

**Proyecto de ley, iniciado en Moción de los Honorables Senadores señor García, señora Aravena, y señores Sanhueza y Walker, que modifica diversos cuerpos legales, con el objeto de facilitar la creación de nuevos establecimientos educacionales.**

- **La Necesidad de crear más y mejor oferta de escolar.**

Hoy existe un consenso transversal acerca de la necesidad de contar con más y mejor oferta educativa a nivel escolar. Esto lo demuestra, por ejemplo, la permanente discusión en torno al sistema de admisión escolar, el cual debe distribuir a los niños, niñas y adolescentes postulantes entre los escasos cupos y vacantes disponibles en el sistema. En este sentido, existe amplio consenso en cuanto a la insuficiencia de los cupos en establecimientos de calidad. Así, hoy existe una oferta educativa de calidad que no logra responder las necesidades educativas que tienen nuestro país.

Este es un problema que no se ha generado únicamente en este año 2024, sino que se arrastra desde hace años. A modo de ejemplo, las cifras del Sistema de Admisión Escolar muestran como en los años 2021 y 2020, un total de 39.263 y 41.427 estudiantes quedaron sin asignación respectivamente. Esto contraviene lo establecido en el artículo 4 de la Ley General de Educación, el cual establece expresamente el deber del Estado de Chile de “propender a asegurar a todas las personas una educación inclusiva de calidad”.

Esto se ha agravado con la actual crisis que está experimentando diversos Servicios Locales de Educación Pública en nuestro país y por el derrumbe de los Liceos Emblemáticos a manos de grupos de activistas violentos que han destruido y capturado a estos establecimientos que solían ser verdaderos “faros” de la educación pública.

La crisis educativa se ha visto fuertemente agravado por la situación migratoria que vive nuestro país, dada la gran cantidad de familias migrantes que también han aumentado la demanda

educacional. A modo ilustrativo, se estima que el Identificador Provisorio Escolar, que es el número único que entrega el Ministerio de Educación a los niños y niñas extranjeros de edad escolar, se estima que ascienden a más de 152.000, según las cifras dadas por el mismo ministro de Educación, Nicolás Cataldo. Esto ha generado una enorme nueva demanda que nuestro país no solía tener.

Esta falta de oferta educativa de calidad ha llevado a algunos a cuestionar el funcionamiento del Sistema de Admisión Escolar (SAE). Sin embargo, lo cierto es que este sistema debe resolver la difícil tarea de distribuir cupos de calidad que son escasos frente a una demanda que lo supera. Por esto, pareciera hacer más sentido buscar resolver la falta de oferta educativa de calidad, antes que volver a poner el foco de la discusión en el mecanismo que debe distribuirla.

Frente a la crisis que vive la educación en nuestro país, resulta indispensable permitir y facilitar la creación de más y mejor oferta educativa, ya sea que esta provenga del sector público o particular subvencionado, siendo ambos sectores un complemento -más no un sustituto- uno del otro. Ambos contribuyen a la existencia de un sistema educacional diverso y heterogéneo, con un Estado que se hace presente, pero que a la vez recibe y reconoce la contribución que los particulares pueden hacer en el desafío educativo nacional.

De esta forma, hoy nuestro sistema educativo necesita -más que nunca- del impulso innovador que puedan generar las educadoras y educadores a lo largo de nuestro país, con una regulación que favorezca, reconozca y acoja su esfuerzo y potencial. Así, la regulación educacional debe buscar poner el foco en que exista oferta educativa de calidad, y no devenir en trabas administrativas y burocráticas que son obstáculos e impedimentos que dificultan hacer realidad el derecho a la educación de los niños, niñas y adolescentes de nuestro país.

En este sentido, las cifras hoy muestran cómo hoy existen 552 colegios menos que los que existían en el sistema en el año 2015 (Universidad del Desarrollo, 2024). Estas cifras coinciden con que fue -precisamente en el año 2015- cuando se incorporaron una serie de restricciones y regulaciones a nuestro sistema educacional que frenaron la creación de establecimientos. En este

sentido, si bien muchas de las regulaciones incorporadas en aquel entonces se podían justificar en el contexto de aquellos años, hoy creemos que es necesario revisar algunas de ellas para darle mayor dinamismo a un sistema que requiere que exista más y mejor oferta educativa. Por esto, consideramos indispensable revisar y modificar algunas de las restricciones que existen en nuestra legislación que dificultan el surgimiento de más y mejor oferta educativa.

