
LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 41.635

Sábado 17 de Diciembre de 2016

Página 1 de 5

Normas Generales

CVE 1151804

MINISTERIO DE EDUCACIÓN

APRUEBA REGLAMENTO SOBRE CRITERIOS TÉCNICOS APLICABLES POR LA COMISIÓN TASADORA DE ESTABLECIMIENTOS EDUCACIONALES Y SOBRE MECANISMO DE DESIGNACIÓN DE LOS PERITOS QUE LA CONFORMAN

Núm. 22.- Santiago, 25 de enero de 2016.

Vistos:

Lo establecido en el artículo 32 N° 6 de la Constitución Política de la República de Chile; en la Ley N° 18.956, que Reestructura el Ministerio de Educación Pública; 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 Educacionales; en Ley N° 6.640, que crea las Corporaciones de Reconstrucción y Auxilio y Fomento a la Producción; en el decreto con fuerza de ley N° 211, de 1960, del Ministerio de Hacienda, que fija las normas por las que se regirá la Corporación de Fomento de la Producción; en la Ley N° 20.845, publicada en el Diario Oficial de 8 de junio de 2015, 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", y en la resolución N° 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República, y

Considerando:

Que, el artículo noveno transitorio 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 establecimientos educacionales que reciben aportes del Estado, autoriza al Ministro de Educación para dictar un reglamento expedido mediante decreto supremo, y firmado además por los Ministros de Hacienda y de Economía, Fomento y Turismo, en el que se regule el mecanismo de designación de los miembros de la comisión tasadora de establecimientos educacionales, se establezcan los criterios técnicos que deberán considerar los peritos designados para integrar esta comisión cuando deba conocer de la impugnación de la tasación de un establecimiento educacional, por parte de Corfo y/o el sostenedor, para ser adquirido por un sostenedor, con garantía del Fondo de Garantía de Infraestructura Escolar administrado por la Corfo.

Decreto:

Artículo primero: Apruébase el siguiente reglamento sobre criterios técnicos a considerar por la comisión tasadora de establecimientos educacionales, sobre el mecanismo de designación de los peritos que la conforman y sobre el funcionamiento de la comisión tasadora:

TÍTULO PRIMERO
Disposiciones Generales y Definiciones

Artículo 1°.- El presente reglamento determina los criterios técnicos que deberá considerar la comisión tasadora que conozca de la impugnación efectuada por la Corporación de Fomento de la Producción o por el sostenedor de un establecimiento educacional, de la tasación realizada por una empresa bancaria, regulada por el decreto con fuerza de ley N° 3, de 1997, del Ministerio

de Hacienda, que fija el texto refundido, sistematizado y concordado de la Ley General de Bancos y otros cuerpos legales que se indican, en los casos que el sostenedor adquiera el inmueble en que funciona un establecimiento educacional, con un crédito que vaya a otorgar dicha empresa bancaria, con la garantía del Fondo de Garantía de Infraestructura Escolar, en conformidad a lo establecido en el artículo undécimo transitorio de la ley N° 20.845, administrado por la Corporación de Fomento de la Producción, en adelante indistintamente denominada "Corfo".

Asimismo, el presente reglamento establece el mecanismo de designación de los peritos que formarán parte de la comisión tasadora, como también el funcionamiento de dicha comisión.

Artículo 2°.- Para los efectos de este reglamento, se entenderá por:

a) Tasación: Estimación del valor del inmueble en el que funciona un establecimiento educacional, con el objeto de obtener la garantía del Fondo de Garantía de Infraestructura Escolar.

b) Fondo: Fondo de Garantía de Infraestructura Escolar creado en virtud del artículo undécimo transitorio de la ley N° 20.845, administrado por Corfo, para el otorgamiento de garantía a los créditos otorgados por empresas bancarias para la adquisición de establecimientos educacionales.

c) Comisión tasadora: Instancia constituida por tres peritos de reconocida experiencia en el rubro, encargada de conocer la impugnación que haga el sostenedor y/o Corfo, de la tasación realizada por la empresa bancaria.

d) Perito: Profesional del área de la construcción, debidamente inscritos en la Primera y Segunda Categoría del Registro Nacional de Consultores establecido en el decreto supremo N° 135, de 1978, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

e) Días hábiles: Días de la semana, con excepción de los sábados, domingos y festivos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 25 de la ley N° 19.880.

f) Sostenedor: Aquella Persona Jurídica sin fines de lucro responsable de mantener en funcionamiento un determinado establecimiento educacional reconocido oficialmente, que se encuentra organizada como tal al 8 de junio de 2015, o se le haya transferido la calidad de sostenedor, de acuerdo a lo establecido por el artículo segundo transitorio de la ley N° 20.845.

