



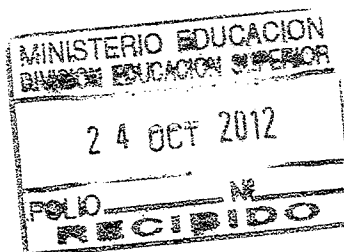
SANTO
TOMÁS

Santiago, 24 de octubre de 2012

Rectoría N° 050/12

Ref.: Ord. Mineduc N° 06/3661

Señor
Juan José Ugarte Gurruchaga
Jefe División de Educación Superior
Ministerio de Educación
Presente



53122

De nuestra consideración:

En relación al Ordinario de la referencia, remito a Uds. copia de los contratos de arriendo de los inmuebles utilizados por Universidad Santo Tomás.

Las carpetas enviadas, cuyo detalle se explica en la siguiente tabla, incluyen tanto los contratos vigentes antes del 15 de diciembre de 2011, como los suscritos a partir de dicha fecha.

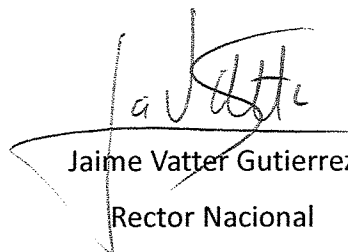
Institución	Tipo de Arrendador	Año 2011			Contratos de arriendo en carpetas
		UF	M2 al cierre	UF/m2 mes	
Universidad Santo Tomás	Relacionadas	322.647	105.720	0,25	Carpeta 1: Números 1 al 13 Carpeta 2: Números 14 a 18.
	No relacionadas	35.347	9.484	0,31	Carpeta 2: Números 19 a 23.
	Total UST	357.994	115.204	0,26	



SANTO
TOMÁS

Reitero a Uds. nuestra completa disposición a aclarar o profundizar cualquier aspecto del asunto bajo análisis.

Sin otro particular, saluda atentamente a Uds.,



Jaime Vatter Gutierrez
Rector Nacional
Universidad Santo Tomás



003661

ORD N°06/_____

ANT: Ord. MINEDUC 06/3507 del 12-10-2012.

MAT: Solicita antecedentes de respaldo que se indican.

SANTIAGO, 23 OCT 2012.

DE: **JUAN JOSÉ UGARTE GURRUCHAGA**
JEFE DIVISIÓN DE EDUCACIÓN SUPERIOR

A : **SR. JAIME VATTER GUTIÉRREZ**
RECTOR UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS

Con el objeto de contar con todos los respaldos pertinentes respecto de su respuesta contenida en Carta Rectoría N° 046/12, solicitamos a usted remitir a esta División copia de los contratos de arrendamiento relativos a los inmuebles utilizados por la Universidad, incluyendo tanto los vigentes antes del 15 de diciembre de 2011, como los suscritos a partir de dicha fecha.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,



JUAN JOSÉ UGARTE GURRUCHAGA
JEFE DIVISIÓN DE EDUCACIÓN SUPERIOR

CPV

Distribución:

- Universidad Santo Tomás
- Depto. Jurídico
- Archivo



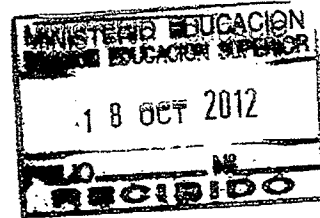
SANTO
TOMÁS

Santiago, 18 de octubre de 2012

Rectoría N° 046/12

Ref.: Ord. Mineduc N° 06/3507

Señor
Juan José Ugarte Gurruchaga
Jefe División de Educación Superior
Ministerio de Educación
Presente



De nuestra consideración:

En relación al Ordinario de la referencia puedo informar a Uds. que el incremento en los montos pagados por arriendos por la Universidad Santo Tomás (UST) a la entidad relacionada Inmobiliaria Radices S.A. (Radices) en 2011 respecto a 2010 se debe a cuatro efectos: (i) un aumento en la cantidad de superficie arrendada, (ii) mejoras en la calidad de la infraestructura arrendada, (iii) la necesidad de aumentar los plazos de los contratos de arriendo y (iv) la constatación de que las rentas bajo tales contratos estaban bajo mercado.

Los dos primeros efectos tienen relación con el plan de expansión y mejora que ha definido la Universidad que, junto con generar una clara mejora en el servicio, ha implicado un natural incremento en costos.

Tal como se refleja en el Anexo N°1 adjunto, en el año 2011 la Universidad Santo Tomás incorporó cerca de 24.000 m² de infraestructura, lo que representó un incremento del 31%. Esto para aliviar las necesidades derivadas del fuerte crecimiento de matrícula experimentado en los últimos años y permitir una mejora en el estándar de los recintos utilizados, acorde a las exigencias del sistema y de los procesos de acreditación.

En lo que se refiere a la necesidad de aumentar los plazos de los contratos de arriendo y a la constatación de que las rentas estaban bajo mercado, podemos señalar lo siguiente:

- Durante el primer trimestre de 2010, la UST determinó la necesidad de asegurar una estabilidad apropiada en su disponibilidad de infraestructura, para el desarrollo de su actividad en el largo plazo.
- Dicho proceso se retrasó a consecuencia del terremoto de febrero de 2010. Este exigió reparar los daños producidos y restablecer la capacidad operacional de los inmuebles y proyectos comprometidos.