En particular, el presente proyecto de ley viene en modificar algunos aspectos de la normativa actual que resultan perjudiciales para que pueda existir una mejor y más variada oferta educacional. Estos dicen relación con tres aspectos: (1) la necesidad de acreditar la existencia de una demanda insatisfecha para la creación de nuevos establecimientos, (2) el régimen de tenencia de inmuebles para los nuevos establecimientos educacionales y (3) el régimen de arriendo para los sostenedores que operaban en el sistema educacional antes de 2017. Estas restricciones se analizarán separadamente a continuación.

#### **1. Necesidad de acreditar la existencia de una “demanda insatisfecha”:**

En virtud de la ley 20.845, se incorporó el requisito de demanda insatisfecha para los establecimientos que solicitan por primera vez la subvención escolar. Este fue incorporado en el inciso segundo del artículo 8 de la Ley de Subvenciones (DEL N.º 2 de 1998 del Ministerio de Educación). Este requisito establece que, para poder impetrar la subvención, los establecimientos deben cumplir con al menos una de dos causales:

- a. Satisfacer una demanda insatisfecha por matrícula en el territorio respectivo o,
- b. Contar con un proyecto educativo que no sea similar en ese territorio.

De esta forma, el sostenedor debe presentar al Ministerio información que demuestre que en el lugar donde desee abrir un nuevo establecimiento existe demanda insatisfecha o que el establecimiento desarrollará un proyecto innovador. Así, el sostenedor debe demostrar -ya sea generando encuestas o por otros medios de verificación- que existe una mayor demanda de cupos respecto de las vacantes existentes en los establecimientos presentes en el lugar presentando estos

antecedentes al Ministerio de Educación.

Este requisito ha generado problemas y cuestionamientos de diversa índole, tan a nivel práctico como a nivel conceptual. Así, por ejemplo, a nivel práctico este requisito genera una disparidad enorme en la información que maneja el Ministerio, por un lado, y la que debe recabar y presentar el sostenedor, por el otro. Esto debido a que, con el Sistema de Admisión Escolar (SAE), el Ministerio posee en detalle toda la información respecto de la cantidad de postulantes y vacantes por comuna, la cantidad de estudiantes que hubiesen quedados sin asignar, la cantidad de estudiantes que postularon en primera preferencia a un establecimiento en una comuna distinta a la de su origen, etc. Así, mientras el sostenedor debe buscar recabar información por sus propios medios, el Ministerio de Educación ya posea dicha información de antemano.

Por otra parte, existen otros cuestionamientos que se han efectuado a este requisito y que van más allá de un problema práctico como el señalado. Esto debido a que el requisito supone que, por el simple hecho de encontrarse un alumno matriculado en un determinado colegio, su demanda educativa ya se encontraría “satisfecha”, sin importar la calidad de la enseñanza que reciba. Conceptualmente esto ha generado múltiples cuestionamientos. Primero, porque - lógicamente- el hecho de que un alumno se encuentre matriculado, esto no significa que su necesidad educativa se encuentre “satisfecha”. Segundo, con esto surge la pregunta de quién debiese ser quién califica cuando la demanda educacional de los estudiantes de una comuna se encuentre satisfecha. La actual legislación -a través del artículo 8 de la Ley de Subvención Escolar- estableció que quién tendría la última palabra sería el Ministerio de Educación, al cual le corresponde calificar si la necesidad educativa se encuentra satisfecha o no.

En este sentido, estudios recientes dan cuenta que -según la información provista por el Sistema de Admisión Escolar- hoy la demanda por educación se encontraría “satisfecha” en el 78% de las comunas a nivel nacional (Horizontal, 2024). Así, según estas cifras, en un total de 268 comunas del nuestro país no se pueden crear nuevos establecimientos educacionales que puedan impetrar la subvención, a menos que se acredite que el proyecto educativo es distinto a todos los existentes. Esto debido a que la demanda educacional ya “satisfecha”. Sin embargo, resulta

evidente que - dada la crisis educacional de nuestro país- muchísimos padres de ese enorme porcentaje de comunas no se encuentran satisfechos con la oferta educativa existente.

De esta forma, a juicio de los firmantes del presente proyecto de ley, esta exigencia de acreditar la existencia de una “demanda insatisfecha” constituye un error conceptual. Esto toda vez que debiesen ser las familias y los padres quienes decidan si las necesidades educacionales de sus hijos se encuentran satisfechas o no, y no el Ministerio de Educación. Así, la satisfacción o no frente al servicio educacional que reciben los estudiantes no puede reducirse a un mero cálculo matemático hecho por el Ministerio sobre la relación entre la cantidad de postulantes y de cupos existentes.

