

D.J. (945)

SANTIAGO, 28 JULIO 2025


RESOLUCION Nº 03052 EXENTA

VISTOS: lo dispuesto en la Ley No 19.239; en el D.S. No 96 de 2025 y en la letra d) del artículo 11 y el artículo 12 del D.F.L. No 2 de 1994, ambos del Ministerio de Educación; el artículo 9º de la ley Nº 18.575; la resolución Nº 36 de 2024 de la Contraloría General de la República; el memorándum Nº 416 de 23 de julio de 2025 del Departamento de Abastecimiento; el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria Nº 196 de 24 de julio de 2025; y lo autorizado por el Honorable Consejo Superior de la Universidad Tecnológica Metropolitana en su sesión presencial Nº 412 realizada el 30 de mayo de 2024, según consta en certificado Nº 12 emitido por su Secretario General con fecha 05 de junio de 2024;

CONSIDERANDO:

1. Que la Ley Nº 19.239, creó la Universidad Tecnológica Metropolitana, también denominada UTEM, institución de educación superior del Estado de Chile, como organismo autónomo, con personalidad jurídica y patrimonio propios, cuyo objeto fundamental es ocuparse, en un nivel avanzado, de la creación, cultivo y transmisión de conocimiento por medio de la investigación básica y aplicada, la docencia y la extensión en tecnología, y de la formación académica, científica, profesional y técnica orientada preferentemente al quehacer tecnológico;

2. Que la Universidad Tecnológica Metropolitana, con la finalidad de dar cumplimiento a sus objetivos fijados por ley, goza de autonomía académica, económica y administrativa, de acuerdo a lo preceptuado por el Artículo 2 del Decreto con Fuerza de Ley Nº 2 de 1994 del Ministerio de Educación, que fija el Estatuto Orgánico de la Universidad, principio que es reafirmado por lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley Nº 21.094 sobre Universidades Estatales.



3. Que de acuerdo al artículo 104 del DFL Nº 2 de 2016, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley General de Educación Nº 20.370, se entiende por autonomía *"el derecho de cada establecimiento de educación superior a regirse por sí mismo, de conformidad con lo establecido en sus estatutos en todo lo concerniente al cumplimiento de sus finalidades y comprende la autonomía académica, económica y administrativa."* Agrega la referida norma que *"...La autonomía económica permite a dichos establecimientos disponer de sus recursos para satisfacer los fines que le son propios de acuerdo con sus estatutos y las leyes..."*

4. Que, agrega el artículo 2 inciso 4º de la Ley Nº 21.094 sobre Universidades Estatales que *"La autonomía económica autoriza a las universidades del Estado a disponer y administrar sus recursos y bienes para el cumplimiento de su misión y de sus funciones, sin la intervención de autoridades u órganos públicos ajenos a la*

universidad. Con todo, el ejercicio de esta autonomía no exime a las universidades del Estado de la aplicación de las normas legales que las rijan en la materia."

5. Que consecuentemente con lo anterior, el Artículo 36 del aludido Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1994 del Ministerio de Educación, prescribe que los recursos que integran el patrimonio de la UTEM serán administrados por ésta, con plena autonomía, de acuerdo con las disposiciones legales pertinentes, con el Estatuto Orgánico de la Institución y con sus disponibilidades presupuestarias, agregando el artículo 3 N° 4 del referido Estatuto, que para la promoción de sus fines y el cumplimiento de sus objetivos, la Universidad Tecnológica Metropolitana está especialmente facultada para celebrar y ejecutar cualquier acto o contrato que contribuya a su financiamiento o al incremento de su patrimonio, de conformidad a la ley.

