

Señor Vela

Vaiparaíso, 15 de Julio de 2011.-

18/07/2011

Sr.
Hector Zúñiga S.
Rector de la Universidad del Mar.
PRESENTE

REF.: Informe de Auditoria Contable, Tributaria y
Legal del "Proyecto Reñaca".

De vuestra consideración:

Por la presente, sometemos a su consideración el Informe de la referencia, el cual, contiene los siguientes capítulos:

1. ANÁLISIS DE LOS INSTRUMENTOS LEGALES QUE RESPALDAN EL "PROYECTO REÑACA" ENTRE LA CORPORACIÓN EDUCACIONAL UNIVERSIDAD DEL MAR Y LA INMOBILIARIA E INVERSIONES RANCAGUA S.A. Y LA INMOBILIARIA DEL MAR S.A.

- Contrato de Joint Venture
- Liquidación del Joint Venture
- Inconsistencias o incongruencias entre ambos documentos
- Contrato de Compraventa de Bienes Muebles
- Contrato de Subarrendamiento
- Conclusiones Generales en cada caso
- Análisis legal de los Contratos de Arrendamiento, Promesa de Arrendamiento y Subarrendamiento entre la Universidad del Mar y la Empresas Inmobiliarias. Notas relevantes en cada uno de ellos

2. CONSULTA Y ANÁLISIS SOBRE SITUACION TRIBUTARIA DE VALORES PACTADOS, ENTRE LA UNIVERSIDAD DEL MAR Y EMPRESAS INMOBILIARIAS, A TRAVEZ DE LOS CONTRATOS DE JOINT VENTURE (Lo anterior, para detectar inconsistencias contables y tributarias)

I. ANTECEDENTES:

Los aspectos tributarios que se analizar:

1. Arriendos.-

2. Los movimientos de fondos, desde la Universidad del Mar a las Empresas Inmobiliarias.-
3. Situación de los traspasos de bienes muebles desde la Universidad del Mar a las Empresas Inmobiliarias.-
4. Situación de los PAGARES que no existen.-

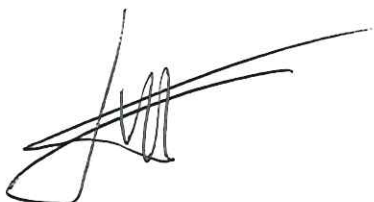
II. CONSIDERACIONES GENERALES (Información, sobre eventuales liquidaciones de impuesto con sus correspondientes reajustes e intereses moratorios)

III. CONCLUSIONES FINALES (Sobre liquidaciones y aplicaciones de multas por infracciones tributarias)

CAPITULO FINAL

RECOMENDACIONES Y RECTIFICACIONES

Saludan atentamente a usted,



ALVARO BENAVIDES CUBILLOS.
ABOGADO-CONTADOR



GERMAN SOTO VICHES
ASESOR TRIBUTARIO

ANÁLISIS DE LOS INSTRUMENTOS LEGALES ENTRE INMOBILIARIA E
INVERSIONES RANCAGUA S. A. Y CORPORACIÓN EDUCACIONAL
UNIVERSIDAD DEL MAR DE RESPALDO DE LAS OPERACIONES DEL
"PROYECTO REÑACA"

1. CONTRATO PRIVADO DE COLABORACIÓN O JOINT VENTURE ENTRE
LA CORPORACIÓN EDUCACIONAL UNIVERSIDAD DEL MAR Y LA
INMOBILIARIA E INVERSIONES RANCAGUA S. A. FECHADO EL 17 DE
ENERO DEL 2005

A) Aspecto formal: Se trata de un instrumento privado, firmado entre las partes, en cada hoja con una mosca, y al final, por los representantes legales de las mismas según personerías indicadas.

Este aspecto formal, se puede mejorar de calidad, protocolizando ante Notario, dicho instrumento privado.

No es necesario

B) Aspecto de fondo: En este contrato de Joint Venture se conviene los aportes para la construcción del edificio del campus de la Universidad del Mar, conocido como "Proyecto Reñaca". Los aportes en dineros comprometidos., según el numero primero del contrato, para que la Inmobiliaria comprara los terrenos y se efectuará en ellos, la construcción misma, son los siguientes:

1.- Inmobiliaria e Inversiones Rancagua S.A. \$3.000.000.000 equivalente a 173.268,1844 unidades de fomento al 17 de Enero del 2005, para compra de terrenos y construcción de la estructura física.