Por el contrario, debiese responder a una evaluación integral y comprehensiva que debiese ser atribución de las mismas familias hacer frente al servicio educativo que reciben sus hijos. En este sentido, es a los padres -y no al Ministerio de Educación- a quienes les debiera corresponder decidir si están satisfechos o no con la educación que reciben sus hijos. Así, lograr hacer realidad el derecho a una educación de calidad -de manera tal que los padres y las familias estén verdaderamente satisfechos con ella- requiere de la existencia de una oferta educativa de calidad suficiente y que responda a las necesidades que piden los padres.

Así, hoy existen comunas de nuestro país que no cuentan con establecimientos educativos de calidad, pero en las cuales sí existen colegios con mal desempeño y que no son preferidos por los padres y que terminan teniendo vacantes disponibles todos los años. En estos casos, a pesar de existir una disconformidad por parte de las familias con los establecimientos educativos existentes, a los ojos del Ministerio de Educación -dada la existencia de vacantes disponibles- la demanda educativa en esas comunas estaría satisfecha. Esto impide, consecuentemente, la creación de nuevos establecimientos que puedan verdaderamente responder a las demandas por una educación de calidad de los padres y las familias del lugar.

Producto de lo anterior, el requisito de tener que acreditar la existencia de una “demanda insatisfecha” para los nuevos establecimientos que buscan impetrar la subvención escolar por

primera vez, no solamente ha sido uno de los obstáculos centrales para la creación de nuevos establecimientos educacionales, sino que -además- es uno que descansa en un supuesto conceptualmente errado.

Por esto, el presente proyecto propone modificar la norma contemplada actualmente en el artículo 8 del DFL N.º 2 de 1998 del Ministerio de Educación sobre Subvención del Estado a Establecimientos Educacionales, buscando que sea pueda acreditar la existencia de una "demanda insatisfecha" acompañando una nómina de apoderados que quieren ingresar a dicho establecimiento y que representan un 20% de la matrícula proyectada para el año en que se solicita la subvención. Así, se busca permitir que se pueda acreditar la existencia de dicha insatisfacción con la demanda educativa por parte del solicitante si este acompaña esta nómina de apoderados de la región respectiva.

## 2. Régimen de propiedad y tenencia de inmuebles de establecimientos educacionales.

3.

Otro de los ámbitos que constituye una restricción innecesaria refiere al régimen de propiedad y tenencia inmuebles exigido a los establecimientos educacionales. Este ha sido objeto de diversas modificaciones y ajustes legales, así como también de interpretaciones administrativas que han variado durante los años.

No es necesario entrar aquí en el detalle de las modificaciones que la normativa ha tenido en esta materia. Sin embargo, a modo de síntesis, basta señalar que hoy nuestra legislación educacional contiene **dos estándares de exigencia distintos** para la tenencia de inmuebles por parte de los sostenedores educacionales. El primero de ellos se encuentra en el **artículo 46, letra i)**, de la Ley General de Educación, que establece -como uno de los requisitos para que un establecimiento pueda obtener y mantener el reconocimiento oficial del Estado- el sostenedor debe ser (1) dueño del inmueble, o en su defecto, (2) arrendador, (3) comodatario o titular de otro derecho sobre el inmueble de duración de no menos de 5 años e inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Por otro lado, la Ley de Subvenciones establece un estándar más elevado, exigiendo en el **artículo 6, literal a) quater**, que -para efectos de poder impetrar la subvención- los sostenedores deben ser (1) dueños del inmueble, el cual deberá estar exento de gravámenes o (2) lo usen a título de comodatario. Así, la tenencia legal exigida por la ley de Subvenciones exige un estándar más riguroso.

Si bien la Ley de Subvenciones admite la posibilidad de que los establecimientos sean comodatarios de su inmueble, lo cierto es que esta es una hipótesis muy difícil de cumplir para quienes quieran crear un nuevo establecimiento. Esto debido a que esta requiere que el sostenedor encuentre a una persona que -siendo dueña de un inmueble que cuente con las condiciones para ser usado como establecimiento educacional- esté dispuesta a prestarlo de forma gratuita. Dada lo inusual de dicha hipótesis, todo sostenedor debe adquirir la propiedad del inmueble en que funcionará un nuevo establecimiento educativo.

