
LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 41.562

Sábado 17 de Septiembre de 2016

Página 1 de 8

Normas Generales

CVE 1113331

MINISTERIO DE EDUCACIÓN

APRUEBA EL REGLAMENTO QUE REGULA LOS REQUISITOS DE LA LETRA A) QUÁTER, DEL ARTÍCULO 6°, DEL DECRETO CON FUERZA DE LEY N° 2, DE 1998, DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN, Y LA COMPRA DEL INMUEBLE EN QUE FUNCIONA EL ESTABLECIMIENTO EDUCACIONAL DE ACUERDO AL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DE LA LEY N° 20.845

Núm. 40.- Santiago, 12 de febrero de 2016.

Visto:

Lo dispuesto en los artículos 32 N° 6 y 35 de la Constitución Política de la República de Chile; en la ley N° 18.956, que Reestructura el Ministerio de Educación Pública; 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 Educativos 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 N° 20.370 con las normas no derogadas del decreto con fuerza de ley 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 Educativos, y en la resolución N° 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas Sobre Exención del Trámite de Toma de Razón, y

Considerando:

1° Que el artículo 6° del decreto con fuerza de ley N° 2, de 1998, del Ministerio de Educación, señala los requisitos que deben cumplir los establecimientos para poder impetrar la subvención del Estado;

2° Que la ley N° 20.845, modificó el artículo señalado, en el sentido de agregar una nueva letra a) quáter, estableciendo como requisito que la entidad sostenedora que desee impetrar la subvención del Estado, deberá acreditar que el inmueble en que funciona el establecimiento educacional es de su propiedad, que está libre de gravámenes o que lo usa a título de comodato;

3° Que el artículo segundo transitorio de la ley N° 20.845, establece que 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, de 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;

4° Que si bien la propiedad del inmueble o el uso a través de un contrato de comodato es la regla general, la ley N° 20.845, en el artículo cuarto transitorio, reconoce que los sostenedores pueden estar haciendo uso del inmueble a través del contrato de arrendamiento de acuerdo a lo señalado en el literal i) del artículo 46 del decreto con fuerza de ley N° 2, de 2009, del Ministerio de Educación, por lo cual debe regularse esta posibilidad de acuerdo a lo señalado en los artículos cuarto y quinto transitorios de la ley N° 20.845;

5° Que el artículo sexto transitorio de la ley N° 20.845, señala que el sostenedor a quien se le haya transferido la calidad de tal, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo segundo transitorio o que, al 8 de junio de 2015, fecha de publicación de dicha ley, se encuentre organizado como una persona jurídica sin fines de lucro, podrá adquirir con cargo a la subvención y dentro del plazo señalado en el inciso primero o en el inciso segundo del artículo tercero transitorio, según corresponda, el inmueble en que funciona el establecimiento educacional, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en la letra a) quáter, del artículo 6°, del decreto con fuerza de ley N° 2, de 1998, del Ministerio de Educación, y

CVE 1113331

Director: Carlos Orellana Céspedes
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: +562 2486 3600 Email: consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

6° Que el mismo artículo señala que un Reglamento del Ministerio de Educación regulará las materias señaladas en el mismo;

Decreto:

Artículo único: Apruébase el siguiente Reglamento que regula los requisitos de la letra a) quáter, del artículo 6°, del decreto con fuerza de ley N° 2, de 1998, del Ministerio de Educación, y la compra del inmueble en que funciona el establecimiento educacional de acuerdo al artículo sexto transitorio de la ley N° 20.845:

TÍTULO I

REQUISITO DEL ARTÍCULO 6° LETRA A) QUÁTER, DEL DECRETO CON FUERZA DE LEY N° 2, DE 1998, DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN, PARA IMPETRAR EL BENEFICIO DE LA SUBVENCIÓN ESCOLAR

§ 1. Disposiciones Generales.

