Ley N° 20.845, reemplazándose para estos efectos la Superintendencia en el rol de la Corporación de Fomento de la Producción. El canon de arrendamiento autorizado por la comisión tasadora será el definitivo, es decir, no se puede volver a revisar en sede administrativa.

El artículo noveno transitorio dispone que tanto la Corporación de Fomento de la Producción como el sostenedor tendrán el derecho a impugnar la tasación que realice el banco por el respectivo crédito ante una comisión tasadora, compuesta por tres peritos de reconocida experiencia en el rubro, los que serán nombrados a razón de uno por la precitada Corporación, uno por el sostenedor interesado, y uno de carácter independiente.

El detalle de este procedimiento de impugnación se encuentra regulado en el Decreto Supremo N° 22, de 2016, del Ministerio de Educación.

Los honorarios de los peritos tasadores serán de cargo del sostenedor que impugne el canon propuesto por la Superintendencia.

2° ESTABLÉZCASE, que el procedimiento que por medio de la presente Resolución Exenta se aprueba, comenzará a regir de manera inmediata, a contar de su total tramitación.

3° DISPÓNGASE, que respecto de las presentaciones realizadas por los sostenedores con anterioridad a la aprobación de este procedimiento, que estén incompletas de acuerdo a señalado en la presente resolución, la Dirección Regional correspondiente deberá solicitar los antecedentes restantes para efectos de ajustarse a lo requerido en el resuelvo N°1, Etapa I. Admisibilidad Formal, y continuar con su tramitación.



4° DÍCTESE, en un plazo de 15 días hábiles administrativos contados desde la total tramitación de la presente resolución, las instrucciones internas que pormenoricen las etapas dispuestas en este procedimiento.

5° TÉNGASE PRESENTE, que la Superintendencia de Educación, en la tramitación de este procedimiento, podrá hacer uso de su facultad fiscalizadora en cuanto al cumplimiento normativo y de uso de recursos públicos.

6° REMÍTASE, copia de la presente Resolución Exenta a todas las Direcciones Regionales, con la finalidad que conozcan y apliquen el procedimiento.

7° PUBLÍQUESE, una vez totalmente tramitada la presente Resolución Exenta, un extracto de la misma en el Diario Oficial y en el sitio web institucional.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE,

 
ALEXIS RAMIREZ ORELLANA
SUPERINTENDENTE DE EDUCACIÓN

DISTRIBUCIÓN:

- Gabinete
- Fiscalía
- División de Fiscalización
- División de Promoción y Resguardo de Derechos Educativos
- División de Administración General
- Intendencia de Educación Parvularia
- Auditoría Interna
- Oficina de Partes

Superintendencia de Educación
TOTALMENTE TRAMITADO