TÍTULO SEGUNDO

De los antecedentes que deben proporcionar los sostenedores y de los criterios técnicos que deberán considerar los peritos miembros de la comisión tasadora

Artículo 3°.- El sostenedor deberá proporcionar a la Comisión Tasadora que resolverá la impugnación de la tasación, los siguientes documentos, en original o copia simple:

a) Planos de arquitectura del inmueble aprobados por la Dirección de Obras Municipales (DOM) que corresponda.

b) Certificado de Informaciones Previas, otorgado por la Dirección de Obras Municipales respectiva.

c) Permiso de Edificación y Certificado de Recepción Final Municipal.

d) Certificado de Afectación Utilidad Pública, emitido por el Servicio de Vivienda y Urbanismo y Dirección de Obras Municipales, según corresponda.

e) Certificado de Avalúo Fiscal detallado de él o los inmuebles donde se emplaza el establecimiento educacional.

f) Informe o resolución sanitaria del Ministerio de Salud.

g) Resolución mediante la cual se otorga el Reconocimiento Oficial del Estado. Dicha resolución indicará la capacidad o número de cupos del establecimiento educacional, en todos los casos que se disponga de la información. Si la fecha de la resolución fuere anterior a la recepción final del inmueble se deberá solicitar su actualización al Ministerio de Educación.

h) Cálculo actualizado de la capacidad máxima autorizada del establecimiento educacional, entendiéndose por ello la menor capacidad que éste posea en relación a aulas, servicios higiénicos y patio, según nivel educativo, de acuerdo a la resolución exenta N° 5.026, de 2016, del Ministerio de Educación.

i) Informe de la matrícula promedio, de los últimos tres años previos al de la solicitud de la garantía determinada de acuerdo al artículo 12 del decreto supremo N° 8.144, de 1980, del Ministerio de Educación, que será entregado por el Ministerio de Educación, mediante una comunicación escrita.

j) Estado financiero de acuerdo a la ley N° 20.529.

k) Otros que la Comisión pueda solicitar fundadamente para efectos de determinar el valor de tasación de los establecimientos educacionales.

Sin perjuicio de lo anterior, la Comisión Tasadora podrá eximir la presentación de algunos de los documentos señalados precedentemente en casos calificados por ésta. Por otra parte, Corfo deberá proporcionar a la comisión tasadora los documentos pertinentes a la tasación, presentados por el sostenedor en la solicitud de garantía de infraestructura educacional.

Artículo 4°.- Para determinar el valor de tasación de los establecimientos educacionales, se deberá considerar el valor de reposición, el cual resulta de determinar el costo de reemplazo de las edificaciones y obras complementarias del inmueble considerando su depreciación.

Para estos efectos se deberán valorar las distintas edificaciones detallando su estructura, materialidad y antigüedad, con sus cubicaciones de superficie y los respectivos precios unitarios depreciados. No se aceptarán valores globales asignados a las edificaciones.

La depreciación de las edificaciones deberá considerar las mantenciones y su estado actual de conservación. No se aceptarán depreciaciones físicas lineales por antigüedad.

Finalmente, se debe adicionar a la valorización anterior, el valor comercial del terreno.

Cuando el inmueble se encuentre emplazado en un entorno donde exista demanda de terrenos para asignar a otros usos, siendo a modo ejemplar, el caso de proyectos inmobiliarios de densificación en altura, se deberá determinar el valor comercial en unidades de fomento por metro cuadrado de terreno, sobre la base de los datos de otros inmuebles ofertados o vendidos para estos otros usos. En estos casos, el valor de reposición final de tasación del establecimiento expresado en unidades de fomento por metro cuadrado de terreno (UF/m²), no podrá ser superior al valor comercial de los terrenos para otros usos determinado previamente, expresado en unidades de fomento por metro cuadrado de terreno.

Artículo 5°.- No obstante lo señalado en el artículo anterior, y considerando lo dispuesto en el artículo duodécimo transitorio de la ley N° 20.845, la comisión tasadora deberá además establecer el coste del inmueble determinando el valor presente de la capacidad del inmueble para generar ingresos futuros por concepto del funcionamiento del establecimiento educacional, denominado "ingreso futuro esperado actualizado".

El "ingreso futuro esperado actualizado" se calculará, considerando como base para ello, el monto del ingreso bruto anual del establecimiento educacional, el que en ningún caso podrá superar el 25% de dicho ingreso bruto anual, en función de los siguientes criterios: Evolución de la matrícula y de la asistencia del establecimiento, de la gestión financiera del proyecto educativo, de la capacidad de utilización del establecimiento, del potencial de desarrollo inmobiliario habitacional de la localidad en que se encuentra emplazado el establecimiento y de los años de experiencia de las personas que componen la entidad sostenedora en funciones de administración superior del establecimiento en los términos del inciso tercero del artículo 5° del decreto N° 582, de 2015, del Ministerio de Educación. Este porcentaje será presentado y fundamentado por los peritos de la Comisión Tasadora.