Artículo 1°: El presente Reglamento, regula el cumplimiento del requisito establecido en la letra a) quáter, del artículo 6°, del decreto con fuerza de ley N° 2, de 1998, del Ministerio de Educación, en adelante Ley de Subvenciones, para impetrar el beneficio de la subvención escolar. Regula además, las formas en que se puede acreditar el uso del inmueble en el cual funciona el establecimiento educacional, establecidas en los artículos transitorios de la ley N° 20.845.

Artículo 2°: Para que la entidad sostenedora pueda impetrar el beneficio de la subvención por un establecimiento educacional, será indispensable, entre otros requisitos, que acredite que el inmueble en que funciona dicho establecimiento, es de su propiedad y que se encuentra libre de gravámenes, o bien, que lo uso a título de comodato.

Los sostenedores organizados como personas jurídicas sin fines de lucro constituidas con anterioridad al 8 de junio de 2015, tendrán, para dar cumplimiento al requisito señalado en el inciso anterior, el plazo de 3 años, contados desde el 1 de marzo de 2016.

Por su parte, las personas jurídicas sin fines de lucro de derecho privado constituidas con el fin de adquirir la calidad de sostenedor, según lo dispuesto en el artículo segundo transitorio de la ley N° 20.845, tendrán, para dar cumplimiento al requisito señalado en el inciso primero, el plazo de 3 años, contados desde que goce de personalidad jurídica. Este plazo no podrá exceder en ningún caso, del 31 de diciembre del año 2020.

Aquellas personas jurídicas sin fines de lucro de derecho privado que hayan adquirido la calidad de sostenedor en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo segundo transitorio de la ley N° 20.845, y que mantengan establecimientos educacionales con una matrícula no superior a 400 estudiantes considerando el total de establecimientos de su dependencia, deberán dar cumplimiento al requisito establecido en el inciso primero de este artículo, en el plazo de 2 años, contados desde que el Ministerio de Educación les notifique que su matrícula total, durante 2 años consecutivos, ha superado los 400 estudiantes. Sin perjuicio de lo anterior, estos sostenedores deberán dar cumplimiento al requisito señalado en el inciso primero, al momento del vencimiento del plazo del contrato de arriendo a que se refiere el párrafo 4° Título IV de este reglamento, salvo que opten por celebrar el contrato de uso de infraestructura para fines educacionales.

Artículo 3°: Estarán exceptuados del cumplimiento del requisito señalado en el artículo anterior, aquellos sostenedores que, por impedimento legal o por las características del servicio educativo que prestan, tales como aulas hospitalarias o escuelas cárceles, no les sea posible adquirir la propiedad del inmueble en que funciona el establecimiento educacional, o celebrar contratos de comodato.

Estarán exceptuados del requisito de encontrarse libre de gravámenes, los establecimientos educacionales que, al 1 de marzo de 2016, funcionen en inmuebles gravados o hipotecados a favor del Fisco. Esta excepción cesará una vez que se cumpla el período que reste para alzar los gravámenes o hipotecas constituidos sobre ellos.

§ 2. Del Comodato.

Artículo 4°: La entidad sostenedora, para dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 2° de este reglamento, podrá también, acreditar que usa el inmueble donde funciona el establecimiento educacional, a título de comodato, cuando dicho contrato de uso cumpla con los siguientes requisitos copulativos:

- a) Que esté inscrito en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente;
- b) Que posea una duración mínima de 8 años. Este plazo se renovará automáticamente por igual período, salvo que el comodante comunique con 4 años de anticipación al vencimiento del plazo, su voluntad de no renovarlo.

Con todo, el comodatario sólo estará obligado a restituir el inmueble una vez que se cumpla el plazo pactado.

Artículo 5°: Para la celebración del contrato de comodato, no regirán las restricciones sobre personas relacionadas, establecidas en la letra a) del inciso sexto del artículo 3° y 3° bis, de la Ley de Subvenciones.

Además, las partes podrán individualizar el retazo del inmueble en que se encuentra emplazada la infraestructura en que funciona el establecimiento educacional.