2.- Corporación Educacional Universidad del Mar hasta \$2.000.000.000 equivalentes a 115.512,1229 unidades de fomento para adquisición de maquinarias, equipamiento, accesorios y muebles, que requiera la Universidad.

C) Para la liquidación final, Inmobiliaria e Inversiones Rancagua S.A. deberá ceder a la Corporación Educacional Universidad del Mar una parte del dominio sobre el inmueble terminado, según se establece, en proporción al aporte, que esta haya efectuado al proyecto final. Esta misma idea, se señala al final del párrafo de declaraciones, y se da a entender que se radica en cada parte el dominio porcentual que le corresponde en el inmueble, según los aportes efectuados. Además, se conviene el arrendamiento de la infraestructura física, de parte de la Inmobiliaria e Inversiones Rancagua S.A. a la Corporación Educacional Universidad del Mar.

En la cláusula quinto, sobre Liquidación de la Colaboración o Joint Venture, se estipula de igual forma, que en la liquidación final se adjudicara el dominio de la parte del Inmueble construido que le corresponda, según su aporte a la Universidad del Mar. Además, se deja constancia, de que si existiera a esa fecha, alguna limitación o prohibición sobre el dominio del inmueble Inmobiliaria e Inversiones Rancagua S.A. se obliga a reconocer por instrumento público el derecho que le corresponde a la Corporación Educacional de la Universidad del Mar sobre dicho inmueble.

2. INCONSISTENCIAS O INCONGRUENCIAS CON LA LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO O JOINT VENTURE FECHADO EL DOS DE ABRIL DEL DOS MIL OCHO.

A) En dicho instrumento, en la cláusula primero se estableció en el número cinco que la suma total de inversión en el proyecto, fue de \$5.223.646.951, y que de esto, en el número seis, se señala que la Corporación Educacional Universidad del Mar aportó la suma de \$1.567.094.085. Dicho aporte, se le paga traspasando el dominio de todo el equipamiento y accesorios destinados a la habilitación de la construcción ejecutada de acuerdo a las necesidades de la Universidad. Estas, se valorizan en definitiva, en la cláusula segundo número uno, según inventario detallado y valorizado en \$1.630.924.017. Los bienes inventariados y valorizados en su mayoría corresponden a bienes muebles, que se encuentran adosados o empotrados en el edificio y que no es posible, separar de él sin detrimento de su integridad. Estos bienes muebles pasaron a constituir bienes inmuebles por destinación o bienes inmuebles por adherencia, todos los cuales, no son posibles separarlos de la infraestructura construida.

En consecuencia, no era posible efectuar el traspaso del dominio de ellos a la Corporación Educacional Universidad del Mar. Los referidos bienes están especificados, como accesorios de baños y cocinas, agua potable fría y caliente, calefacción, climatización, electricidad, alumbrado y ascensores. Esta claro, la naturaleza de ellos, y su imposibilidad de traspasar su dominio, desprendiéndolos del edificio sin detrimento del mismo.

B) Tal como aparece establecido en la liquidación, esta especie de dación en pago de los bienes inventariados no fue posible materializarla, ya que nunca salieron del activo inmovilizado de la Inmobiliaria e Inversiones Rancagua S. A. y nunca pasaron a formar parte del activo inmovilizado de la Corporación Educacional Universidad del mar

C) Se hace presente, que en el número dos de la liquidación mencionada, se dejó constancia, que el traspaso del dominio de los bienes muebles inventariados, corresponden a bienes adquiridos con facturas a favor de

} buen punto

Relativo!

} Están en declaración

Inmobiliaria e Inversiones Rancagua S.A., emitidas por Ingeniería y Construcciones Serinco Limitada. **No se emitió ninguna factura u otro documento por Inmobiliaria e Inversiones Rancagua S.A. a favor de la Corporación Educacional Universidad del Mar.** Nunca salieron del inventario de Inmobiliaria e Inversiones Rancagua S.A. los bienes muebles referidos, como tampoco, nunca ingresaron al inventario de la Corporación Educacional Universidad del Mar.

