

REGLA DE USO Y COMPRA DE INMUEBLE

LEY DE INCLUSION Y LEYES MISCELANEAS

Los Sostenedores deben ser propietarios o comodatarios de los inmuebles en que funciona el establecimiento.



LEY DE INCLUSION

¿Cómo se puede adquirir el inmueble de forma definitiva?

La persona jurídica sin fines de lucro, que quiera adquirir el inmueble, en el cual funciona el establecimiento educacional podrá acceder a créditos bancarios, garantizados por el Estado, los que se podrán pagar con los recursos públicos entregados por concepto de subvención.

Estos créditos deberán ser a 25 años.

¿CORFO será aval en los créditos hipotecarios?

Sí. El Estado, por medio de la CORFO, garantizará los créditos hipotecarios que se contraten para que las nuevas personas jurídicas adquieran los establecimientos educacionales.

LEY DE INCLUSION

Adquisición con crédito bancario garantizado

- El precio será la tasación comercial.
- La persona jurídica sin fines de lucro, que quiera adquirir el inmueble en el cual funciona el establecimiento educacional, podrá acceder a créditos bancarios, garantizados por el Estado.
- El plazo del crédito será por 25 años.
- El pago del dividendo se entenderá un fin educativo, por lo que podrá imputarse a la subvención.

LEY DE INCLUSION

Adquisición con crédito bancario garantizado

- Tope del 25 % de los recursos que recibe anualmente el establecimiento educacional (subvención + copago, sin SEP ni PIE) para pagar el crédito de compra del inmueble con garantía CORFO.
- CORFO podrá garantizar el crédito, siempre y cuando el avalúo del inmueble no supere las 110 UF por estudiante matriculado (promedio de los últimos 3 años).
- El inmueble quedará afecto al servicio educativo.

LEY DE INCLUSION

Adquisición a través de cuotas mensuales

- Las cuotas no podrán superar la doceava parte del 11% del avalúo fiscal.
- El monto que se impute deberá ser razonablemente proporcionado a los ingresos del establecimiento.
- Las cuotas se podrán pagar mensualmente hasta por 25 años.

Para los actuales sostenedores existen también opciones excepcionales de arriendo y contrato de uso de infraestructura, debidamente regulados para evitar su uso con fines de lucro.

- ▶ El contrato de uso de infraestructura puede ser con una persona relacionada.
- ▶ El contrato será indefinido, pero el propietario podrá poner término al mismo, informando con una anticipación de 5 años, y el valor corresponderá al costo de mantención de la infraestructura, que siempre es de cargo del propietario. Ese valor se ha fijado con un tope del 4,2% del Avalúo Fiscal dividido en doce mensualidades.
- ▶ El contrato establece prioridades para la compra por parte de la entidad sostenedora o
- ▶ el Estado

Los actuales sostenedores con hasta 400 estudiantes en 2014 podrán optar por celebrar un contrato de uso de infraestructura para fines educacionales.

- ▶ Se permite el arriendo permanente con un tope de un 11% del avalúo fiscal dividido en doce mensualidades, en los siguientes casos:
 - a) Si el propietario del inmueble es una persona jurídica sin fines de lucro , y
 - b) Si no hay, ni ha habido en los últimos dos años, relación societaria o familiar entre el propietario y los miembros de la entidad sostenedora.

- ▶ Las nuevas Entidades sin Fines de Lucro podrán pedir al SII el reavalúo de los inmuebles

LEY DE INCLUSION

¿Qué pasa con los contratos de arriendo vigentes?

Los sostenedores que tengan contratos de arrendamiento inscritos en el Conservador de Bienes Raíces al inicio del año escolar 2014, podrán continuar con ellos en las mismas condiciones hasta su vencimiento o hasta el momento en el cual deban pasar a ser propietarios o comodatarios del inmueble, si éste es anterior. Si el contrato vence antes de dicho plazo, debe renovarse al 11% del avalúo fiscal como máximo valor.

Los sostenedores que no tenían contratos de arriendo inscritos en el Conservador de Bienes Raíces podrán continuarlos o suscribirlos hasta el momento en el cual deban pasar a ser propietarios, siempre con el límite del 11% del avalúo fiscal.