En todo lo no regulado en este párrafo, regirán supletoriamente las normas del Título XXX, del Libro IV del Código Civil.

TÍTULO II

DE LAS SERVIDUMBRES E HIPOTECAS SOBRE EL INMUEBLE DONDE FUNCIONA EL ESTABLECIMIENTO EDUCACIONAL

§ 1. De las servidumbres sobre el inmueble.

Artículo 6°: El inmueble donde funciona el establecimiento educacional y cuya propiedad pertenece al sostenedor, podrá estar gravado con servidumbres naturales, legales y/o voluntarias, siempre que no afecte la prestación del servicio educativo. Tratándose de estas últimas, el sostenedor requerirá de la autorización del Secretario Regional Ministerial de Educación para su constitución.

§ 2. De las hipotecas sobre el inmueble.

Artículo 7°: El inmueble donde funciona el establecimiento educacional y cuya propiedad pertenece al sostenedor, podrá estar gravado o gravarse con hipoteca sólo en los siguientes casos:

a) Cuando se trate de aquellas constituidas a favor del Fisco, a que se refiere el inciso segundo del artículo 3° de este Reglamento.

b) Cuando se trate de aquel sostenedor que, por primera vez impetere la subvención respecto de un establecimiento educacional, siempre que la obligación que cauciona se haya contraído para adquirir dicho inmueble. Con todo, para continuar impetrando la subvención, deberá acreditar el alzamiento de la hipoteca, dentro del plazo de 25 años, contado desde la notificación de la resolución que le otorga la facultad de impetrar la subvención, según lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 6 a) quáter de la Ley de Subvenciones.

c) Para la adquisición de la propiedad del inmueble según lo establecido en el párrafo 2° del Título III de este Reglamento.

d) Cuando se trate de aquellos sostenedores que al 8 de junio de 2015, lo mantenga gravado con hipoteca o lo haya adquirido al inicio del año escolar 2014.

e) Para garantizar las obligaciones adquiridas por el sostenedor, contraídas con el solo propósito de dar cumplimiento al requisito establecido en el inciso primero del artículo 2° de este Reglamento, en virtud del artículo 3° numeral viii) de la Ley de Subvenciones.

f) Para garantizar la celebración de un crédito o mutuo, con el fin 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, según lo señalado en el artículo 8° de este Reglamento.

En los casos descritos en la letra d) precedente, los sostenedores deberán acreditar, si correspondiere, el alzamiento de la hipoteca que garantizaba la obligación contraída para adquirir el inmueble donde funciona el establecimiento educacional, en el término de 25 años contados desde los plazos señalados en los incisos segundo y tercero del artículo 2° de este Reglamento, según corresponda. Sin perjuicio de lo anterior, en el evento de que no se haya podido alzar la hipoteca en el plazo señalado previamente, y siempre que se haya extinguido completamente la obligación garantizada con ésta, el sostenedor dispondrá de dos años para formalizar el alzamiento.

TÍTULO III

DISPOSICIONES GENERALES A LA CONTRATACIÓN DE CRÉDITOS BANCARIOS
PARA LOS FINES QUE SE INDICAN**§ 1. Normas generales a la contratación de créditos bancarios y de los adquiridos para las mejoras necesarias o útiles del inmueble en que funciona el establecimiento educacional.**

Artículo 8°: Los sostenedores propietarios del inmueble donde funciona el establecimiento educacional, podrán contratar créditos o mutuos con instituciones financieras públicas o privadas, de aquellas reguladas por el decreto con fuerza de ley N° 3, de 1997, del Ministerio de Hacienda, pudiendo garantizarlos mediante hipotecas, con el fin 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. Cuando los montos contraídos por el crédito o mutuo superen las 1.000 Unidades Tributarias Mensuales se deberá consultar por escrito al Consejo Escolar, el que sesionará extraordinariamente para tal efecto si fuere necesario, debiendo responder dentro del plazo de 15 días hábiles contados desde el requerimiento.