SANTO TOMÁS

- En este contexto, se acordó entre la UST y Radices tomar el remanente del año como plazo para el análisis de condiciones económicas y legales para estructurar contratos a largo plazo.
- Los resultados del análisis arrojaron que el promedio de UF 0,16 por m2 pagadas en 2010 por UST a Radices eran significativamente inferiores a los valores que prevalecían en el mercado, e inferiores a las UF 0,29 por m2 canceladas por la misma UST a entidades no relacionadas y a las UF 0,21 por m2 que pagaban las demás entidades de educación superior Santo Tomás (CFT e IP) a la misma sociedad relacionada Radices.

Sólo por lo anterior, el menor valor anual cancelado por parte de la UST con respecto al CFT e IP Santo Tomás alcanzaba a las UF 48.000 anuales (UF 0,05 por m2 sobre 80.735 m2 en 12 meses).

- Como consecuencia, desde 2011 la UST suscribe nuevos contratos de arriendo con Radices, los que junto con actualizar los valores de arriendo a las condiciones de mercado vigentes, establecieron un plazo de hasta 10 años (anteriormente 3) con un mínimo de 5 años y un derecho preferente de renovación por 5 años adicionales en favor de la Universidad.
- Atendidos los eventos del año 2011 y su exigencia asociada de universidades con disponibilidad de inmuebles en el largo plazo y cuyas transacciones con entidades relacionadas fueran en condiciones de mercado demostrables, durante el segundo semestre de 2011 se determinó la necesidad de contar con la opinión de un tercero independiente y experto que respaldara los valores de las rentas involucradas. Entre los expertos independientes disponibles, se acordó contratar los servicios de Colliers International para la tasación de los inmuebles y la consecuente estimación de su arriendo bajo condiciones de mercado.
- Se adjunta bajo reserva de confidencialidad el informe recibido de Colliers, el que explica la metodología y criterios de valorización utilizados.
- Si bien, a nivel agregado, los valores cobrados desde inicios de 2011 y los propuestos por Colliers resultaron similares, el informe determinó que correspondía realizar ciertos ajustes en las rentas mensuales de recintos específicos. Considerando lo anterior junto a los requerimientos de infraestructura a largo plazo de la UST, Radices y Universidad Santo Tomás optaron por finiquitar sus contratos vigentes y suscribir nuevos contratos con efecto desde el 15 de diciembre de 2011 y vigencia de 15 años, renovables por 5 adicionales por UST.
- Los contratos referidos en el punto anterior fueron aprobados en Asamblea Extraordinaria de Socios de la Universidad Santo Tomás N°43, de la cual se adjunta el acta correspondiente. Según el artículo décimo cuarto de los estatutos de UST,



SANTO
TOMÁS


corresponde a dicha instancia y no a la Junta Directiva el aprobar contratos de arrendamiento a largo plazo.

- En Anexo N°1 de la presente se resumen los valores de arriendos cancelados por las instituciones de educación superior Santo Tomás en los años 2010 y 2011, detallando los incrementos en superficie.

Es relevante destacar que luego del ajuste realizado, los valores pagados por la UST siguen siendo inferiores a los valores pagados por la misma a terceros no relacionados y a los cancelados por el CFT e IP Santo Tomás a entidades relacionadas.

Reitero a Uds. nuestra completa disposición a aclarar o profundizar cualquier aspecto del asunto bajo análisis.

Sin otro particular, saluda atentamente a Uds.,


Jaime Vatter Gutierrez
Rector Nacional
Universidad Santo Tomás



SANTO
TOMÁS

ANEXO N°1:

Comparación de arriendos cancelados a instituciones relacionadas y no relacionadas durante 2010 y 2011 por las instituciones de educación superior Santo Tomás.

Institución	Tipo de Arrendador	Año 2010			Año 2011			Δ% m2
		UF	M2 al cierre	UF/m2 mes	UF	M2 al cierre	UF/m2 mes	
Universidad Santo Tomás	Relacionadas	157.101	80.735	0,16	322.647	105.720	0,25	31%
	No relacionadas	32.514	9.484	0,29	35.347	9.484	0,31	0%
	Total UST	189.614	90.218	0,18	357.994	115.204	0,26	28%
CFT e IP Santo Tomás	Relacionadas	150.203	58.879	0,21	223.351	72.684	0,26	23%
	No relacionadas	6.408	6.553	0,08	6.839	6.553	0,09	0%
	Total CFT + IP	156.611	65.432	0,20	230.191	79.237	0,24	21%



ORD N°06/ 003507 /

ANT: Ord. MINEDUC 06/2061 y Carta S/N, de fecha 05-09-12, dirigida al Jefe de la DIVESUP por el Rector de la UST.

MAT: Solicita antecedentes complementarios que se indican.

SANTIAGO, 12 OCT 2012

DE: JUAN JOSÉ UGARTE GURRUCHAGA
JEFE DIVISIÓN DE EDUCACIÓN SUPERIOR

A : SR. JAIME VATTER GUTIÉRREZ
RECTOR UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS

En el marco del análisis de las materias relativas al Ord. 06/2061 que se encuentra efectuando el Ministerio de Educación, a través de su División de Educación Superior, con relación a la denuncia efectuada por la Comisión Nacional de Acreditación a raíz de algunos antecedentes recabados durante el proceso de acreditación de la Universidad Santo Tomás, situación que le fuera comunicada mediante el Oficio señalado en el antecedente, solicitamos a usted se sirva proporcionarnos, dentro del plazo de tres días, la siguiente información complementaria:

Documentación que justifique, incluyendo las actas de la sesión de la Junta Directiva respectiva, el alza sufrida el año 2011 en el costo de los arriendos cobrados por las empresas relacionadas a la Universidad Santo Tomás por los inmuebles que ésta ocupa.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,