Para cumplir con esta exigencia del artículo 6, literal a quáter, de la Ley de Subvenciones, de ser dueños del inmueble en que funcionan los establecimientos, se establecieron plazos -en el artículo tercero transitorio, de la Ley de 20.845- para que los sostenedores diesen cumplimiento a esta obligación. Este plazo ha ido modificándose a partir de sucesivas leyes misceláneas. El último de los cambios fue el realizado el año 2022, a través de la Ley 21.526 de Reajuste al Sector Público 2023, la cual amplió los plazos para adquirir los inmuebles en que funcionaban los establecimientos educacionales, hasta (a) el 30 de junio de 2027 para los sostenedores organizados como personas jurídicas sin fines de lucro después de junio de 2017, y (b) hasta el 30 de junio de 2031 para aquellas entidades sostenedoras que ya estaban organizadas como personas jurídicas sin fines de lucro a la fecha de la publicación de la ley de Inclusión o antes del 1 de julio de 2017.

Ahora, si bien el articulado permanente de la ley de Subvención Escolar exige que los sostenedores adscritos al sistema de subvención sean propietarios o comodatarios del inmueble, el artículo cuarto transitorio de la ley 20.845 si autoriza y reglamenta la posibilidad de que los sostenedores arrienden la infraestructura escolar. Sin embargo, esta posibilidad de arriendo sólo

aplica para los establecimientos ya existentes y que ya percibían subvención. Es decir, la posibilidad de arrendar el inmueble en que funciona el establecimiento educacional no existe para quienes quieran crear un nuevo establecimiento educacional, los cuales deben ser dueños del inmueble en virtud de lo exigido por el articulado permanente del artículo 6 literal a quáter.

Esto constituye una gran barrera de entrada para la creación de nuevos establecimientos educacionales. Esto ya que adquirir un inmueble educacional desde el primer momento, implica un desembolso de recursos que muy pocos sostenedores pueden solventar.

Ahora bien, las razones que existieron detrás de las exigencias contenidas en el artículo 6, literal a quáter, de la ley de Subvención Escolar, eran fundamentalmente dos. Por un lado, se buscaba que el sostenedor asegurase las condiciones inmobiliarias para garantizar la estabilidad y continuidad del servicio educativo; y, por el otro, se buscaba -en el caso de los establecimientos particulares subvencionados- impedir que los sostenedores lucaran con los recursos de la subvención escolar por la vía del arriendo de los inmuebles.

Ambos objetivos, sin embargo, se podrían resguardar por la vía de admitir el arriendo regulado de inmuebles en el articulado permanente para así permitírsele también a los nuevos sostenedores que quieren ingresar al sistema educativo. Así, los objetivos que se tuvieron en mente detrás de la exigencia del literal a quáter del artículo 6 se podrían alcanzar si se permitiesen los arriendos en las mismas condiciones que las enumeradas en el inciso sexto del artículo cuarto transitorio., a saber:

1. No se pacten entre partes relacionadas.
2. Estén inscritos en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.
3. Se celebren con una duración de, a lo menos, 8 años.
4. La renta máxima mensual de estos contratos no exceda el 11% del avalúo fiscal del inmueble arrendado dividido en 12 mensualidades.
5. Deben estipular de forma expresa que los gastos relativos a mejoras necesarias y útiles del inmueble son de cargo del dueño y deberán ser descontados del canon de arriendo.

Así, las condiciones 1, 4 y 5 permiten asegurar que el arriendo no se utilizará como una forma encubierta del lucro, toda vez que la renta de este quedaría limitada por ley y no se podría dar entre partes relacionadas. Por su parte, las condiciones 2 y 3 buscan asegurar el segundo objetivo: asegurar la continuidad y estabilidad del servicio educativo en el tiempo.

De esta forma, el presente proyecto viene a proponer que se modifique el literal a quáter del artículo 6, permitiendo de forma permanente el arriendo del inmueble educacional, siempre y cuando estos arriendos cumplan con las condiciones recientemente enumeradas.

### **3. Régimen de arriendo para los sostenedores que ya operaban en el sistema educacional antes del 2017.**

Como se señaló anteriormente, el régimen de propiedad y tenencia de inmuebles educacionales ha sido objeto de múltiples modificaciones legales y de reinterpretaciones administrativas a lo largo de los años. En particular, ha sido objeto de múltiples modificaciones el régimen de transitorio que se incorporó en la ley 20.845 para los sostenedores que ya operaban en el sistema educacional al momento de promulgarse dicha ley. La última de las reinterpretaciones fue la realizada por la Superintendencia de Educación el 19 de junio de 2023, a través de su Dictamen N.º 66.