Podrán, con igual objeto, acceder al Fondo de Garantía para los Pequeños Empresarios, regulada por el decreto con fuerza de ley N° 3.472, de 1980, a que se refiere el artículo 5° de la ley N° 20.845.

Artículo 9°: Los sostenedores educacionales a que refieren los incisos segundo y tercero del artículo 2° de este Reglamento, podrán contraer créditos con instituciones financieras públicas o privadas, de aquellas reguladas por el decreto con fuerza de ley N° 3, de 1997, del Ministerio de Hacienda, para la adquisición del inmueble en que funciona el establecimiento educacional. Estos créditos podrán ser caucionados con hipoteca, bajo las reglas establecidas en el párrafo 2° de este Título.

Asimismo, los sostenedores que impetren por primera vez la subvención escolar, podrán acceder a los créditos con las mismas instituciones señaladas en el inciso anterior, a objeto de cumplir el requisito prescrito en el artículo 2° de este Reglamento.

Artículo 10: Los sostenedores educacionales señalados en el artículo séptimo transitorio de la ley N° 20.845, podrán además, contraer créditos con las mismas instituciones financieras públicas o privadas mencionadas en el artículo anterior, para la adquisición del inmueble en que funciona el establecimiento educacional, con cargo a la subvención que perciban y garantizarlos con el Fondo de Infraestructura Escolar administrado por la Corporación de Fomento de la Producción.

Sólo podrán contar con la garantía del Fondo de Infraestructura Escolar, aquellos sostenedores que se encuentren constituidos como persona jurídica sin fines de lucro al 8 de junio de 2015, o bien aquellos a los que se les haya transferido la calidad de tal conforme al artículo segundo transitorio de la ley N° 20.845. El contrato de crédito sólo podrá celebrarse hasta el 8 de junio del año 2021, y por un periodo no superior a 25 años.

En todo lo demás, este crédito se regirá por las reglas establecidas en el decreto N° 526, de 2015, del Ministerio de Educación.

Artículo 11: Los créditos a que se refieren los artículos 8° y 9° precedentes, corresponderán a una operación que cumple con los fines educativos establecidos en los literales viii) y ix) según corresponda, del artículo 3° de la Ley de Subvenciones. Respecto al crédito señalado en el artículo 10, corresponderá también a una operación que cumple con los fines educativos, según lo dispuesto en la letra c) del artículo octavo transitorio de la ley N° 20.845.

Artículo 12: Los créditos a que se refieren los artículos 8° y 9° inciso segundo, no podrán celebrarse con personas relacionadas con los sostenedores o representantes legales del establecimiento educacional. Se entenderán personas relacionadas aquellas señaladas en el artículo 3° bis, de la Ley de Subvenciones, sin perjuicio de las normas de carácter general que dicte la Superintendencia de Educación en este sentido.

Además, dichos créditos deberán realizarse de acuerdo a las condiciones de mercado para el tipo de operación de que se trate en el momento de celebrar el acto o contrato. Tratándose de operaciones a título oneroso, el precio de la transferencia no podrá ser superior a aquél que prevalece en el mercado.

En estos casos, la Superintendencia de Educación, podrá solicitar al Servicio de Impuestos Internos que realice las tasaciones que correspondan de conformidad a lo dispuesto en el artículo 64 del Código Tributario.

§ 2. De la adquisición del dominio del inmueble donde funciona el establecimiento educacional de acuerdo a las normas del artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.845.