LEY DE INCLUSION

¿Cuáles son los plazos de arriendos y comodatos?

Todos los **NUEVOS** contratos de arriendo o comodato deberán estar inscritos en el Conservador de Bienes Raíces.

Los contratos de arriendo, en el caso que el propietario sea una persona no relacionada con la nueva entidad sostenedores sin fines de lucro o que siendo relacionada es a su vez una entidad sin fines de lucro, deben ser establecidos por un plazo mínimo de 8 años, renovable automáticamente por igual periodo a los cuatro años, si el propietario no da aviso de su término.

Los contratos de comodato indefinido pueden ser terminados por el propietario dando aviso con cuatro años de anticipación.

LEY MISCELANEA

La Ley N° 20.993 (Miscelánea) modificó diversos cuerpos legales para permitir un adecuado funcionamiento del sistema escolar. Esta norma propone ajustar disposiciones de la Ley de Inclusión Escolar (LIE), resolver dudas sobre el alcance de algunas de sus normas y permitir una adecuación más fluida al nuevo marco que regula el sistema educativo, caucionando el cumplimiento de los objetivos fundamentales de la Reforma en marcha.

LEY MISCELANEA PRINCIPALES MODIFICACIONES A LA LIE

**Extensión de los Contratos de arriendo,
nuevos plazos de vigencia e incentivos para la
adecuación jurídica**



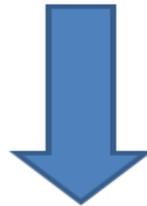
Extensión del plazo para que los sostenedores usen el inmueble bajo las mismas condiciones del contrato de arriendo vigente.

- Los contratos de arriendo permanecerán vigentes hasta por seis años, contados desde el 30 de junio de 2017, culminando **el plazo, el 30 de junio del 2023.**
- Este plazo se extenderá al 30 de junio de 2027, es decir, por 10 años, para aquellos sostenedores que **al 30 de junio de 2017 estén organizados como entidades sin fines de lucro.**

LEY MISCELANEA

PRINCIPALES MODIFICACIONES A LA LIE

Fondo de Garantía para aquellos
sostenedores que opten por la compra
del inmueble.



- ▶ La venta de los inmuebles a las entidades sin fines de lucro sostenedoras de establecimientos educacionales, estará exenta de pago del I.V.A., y a la ganancia de capital, siempre que estas ventas se realicen antes del 31 de diciembre de 2020.
- ▶ Para acceder a la garantía del Estado para el crédito por la compra del inmueble, se deberá contratar un seguro contra siniestros, al igual que los créditos hipotecarios, que también será pagado directamente, junto con el pago del dividendo del crédito.

ADQUISICION DE INMUEBLES EN QUE FUNCIONAN LOS EE; CREDITO BANCARIO GARANTIZADO CON HIPOTECA

- ▶ Pago de cuotas es un fin educativo.
- ▶ Cuota con un valor de hasta una doceava parte del 11% del avalúo fiscal, según la UF a la fecha de celebración del contrato
- ▶ Plazo del crédito y la hipoteca no superior a 25 años.
- ▶ Si hubo aporte de capital (JEC), el precio de la compraventa no podrá exceder del monto que resulte de restar al valor del inmueble, lo que el sostenedor “vendedor” adeude al fisco en razón del aporte suplementario por costo de capital adicional establecido en la Ley N° 19.532.

ADQUISICION DE INMUEBLES EN QUE FUNCIONAN LOS EE; CREDITO BANCARIO CON GARANTIA CORFO

- ▶ El pago se descuenta de la subvención, suscripción de convenio con el MINEDUC.
- ▶ El crédito será al valor de la Tasación Bancaria (regla general).
- ▶ Gasto de hasta el 25% de los recursos que reciba el establecimiento. (excepciones)
- ▶ Plazo no superior a 25 años.
- ▶ Garantía de hasta 110 UF por estudiante matriculado (promedio de los 3 últimos años), en caso contrario autorización de la dirección de presupuesto.
- ▶ Propiedad queda afecta a fin educativo en forma definitiva.



MUCHAS GRACIAS