La norma que regula la posibilidad arriendo de inmuebles para los sostenedores que ya funcionaban en nuestro sistema educativo se encuentra en el ya citado artículo cuarto transitorio de la ley 20.845. Para ello, los incisos 1º a 5º de dicho artículo establecen un régimen de permanencia de los contratos vigentes, mientras que el inciso 6º reguló los términos para la posibilidad de un arriendo permanente. No es necesario entrar aquí en una descripción detallada respecto de la regulación del arriendo temporal contemplada en los primeros 5 incisos de dicho artículo.

Para el objeto de este proyecto de ley basta con señalar que, a partir del inciso 6º, se establece una regulación del contrato de arrendamiento como figura de tenencia permanente para los

contratos que se encontraban vigentes en el año 2024, la cual inicia una vez vencido los plazos contemplados para las extensiones temporales de los arriendos vigentes. Es decir, esta figura de arriendo permanente iniciaría a partir del 30 de junio de 2023 o 2027 dependiendo cuando los sostenedores se hayan constituido como personas jurídicas fines de lucro. Así, se permite a los sostenedores celebrar nuevos contratos de arrendamiento siempre que se sujete a ciertas condiciones.

Para esto, el articulado transitorio regula (1) los casos en que los contratos se celebren entre personas relacionadas; (2) el deber de inscribirlos en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente; (3) la duración de estos contratos; (4) la renta máxima mensual que puede establecerse y; (5) la incorporación de una cláusula que regule expresamente la responsabilidad por las mejoras útiles y necesarias.

Tratándose de la posibilidad de celebrar contratos de arriendo entre personas relacionadas, a juicio de la Superintendencia de Educación, el numeral 1 del inciso 6° del artículo cuarto transitorio, permite esta posibilidad, pero solamente **hasta que el sostenedor deba adquirir la propiedad del inmueble**, es decir, hasta el 30 de junio de 2027 o el 30 de junio de 2031, según corresponda.

Este punto ha sido considerado por muchos sostenedores como **un criterio nuevo por parte de la Superintendencia**, que complica muchísimo al sector particular subvencionados. Esto ya que, según diversas estimaciones, más del 70% del sector particular subvencionado arrienda sus inmuebles a terceros que califican como parte relacionada en virtud de lo establecido en el artículo 3 bis del decreto con fuerza de ley N°2, de 1998 del Ministerio de Educación.

En este sentido, hasta antes del dictamen N.° 66 del 19 de junio de 2023 existía un amplio convencimiento en el sector particular subvencionado en cuanto a **que el régimen de tenencia de arriendo permanente regulado en el artículo cuarto transitorio sí les permitía -acogiéndose a los criterios del artículo cuarto transitorio- que los contratos de arriendo fuesen entre partes relacionadas**. Esto en virtud de la excepción a la regla general en esta materia que contiene dicho

artículo en su inciso 5º, el cual establece que:

*“Los contratos de arriendo a que se refiere este artículo estarán exceptuados de las restricciones respecto de personas relacionadas a que se refiere la letra a) del inciso sexto del artículo 3º y el artículo 3º bis del Ministerio de Educación*

Sin embargo, el nuevo dictamen de la Superintendencia establece que la autorización que se da para arrendar entre partes relacionadas, solo se extendería hasta la fecha que venza el plazo para que el sostenedor deba adquirir la propiedad del inmueble, es decir, hasta junio de 2027 o de 2031. De esta forma, el régimen de arriendo permanente -a juicio de la Superintendencia- solo sería acorde a ley si se da entre partes no relacionadas, cumpliendo, a su vez, con los demás requisitos del artículo cuarto transitorio.

En parte, la Superintendencia ha arribado a esta conclusión interpretativa debido a la ubicación - dentro del artículo cuarto transitorio- de la excepción a la restricción de contratar entre partes relacionadas. Así, dado que esta se ubica en el inciso 5º del artículo, esta sería una excepción que aplicaría sólo al régimen de arriendo temporal regulado en los primeros incisos. Esto, a pesar de que dicha excepción se refiere a *“los contratos de arriendo a que se refiere este artículo”*, sin hacer distinción si se refiere al régimen de arriendo temporal de los primeros cinco incisos o la figura permanente. Existen diversos criterios que se pueden utilizar para interpretación este punto. No obstante, existe consenso en que dichas definiciones no debiese quedar al criterio interpretativo producto de la falta de claridad en la redacción de la norma.