Facturas
?

D) En consecuencia, queda claro que no se podía liquidar y poner finiquito de esta forma, al contrato de colaboración o Joint Venture, como señala el numero cinco de dicha liquidación.

E) Por otra parte, existe una incongruencia entre lo pactado en el Contrato de Colaboración o Joint Venture, y la forma como se pretendió dar por liquidado el mismo, ya que **en dicho contrato, se estipulo que para la liquidación final se debía ceder o traspasar un parte del dominio sobre el inmueble terminado, en proporción al aporte que la Corporación Educacional Universidad del Mar** hubiera efectuado al "Proyecto Reñaca".

?

F) Finalmente, como se ha explicado la mencionada liquidación del Contrato de Colaboración o Joint Venture de fecha dos de Abril del dos mil ocho, debe mirarse como inexistente, ya que en nuestra opinión no tiene sustentación jurídica alguna.

No!

NOTAS

1) **No se considero la pretendida liquidación, la suma de \$500.000.000** aproximadamente en egresos asociados a la construcción del edificio, que fueron facturados y cancelados directamente por la Corporación Educacional Universidad del Mar. **Estos, deberían haber sido reconocidos en dicha liquidación,** por Inmobiliaria e Inversiones Rancagua S.A. como aportes a la construcción, ya que, en definitiva, el dominio de lo adquirido con estas facturas corresponde a dicha sociedad. En consecuencia, estos aportes indirectos se suman a los aportes o traspasos directos de \$1.645.962.957.

No es así

2) En la contabilidad de la Universidad aparece registrado, en una cuenta de uso transitorio, un abono a la operación del Proyecto Reñaca, por la suma de \$580.000.000 aproximadamente. Esto fue con posterioridad, al 29 de Junio del dos mil diez, fecha de escritura publica de compraventa de bienes muebles usados.

En definitiva, sobre el particular, a las sumas referidas en el número 1) precedente, debería considerarse un solo abono de \$580.000.000.-antes mencionado.-

Así es

3. CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES MUEBLES USADOS ENTRE LA CORPORACIÓN EDUCACIONAL UNIVERSIDAD DEL MAR Y LA INMOBILIARIA E INVERSIONES RANCAGUA S. A. FECHADO EL 29 DE JUNIO DEL AÑO 2010 ANTE LA NOTARIO ELIANA GERVASIO

- A) Este contrato, parte de un supuesto inexistente, ya que los bienes muebles que se transfieren por la Corporación a la Inmobiliaria, siempre permanecieron bajo dominio de esta última, según se explicó detalladamente en las letras del número dos precedente, ya que corresponden a bienes inmuebles por destinación o por adherencia.-
- B) En consecuencia, este contrato no debió efectuarse por no corresponder a la realidad. Este es un contrato, absolutamente nulo, ya que, el objeto de él, son bienes inmuebles como se indicó, y no bienes muebles usados, como se analizó precedentemente.-
- C) En este contrato, se señala que Inmobiliaria e Inversiones Rancagua S.A. con expreso ánimo de novar el precio, acepta un pagaré a favor de la Corporación Educacional Universidad del Mar. Según se me ha informado, este pagaré nunca ha existido. (Pagaré por \$1.630.924.017).- Esta es, otra causal de la nulidad absoluta del contrato. El PAGARE aludido, es inexistente, a pesar de que el contrato dice otra cosa, ya que nunca se firmó y nunca se entregó, física y materialmente, no está en la caja de fondo de la universidad.-

*Desolepto.
Vista Tribu.
?
De fondo de quini
Reclame*

4. CONTRATO DE SUBARRIENDO ENTRE CORPORACIÓN EDUCACIONAL UNIVERSIDAD DEL MAR E INMOBILIARIA E INVERSIONES RANCAGUA S. A. FECHADO EL 9 DE JULIO DEL DOS MIL DIEZ ANTE NOTARIO PÚBLICO LUIS FISCHER.