Para efectos de este cálculo, el ingreso bruto anual del establecimiento educacional es el resultante de la suma de la subvención anual que le corresponderá recibir al establecimiento educacional entre los meses de marzo a febrero inmediatamente anteriores a la solicitud de garantía, más los cobros efectuados a los padres y apoderados en el mismo período, de acuerdo a lo señalado en el artículo duodécimo transitorio de la ley N° 20.845.

Asimismo, el número de alumnos a imputar al establecimiento será el menor valor resultante de entre las letras h) e i) del artículo 3° del presente decreto.

Por su parte, la subvención anual se obtendrá considerando las subvenciones señaladas en el inciso segundo del artículo duodécimo transitorio de la ley N° 20.845, correspondiente a los ingresos por concepto de recursos de la subvención de escolaridad, que regula el artículo 9°; el incremento de zona de la subvención de escolaridad, a que se refiere el artículo 11; el incremento de ruralidad de la subvención de escolaridad, a que se refiere el artículo 12; la subvención anual de apoyo al mantenimiento, a que se refiere el artículo 37, y el aporte por gratuidad a que se refiere el artículo 49 bis, todos del decreto con fuerza de ley N° 2, de 1998, del Ministerio de Educación. Dichos ingresos se valorarán considerando una jornada escolar completa diurna, independiente del régimen actual de horarios/usos que tenga el establecimiento educacional.

Finalmente, el ingreso futuro esperado actualizado, será calculado dividiendo el monto del porcentaje del ingreso bruto señalado anteriormente por una tasa equivalente al 8%.

En el caso de que el valor del inmueble determinado de acuerdo al artículo anterior sea superior al fijado por las reglas del presente artículo, aquel se rebajará a este último, como tope máximo del valor de tasación del establecimiento educacional correspondiente.

TÍTULO TERCERO

De los mecanismos de notificación, reclamos e impugnación de la tasación

Artículo 6°. - Presentada la solicitud de garantía, en los términos señalados en el decreto supremo N° 526, de 2015, del Ministerio de Educación, el sostenedor podrá impugnar la tasación bancaria, dentro del plazo de diez días hábiles contados desde la notificación que le realice Corfo de dicha presentación, debiendo aquel informar a éste de tal impugnación mediante carta certificada con copia a la respectiva institución bancaria, indicando además, el perito y su suplente que propone para integrar la comisión tasadora.

En caso que sea Corfo quien impugne la tasación bancaria, deberá hacerlo dentro de los 10 días hábiles siguientes contados desde la solicitud de garantía mediante resolución, la que deberá notificar al sostenedor, con copia a la empresa bancaria. Habiéndose notificado la impugnación al sostenedor, éste deberá proponer a Corfo su perito y suplente respectivo, dentro del plazo de cinco días hábiles, contados desde la notificación de la respectiva resolución.

En caso que el sostenedor y/o Corfo manifiesten su voluntad de impugnar, se deberá constituir la Comisión Tasadora, dentro del plazo de diez días hábiles contados desde la última notificación de la impugnación. Para tales efectos, sostenedor, Corfo, o ambos según corresponda, deberán remitir por carta certificada a la empresa bancaria que hubiere efectuado la tasación, con copia a la otra parte, una comunicación informando que se procederá a designar la Comisión Tasadora.

Si transcurrido el plazo el sostenedor no impugna la tasación bancaria, y Corfo la acepta, dictará la resolución respectiva de acuerdo a la letra a) del artículo octavo transitorio de la ley N° 20.845.

Artículo 7°. - Corfo, mediante resolución, constituirá la Comisión Tasadora la cual estará integrada por tres peritos de reconocida experiencia en el rubro, los que serán nombrados a razón de uno por Corfo, uno a propuesta del sostenedor interesado y un tercero de carácter independiente. En el mismo acto deberá designar a miembros suplentes de la Comisión Tasadora.

Para los efectos de la designación del perito independiente, Corfo propondrá una lista de cinco (5) peritos de entre los inscritos en el registro ya señalado, de entre los cuales el sostenedor determinará a uno en carácter de titular y a un segundo en calidad de suplente, en caso que el titular rechace el encargo.

Los peritos tasadores titulares deberán aceptar o rechazar el encargo expresamente, dentro del plazo de cinco días hábiles contados desde la notificación que haga Corfo de tal nominación. De no manifestar su voluntad de aceptación dentro del plazo antes señalado, se entenderá que rechazan el encargo, notificándose entonces, la designación al perito suplente, quien tendrá el mismo plazo para aceptar o rechazar su nombramiento. Si el suplente tampoco aceptare, se procederá a designar a un nuevo titular y suplente, en los términos establecidos en este artículo.