Asimismo, dada la inmensa prevalencia de contratos de arriendo entre partes que jurídicamente califican como relacionadas, existen voces de diversos sectores que han señalado que -al vencer los plazos para la figura de arriendo permanente a partir de 2027- esto afectará gravemente la oferta educativa subvencionada, la cual hoy representa alrededor del 56% de la matrícula nacional.

Esta situación sólo agravaría seriamente la falta de oferta educativa de calidad que hoy tenemos

a lo largo de todo el territorio nacional. En este sentido, son muchos los muchos sostenedores que llevan por décadas impartiendo educación en nuestro sistema educativo, y que consideran que este nuevo criterio de interpretación dictado por la Superintendencia de Educación implica un cambio en las reglas del juego planteadas por el Estado.

A su vez, cabe hacer presente que el objetivo de prevenir el lucro que busca nuestra legislación educativa queda debidamente resguardado con las demás restricciones con las que deben cumplir los contratos de arriendo, tales como la fijación de la renta máxima mensual al 11% del avalúo fiscal, así como también la obligatoriedad de contar con una cláusula expresa de que las mejoras necesarias sean de cargo del dueño del inmueble, debiendo estas descontarse del canon de arriendo.

Producto de todo lo anterior, el presente proyecto propone explicitar con mayor claridad la excepción contemplada en el inciso 5° del artículo cuarto transitorio, reubicándola hacia el final del artículo y eliminar el numeral 1 del inciso 6° del mismo artículo. Así, se busca eliminar la norma que ha generado esta interpretación contradictoria, a la vez que se reubica -para mayor claridad interpretativa- la excepción contemplada en el inciso 5. Todo esto con miras a resolver el conflicto interpretativo que se ha generado entre los sostenedores y el ente administrativo producto de la falta de claridad de la norma, y evitar un grave perjuicio a la oferta educativa que hoy existe.

• **Contenido del proyecto de ley:**

**Artículo 1:** Modifíquese el DFL N.º 2 del Ministerio de Educación de 1998, sobre Subvención del Estado a Establecimientos Educativos por el siguiente:

1. Reemplácese en el párrafo 1° del numeral a) quáter del artículo 6, la frase “*en conformidad a las reglas siguientes*” por la frase “*o arrendatario. Tratándose de las entidades sostenedoras que usen el establecimiento a título de comodatario deberán hacerlo en conformidad a las reglas siguientes:*”

2. Reemplácese el párrafo 4º del numeral a) quáter del artículo 6 por el siguiente:

*“Tratándose de las entidades sostenedoras que usen el establecimiento educacional a título de arrendatario estos deberán hacerlo en conformidad con las siguientes reglas:*

*1º El contrato respectivo deberá estar inscrito en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.*

*2º Deberá celebrarse con una duración de, a lo menos, ocho años. Se podrá renovar automáticamente por igual período, salvo que el arrendador comunique su voluntad de no renovar el contrato antes que resten cuatro 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.*

*3º La renta máxima mensual 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.*

*4º En dichos contratos se deberá estipular de forma expresa que los gastos relativos a mejoras útiles y 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.*

*5º El contrato de arriendo no podrá pactarse entre personas relacionadas en conformidad con lo establecido en la letra a) del inciso sexto del artículo 3º y el artículo 3 bis. ”*

3. Incorpórese un nuevo inciso tercero al artículo 8 del siguiente tenor, pasando los actuales

incisos tercero, cuarto y quinto a ser cuarto, quinto y sexto respectivamente:

*“El solicitante podrá acreditar la existencia de una demanda insatisfecha por el sólo hecho de acompañar una nómina de apoderados de alumnos que deseen ingresar al nuevo establecimiento, que residan en la respectiva región y que represente al menos el 20% de la matrícula proyectada para los cursos o niveles para el año en que se solicita la subvención. Dicha nómina acreditará la existencia de una demanda insatisfecha aún en caso de que alguno de los alumnos se encuentre matriculado en otro establecimiento”.*

**Artículo 2:** Modifíquese el artículo cuarto transitorio de la ley 20.845 de Inclusión Escolar de la siguiente forma:

1. Trasládese el inciso 5<sup>o</sup> hacia el final de artículo, pasando a ser el inciso final.
2. Elimínese el numeral 1 del inciso 6<sup>o</sup>, pasando los numerales 2,3,4 y 5 a ser los numerales 1, 2, 3 y 4 respectivamente.”.