6. Que la misma norma reglamentaria en su Artículo 11, dispone que es atribución del Rector de la Universidad Tecnológica Metropolitana el administrar los bienes de la Corporación, sin perjuicio de las atribuciones del Consejo Superior y dictar los decretos y resoluciones de su competencia, correspondiendo al Consejo Superior, de conformidad a lo establecido en el Artículo 5 letra f) del mismo cuerpo normativo, Autorizar la contratación de empréstitos y la celebración de convenios con cargo a fondos de la Universidad. Estarán exentos de este trámite aquellos Convenios cuyo monto sea inferior a 2.000 unidades tributarias mensuales.

7.- Que en su sesión presencial realizada el 30 de mayo de 2024 el Honorable Consejo Superior de esta Casa de Estudios aprobó por mayoría absoluta de sus miembros en ejercicio y a solicitud de la señora Rectora la celebración de un contrato de arrendamiento con opción de compra respecto al inmueble ubicado en calle Dieciocho N° 193 comuna y ciudad de Santiago, Región Metropolitana, por un monto de UF 107.000.

8.- Que el dictamen E208631 de 2022 del Ente Contralor ha indicado que *"el contrato de leasing es el acuerdo por el cual una persona natural o jurídica, denominada arrendador, proporciona a otra, denominada arrendatario o usuario, el uso y goce de un bien a cambio del pago de una renta determinada, generalmente en pagos periódicos y por un tiempo establecido, al cabo del cual el arrendatario tiene alternativamente derecho a perseverar en el contrato, restituir el bien respectivo o comprarlo por un valor residual prefijado";*

9.- Pues bien, en cuanto a la necesidad de arrendar específicamente el inmueble ubicado en calle Dieciocho N° 193, de la comuna de Santiago; y que a consecuencia de ello se deba recurrir a la modalidad de trato directo, su justificación es la siguiente: **(a)** por motivos geográficos originados en el hecho de que la ubicación del Campus Central de esta Casa de Estudios se encuentra en el Barrio Dieciocho, en donde ha implementado un Campus integrado a la ciudad, lo que ha considerado la adquisición

y arriendos de distintos inmuebles en el Barrio Dieciocho, que es de alto valor histórico y patrimonial; y como han sido la concesión a 30 años del "Palacio Ariztía"; propiedades ubicadas en Calle Dieciocho N° 203-2015 rol 498-1, Manuel Rodríguez Sur N° 220 rol 498-243 y Miguel de Olivares N°s 1630 y 1640, todas pertenecientes a la ex Universidad Iberoamericana de Ciencias y Tecnología; propiedades ubicadas en Dieciocho N° 136, 145, 146, Padre Gomez de Vidaurre N° 1639, pertenecientes al ex Instituto ICEL; propiedad ubicada en Dieciocho 370 donde se desarrolla un proyecto de infraestructura inmobiliaria, todos los cuales se suman a las propiedades adyacentes de Casa Central y las Facultades de Humanidades y Ciencias de la Comunicación Social y Construcción y ordenamiento Territorial; **(b)** por el creciente interés por el sector ("Barrio 18") y su revitalización urbana, la adquisición del terreno permite asegurar el control territorial en un nodo sensible, evitando que entidades competidoras se instalen en un área estratégica adyacente al campus institucional, lo cual podría afectar tanto la imagen como el posicionamiento de la institución en el sector, en un mercado educacional superior altamente competitivo; **(c)** en que la propiedad en cuestión se encuentra emplazada en una ubicación clave -intersección de las calles Dieciocho con Padre Miguel de Olivares-, dentro del perímetro definido como prioritario, permitiendo su adquisición consolidar masa crítica territorial y evitando la fragmentación del espacio institucional y habilitando futuros proyectos de infraestructura y servicios compartidos, generando así sinergias operativas y académicas; **(d)** y en el hecho de que a la fecha el sector presenta una tendencia sostenida de aumento en el valor de suelo, tanto por el dinamismo inmobiliario como por las políticas públicas de recuperación del centro de Santiago, porque si bien el valor del contrato de arrendamiento llevado a valor presente es superior a la media de las tasaciones bancarias actuales, se alinea con el valor futuro estimado del inmueble en el corto y mediano plazo, lo que podría representar una inversión estratégica, en caso que en el futuro se cuenten con los recursos para ejercer la opción de compra, inherente a este contrato de arrendamiento;