Los peritos titulares no podrán integrar más de una comisión en forma simultánea.

Artículo 8°. - Los honorarios de los peritos tasadores serán de cargo de quien impugne la tasación bancaria. Si Corfo y el sostenedor la impugnaren, los honorarios serán pagados por partes iguales.

Si la tasación fuere impugnada por el sostenedor, individualmente o en conjunto con Corfo, aquel deberá consignar a Corfo los recursos suficientes para el pago del 100% o 50% respectivamente, de los honorarios de la comisión tasadora en relación a la tasación impugnada, en el plazo de tres días hábiles desde la notificación de la constitución de dicha comisión. Si no consignare los recursos antes señalados, se entenderá que se desiste de la impugnación interpuesta, salvo que Corfo también hubiere impugnado la tasación, en cuyo caso, se continuará con la conformación de la comisión.

Artículo 9°. - Se podrá impugnar a los peritos que integren la Comisión Tasadora, si a la fecha de su designación o en cualquier momento dentro de los doce meses anteriores a dicha fecha, tengan o hubieren tenido interés personal en la tasación. Se entiende además que existe interés en la tasación cuando sea beneficiado por ésta de cualquier forma:

- i) Su cónyuge, conviviente civil o sus parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad inclusive;
- ii) Las sociedades o empresas en las cuales el perito sea director o dueño, directamente o a través de otras personas naturales o jurídicas, de un 10% o más de su capital;
- iii) Las sociedades o empresas en las cuales alguna de las personas mencionadas en el literal i) precedente, sea director o dueño directo o indirecto, del 10% o más de su capital;
- iv) Quien haya participado en la tasación que se impugna.

Artículo 10.- Si, por una causa sobrevenida, el perito se encontrare imposibilitado de continuar con sus funciones, deberá informarlo a Corfo, con el objeto de designar a uno en su reemplazo, teniendo en consideración el procedimiento señalado en los artículos anteriores, de acuerdo a quien corresponda la designación. Durante el plazo que demore la designación de reemplazo se entenderá suspendido aquel que tiene la Comisión Tasadora para cumplir con su cometido.

Artículo 11.- El perito independiente será el presidente de la Comisión Tasadora y tendrá cinco días hábiles desde la notificación de su nombramiento para convocarla. La comisión tasadora deberá constituirse dentro del plazo máximo de diez días hábiles contados desde la convocatoria realizada por el tasador independiente, debiendo posteriormente reunirse en días y horas que ella misma determine en el acto de su constitución. En dicha instancia acordarán, además, las demás normas de funcionamiento, debiendo siempre encontrarse 3 peritos para tomar acuerdos, y aquellas necesarias para llevar a cabo el encargo, incluyendo la aprobación tanto por unanimidad o por mayoría del informe de tasación, según corresponda, todo lo cual se deberá dejar constancia en un acta suscrita por todos sus miembros.

La comisión tasadora deberá realizar sus labores en un plazo máximo de treinta días hábiles contados desde su constitución.

Artículo 12.- Practicada la tasación por la comisión, ésta deberá ser entregada a la Corfo, la que pondrá una copia debidamente autorizada por ella, en conocimiento del sostenedor y de la empresa bancaria otorgante del crédito, mediante carta certificada, salvo que las partes hubieren solicitado otra forma de notificación.

La tasación realizada por la comisión tasadora será vinculante para el sostenedor y para Corfo, y esta última dictará la resolución que la acepta, dispuesta en la letra a) del artículo octavo transitorio de la ley N° 20.845.

Artículo 13.- No se podrá someter al mismo establecimiento educacional al procedimiento establecido en el presente reglamento, mientras no haya sido resuelta la impugnación de la tasación anterior que se encuentre notificada de acuerdo al artículo 6° del reglamento.

Artículo 14.- Una vez dictada la resolución de Corfo que acepta una tasación, sea tanto la de la empresa bancaria o de la Comisión Tasadora, no se podrá someter al establecimiento educacional a una nueva tasación de acuerdo al procedimiento establecido por este reglamento.

Excepcionalmente, podrá el mismo establecimiento educacional someterse a una nueva tasación de acuerdo al procedimiento del presente reglamento cuando existan cambios substanciales en cuanto a su infraestructura y nivel de matrícula, conforme así sea determinado por Corfo, y siempre que no se haya otorgado una garantía de conformidad al decreto supremo N° 526, de 2015, del Ministerio de Educación respecto de dicho establecimiento educacional.

Anótese, tómese razón y publíquese.- MICHELLE BACHELET JERIA, Presidenta de la República.- Adriana Delpiano Puelma, Ministra de Educación.- Rodrigo Valdés Pulido, Ministro de Hacienda.- Luis Felipe Céspedes Cifuentes, Ministro de Economía, Fomento y Turismo.

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