Artículo 13: Los sostenedores señalados en el artículo 9° precedente, podrán adquirir el inmueble en que funciona el establecimiento educacional con cargo a la subvención, bajo las siguientes reglas:

- a) Imputando mensualmente, con cargo a la subvención, hasta una doceava parte del 11% del avalúo fiscal, según el valor de la unidad de fomento a la fecha de celebración del contrato;
- b) Hasta el término de veinticinco años, contado desde el plazo señalado en los incisos segundo y tercero del artículo 2° de este Reglamento;
- c) En caso que el sostenedor haya sido beneficiario del aporte suplementario por costo de capital adicional establecido en la ley N° 19.532, que crea el régimen de jornada escolar completa diurna, el precio de la compraventa no podrá exceder el monto que resulte de restar al valor del inmueble, lo que el sostenedor deberá devolver al Fisco según el procedimiento establecido en el artículo 8° de dicha ley, y
- d) El monto que se impute mensualmente de conformidad a la letra a) de este artículo, 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. La Superintendencia de Educación, en uso de sus atribuciones, fiscalizará el cumplimiento de lo dispuesto anteriormente.

El sostenedor deberá remitir copia del o los contratos que corresponda por la aplicación del presente artículo a la Superintendencia de Educación.

TÍTULO IV**DE LAS EXCEPCIONES AL CUMPLIMIENTO DEL REQUISITO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 6° LETRA A) QUÁTER, DE LA LEY DE SUBVENCIONES****§ 1. Causales para el contrato de arrendamiento.**

Artículo 14: El sostenedor de un establecimiento educacional podrá exceptuarse del requisito establecido en el artículo 2° de este Reglamento, acreditando la tenencia del inmueble donde funciona éste, bajo un contrato de arrendamiento, sólo en los siguientes casos:

- a) Cuando el o los contratos se encontraban vigentes al inicio del año escolar 2014, se aplicarán las normas del párrafo 2° de este Título, para el caso de los sostenedores que gestionen establecimientos educacionales con una matrícula total de su o sus establecimientos educacionales superior a los 400 alumnos: por su parte, si la matrícula fuese igual o inferior a 400 alumnos, estos contratos se regularán por lo establecido en el párrafo 4° de este Título.
- b) Cuando se acredite un título de mera tenencia sobre el inmueble distinto al de arrendamiento.
- c) Cuando, a consecuencia de un caso fortuito o fuerza mayor, se afecte de manera tal el inmueble utilizado por el establecimiento educacional, que imposibilite la adecuada prestación del servicio educativo. En este caso, el sostenedor, con el sólo objeto de asegurar la continuidad de dicho servicio, 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, establecidas en la letra a) del inciso sexto del artículo 3° y lo dispuesto en el artículo 3° bis de la Ley de Subvenciones. Estos contratos deberán ser autorizados mediante resolución fundada de la Secretaría Regional Ministerial de Educación respectiva.

Artículo 15: Para los efectos de este Título, se entenderá por inicio del año escolar 2014, el momento en que el sostenedor presentó la solicitud para hacer efectivo el derecho a la subvención a que se refiere el artículo 12 del decreto N° 8144, de 1980, del Ministerio de Educación, conjuntamente con la documentación que dicha presentación requiere.

§ 2. Del contrato de arrendamiento vigente al inicio del año escolar 2014, de aquellos sostenedores que gestionen establecimientos educacionales con una matrícula total de su o sus establecimientos superior a los 400 alumnos.

Artículo 16: Los sostenedores que tengan contratos de arrendamiento vigentes al inicio del año escolar 2014, podrán continuar con éstos en las mismas condiciones pactadas, por los siguientes plazos:

a) Para el caso de los sostenedores que al 8 de junio de 2015, estén constituidas como personas jurídicas sin fines de lucro, sus respectivos contratos seguirán vigentes por el plazo de 3 años contados desde el 1 de marzo de 2016;

b) Para el caso de los sostenedores que hayan adquirido la calidad de tal de acuerdo al artículo segundo transitorio de la ley N° 20.845, el contrato seguirá vigente por el plazo de 3 años desde la fecha en que adquirió la personalidad jurídica. Este plazo no podrá exceder en ningún caso, del 31 de diciembre del año 2020.