10.- Que, en lo que se refiere a la necesidad de recurrir a la modalidad de trato directo del arrendamiento con opción de compra, esta se justifica en la circunstancia de que mediante la resolución exenta N° 05 de fecha 8 de enero de 2025 se dispuso la ejecución del acuerdo del Honorable Consejo Superior de esta Casa de Estudios aludido en el considerando 7° y para cuyo efecto: **(i)** se llamó a Licitación Pública Nacional para la celebración de un contrato de arrendamiento con opción de compra bancario (leasing) sobre de dicho inmueble por un valor máximo de UF 95.500 y con una no inferior a 10 años ni superior a 15 años, según las Bases contenidas en dicha resolución; **(ii)** se publicó dicho llamado en el sitio web www.utem.cl entre los días 9 y 17 de enero de 2025; **(iii)** y que no obstante lo anterior, la licitación recién citada se declaró desierta por medio de la resolución exenta N° 01724 de 22 de mayo de 2025 por no haber concurrido interesados ni haberse presentado ofertas;

11.- Que, finalmente, en lo que se refiere al resguardo del patrimonio público en cuanto a la determinación del justo precio y del valor comercial con ocasión de la adquisición de un inmueble, el dictamen 33.465 de 2013 ya citado ha señalado que

este debe establecerse en base a las valoraciones practicadas por entidades bancarias comerciales externas o bien por profesionales especializados en la materia, habiéndose solicitado al efecto tres tasaciones a los bancos "De Chile", de "Crédito e Inversiones" y "Santander", siendo la "avaluación comercial tasador" de dicha propiedad la siguiente: la primera de fecha 2 de julio de 2025 con un valor de 75.800 UF; la segunda de fecha 12 de julio de 2025 con un valor de 74.531 UF; y la tercera de fecha 12 de noviembre de 2024 con un valor de 87.000 UF. Que si bien, esto se trata de un contrato de arrendamiento, no es menos cierto que se debe cautelar el valor de las cuotas a pagar por canon y además velar por la amortización del contrato si es que finalmente se decide ejercer la opción de compra al término del plazo estipulado por las partes, por tanto

RESUELVO:

I.- Autorícese vía trato directo la celebración de un contrato de arrendamiento con opción de compra respecto del inmueble ubicado en calle Dieciocho número ciento noventa y tres, comuna de Santiago, Región Metropolitana, con el "Banco Santander Chile", RUT 97.036.000-K, sociedad anónima del giro de su denominación, por un período de 5 años y un valor máximo total de UF 95.500 (noventa y cinco mil quinientas unidades de fomento).

II. Publíquese en el portal web de Transparencia Activa, de conformidad a lo dispuesto en la ley N° 20.285 si procede.

El Certificado N° 12 de fecha 05 de junio de 2024 del Secretario General del Honorable Consejo Superior, el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 196 de 24 de julio de 2025, las tres tasaciones bancarias citadas en el considerando 11°, el memorándum N° 416 previamente singularizado y los demás antecedentes y sus anexos se acompañan a la presente resolución, formando parte integrante de ella.

Regístrese y comuníquese,

DISTRIBUCIÓN:

Rectoría
Vicerrectoría Académica
Vicerrectoría de Administración y Finanzas
Contraloría Interna
Dirección General de Análisis Institucional y Desarrollo Estratégico
Secretaría General
Dirección Jurídica
Dirección de Finanzas
Dirección de Administración
Unidad de Control Presupuestario

PCT/JCC



Firmado digitalmente por Mario Ernesto Torres Alcayaga
Fecha: 2025.07.28 17:32:25 -04'00'

MARISOL PAMELA DURAN SANTIS
Firmado digitalmente por MARISOL PAMELA DURAN SANTIS
Fecha: 2025.07.28 15:13:31 -04'00'