Artículo 17: En caso que dichos contratos expiren con anterioridad a alguno de los plazos a que se refiere el artículo anterior, éstos podrán ser renovados por el lapso que reste para el cumplimiento de esos plazos, bajo una renta que no podrá exceder del 11% del avalúo fiscal del inmueble dividido en doce mensualidades.

Estos contratos de arrendamiento, estarán exceptuados de las restricciones respecto de personas relacionadas a que se refiere la letra a) del inciso sexto del artículo 3° y el artículo 3° bis de la Ley de Subvenciones.

Artículo 18: Vencidos los plazos a que se refiere los literales a) y b) según corresponda, del artículo 16 precedente, estos sostenedores podrán celebrar nuevos contratos de arrendamiento, los que deberán sujetarse a las siguientes reglas:

a) 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.

b) Deberán estar inscritos en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

c) Deberán celebrarse con una duración de, a lo menos, 8 años. Tal plazo se renovará automáticamente por igual período, salvo que el arrendador comunique su voluntad de no renovar el contrato antes que resten 4 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.

d) 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 educativo.

e) 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.

Artículo 19: El pago de rentas de los contratos de arrendamiento a que se refiere este párrafo, se considerará una operación que cumple con los fines educativos, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley de Subvenciones.

El propietario podrá solicitar al Servicio de Impuestos Internos la revisión del actual avalúo fiscal del inmueble en donde funciona el establecimiento educacional.

La Superintendencia de Educación, en uso de sus atribuciones, fiscalizará el cumplimiento de lo dispuesto en este párrafo y dictará instrucciones de carácter general.

§ 3. De la celebración del contrato de arrendamiento para aquellos sostenedores que acrediten un título de mera tenencia sobre el inmueble donde funciona el establecimiento educacional distinto al de arriendo.

Artículo 20: Los sostenedores que, para el otorgamiento del Reconocimiento Oficial hayan acreditado la mera tenencia del inmueble donde funciona el establecimiento educacional, mediante un título de comodatario, usufructuario, o titular de otro derecho sobre éste distinto al de arrendamiento, y que se encuentre vigente, deberán dar cumplimiento al requisito establecido en el inciso primero del artículo 2° del presente Reglamento.

Sin perjuicio lo anterior, podrán celebrar un contrato de comodato sobre el inmueble en los términos de los artículos 4° y 5° de este Reglamento, o suscribir un contrato de arrendamiento bajo las reglas de renovación establecidas en el artículo 17 precedente, o bien, vencido los plazos a que se refieren los incisos segundo o tercero del artículo 2°, según corresponda, del presente Reglamento, celebrar nuevos contratos de arrendamiento según las normas del artículo 18 de este acto administrativo. Lo anterior sin perjuicio de aquellos sostenedores que cumplan las condiciones para regirse por el párrafo 4° de este Título.

§ 4. Del contrato de arrendamiento vigente al inicio del año escolar 2014, de aquellos sostenedores que gestionen establecimientos educacionales con una matrícula total de su o sus establecimientos no superior a los 400 alumnos.

Artículo 21: Los sostenedores que, con anterioridad al 1 de marzo de 2016, se encontrasen constituidos como personas jurídicas con fines de lucro y que, al inicio del año escolar 2014 mantuvieran contratos de arrendamiento vigentes, por sus establecimientos educacionales, con personas relacionadas, podrán continuar con aquellos, en las mismas condiciones en las que fueron celebrados, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que se encuentren regidos por las normas de la Ley de Subvenciones;
- b) Que al inicio del año escolar 2014, gestionen establecimientos educacionales con una matrícula no superior a 400 estudiantes considerado el total de establecimientos de su dependencia;

El plazo de vigencia del contrato señalado en el inciso anterior, será de hasta 6 años, contado desde que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2° transitorio de la ley N° 20.845.

Tratándose de aquellos sostenedores que al 1 de marzo de 2016, se encontrasen constituidos como personas jurídicas sin fines de lucro, se les aplicarán las reglas señaladas en el artículo 16 y siguientes, del párrafo 2° del Título IV de este Reglamento.

Artículo 22: En caso que dichos contratos expiren durante el plazo señalado en el inciso segundo del artículo precedente, sólo podrán ser renovados por el tiempo que reste para el cumplimiento de aquel, con una renta que no podrá exceder del 11% del avalúo fiscal del inmueble dividido en doce mensualidades.

Dicho contrato estará exceptuado de las restricciones respecto de personas relacionadas a que se refiere la letra a) del inciso quinto del artículo 3° y del artículo 3° bis de la Ley de Subvenciones.

§ 5. Del contrato de uso de infraestructura para fines educacionales.

Artículo 23: Finalizado el plazo de 6 años a que se refiere el artículo 21 precedente, los sostenedores podrán celebrar un "contrato de uso de infraestructura para fines educacionales" del bien inmueble en que funciona el establecimiento educacional. Este contrato deberá cumplir con los siguientes requisitos copulativos:

- a) El propietario del bien inmueble se obligará a entregar el uso de éste al sostenedor sin fines de lucro y a solventar los gastos relativos a 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;
- b) El sostenedor se obligará a compensar la depreciación de la propiedad pagando una suma que no podrá exceder del 4,2% del avalúo fiscal del inmueble dividido en doce mensualidades, debiendo imputar dicho gasto al numeral vii) del artículo 3° de la Ley de Subvenciones;
- c) El contrato se mantendrá vigente durante el tiempo que se preste el servicio educacional por parte del sostenedor. Con todo, el propietario podrá, unilateralmente, poner término a dicho contrato informando al sostenedor con una anticipación de 5 años;
- d) El contrato se inscribirá en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, y
- e) El propietario se obligará al poner término al contrato, a ofrecer el inmueble para su adquisición, de forma preferente, y en orden sucesivo, al sostenedor que lo está usando y al Estado.

Artículo 24: En caso que el dueño del inmueble quiera poner término al contrato que trata este párrafo, deberá comunicar a través de una carta certificada al sostenedor, el término del mismo y la oferta de compraventa del inmueble.

Dicha oferta deberá ser aceptada o rechazada dentro de un plazo de ciento ochenta días desde recibida la carta. En caso que el sostenedor nada dijese, se entenderá que rechaza la oferta.

Si el sostenedor acepta la oferta y adquiere el inmueble, se entenderá que lo pagado corresponde a una operación que cumple con los fines educativos establecidos en el artículo 3° de la Ley de Subvenciones. El inmueble adquirido quedará afecto a fines educativos.

Por su parte, si es rechazada la oferta por el sostenedor, el propietario deberá, dentro de los ciento ochenta días anteriores al término del contrato de uso, comunicar al Estado la oferta de venta del inmueble. La compra por el Estado se regirá por las reglas del artículo decimotercero transitorio de la ley N° 20.845.

Artículo 25: En caso que el Ministerio de Educación determine que, durante 2 años consecutivos, la matrícula total a que se refiere la letra b) del artículo 21, supera los 400 estudiantes, el sostenedor tendrá el plazo de 2 años contado desde la notificación que realice dicho Ministerio, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 2° del presente Reglamento.

Artículo 26: El propietario podrá solicitar al Servicio de Impuestos Internos la revisión del actual avalúo fiscal del inmueble en donde funciona el establecimiento educacional.

Para efectos de este párrafo, se entenderán personas relacionadas las que define la letra a) del inciso sexto del artículo 3° y lo dispuesto en el artículo 3° bis de la Ley de Subvenciones.

Anótese, tómesese razón y publíquese.- MICHELLE BACHELET JERIA, Presidenta de la República.- Valentina Karina Quiroga Canahuate, Ministra de Educación (S).- Jorge Burgos Varela, Ministro de Hacienda (S).

Lo que transcribo para su conocimiento.- Saluda atentamente a usted, Vivien Villagrán Acuña, Subsecretaria de Educación (S).