Este instrumento legal, refleja la única relación jurídica vigente, que realmente existe entre las partes, a raíz de la venta de los edificios, a Seguros Vida Security Prevision S. A. Este contrato de subarrendamiento, fechado el 9 de Julio del dos mil diez obedece al escenario actual, de los edificios vendidos a Seguros Vida Security Prevision S. A., y dados en arrendamiento con opción de compra a la Inmobiliaria e Inversiones Rancagua S.A., con la expresa facultad de subarrendatarios.-

Conclusión general: Las inconsistencias e incongruencias de los tres primeros instrumentos analizados, crean la necesidad de efectuar una verdadera liquidación del Contrato de Colaboración o Joint Venture en la forma pactada primitivamente, en el, es decir, transfiriendo una cuota del dominio

sobre el inmueble, de acuerdo al porcentaje de los aportes realizados al "Proyecto Reñaca" por la Corporación Educativa Universidad del Mar.

Puede ser?

Sin embargo, esto no es posible hoy día realizarlo, por cuanto, el dueño del inmueble es Seguros de Vida Security Prevision S.A. En consecuencia, se debe liquidar este Join Venture, devolviendo a la Corporación Educativa Universidad del Mar, los aportes que realizó al Proyecto Reñaca, en base a la cancelación de estos en valores actualizados.-

Así se hizo.

(y no resulta necesario ser)

→ ^{2.3} Se devuelven y además se le ha mantenido el arriendo.

ANÁLISIS DE LOS INSTRUMENTOS LEGALES ENTRE INMOBILIARIA DEL MAR S. A. Y LA CORPORACIÓN EDUCACIONAL UNIVERSIDAD DEL MAR DE RESPALDO DE LAS OPERACIONES DEL "PROYECTO REÑACA"

1. CONTRATO PRIVADO DE COLABORACIÓN O JOINT VENTURE ENTRE LA CORPORACIÓN EDUCACIONAL UNIVERSIDAD DEL MAR Y LA INMOBILIARIA DEL MAR S. A. FECHADO EL 10 DE ENERO DEL 2005

A) Aspecto formal: Se trata de un instrumento privado firmado entre las partes, en cada hoja con una mosca, y al final, por los representantes legales de las mismas según personerías indicadas.

Este aspecto formal, se puede mejorar de calidad, protocolizando ante Notario, dicho instrumento privado.

B) Aspecto de fondo: En este contrato de Joint Venture, se conviene los aportes para la construcción del edificio de servicios de la sede Reñaca de la Universidad del Mar, conocido como "Proyecto Reñaca". Los aportes en dineros comprometidos, según el número primero del contrato, para que la Inmobiliaria comprara los terrenos y se efectuará en ellos la construcción misma, son los siguientes:

1.- Inmobiliaria del Mar S. A. \$1.400.000.000 equivalente a 80.785,342 unidades de fomento al 10 de Enero del 2005, para compra de terrenos y construcción de la estructura física.

2.- Corporación Educacional Universidad del Mar hasta \$ 600.000.000 equivalentes a 34.622,2818 unidades de fomento para adquisición de maquinarias, equipamiento, accesorios y muebles, que requiera la Universidad.

C) Para la liquidación final, Inmobiliaria del Mar S. A. deberá ceder a la Corporación Educacional Universidad del Mar el dominio de todo el equipamiento y accesorios destinados a la habilitación de esas construcciones, con el objeto de satisfacer las necesidades de la Universidad, y que no sean parte de la obra gruesa y terminaciones de ella. Esta misma idea, se señala en la cláusula quinto de la liquidación de la Colaboración o Joint Venture.

2. INCONSISTENCIAS CON LA LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO O JOINT VENTURE FECHADO EL DOS DE ABRIL DEL DOS MIL OCHO.

- A) En dicho instrumento, en la cláusula primero se estableció en el número cinco, que la suma total de inversión en el proyecto, fue de \$1.914.896.785, y que de esto, en el número seis, se señala, que la Corporación Educacional Universidad del Mar aportará una suma que no podrá exceder a los \$574.469.036. Las partes dejan constancia, que con cargo al convenio de Colaboración o Joint Venture la Corporación Educacional Universidad del Mar en definitiva, apporto la suma de \$339.384.827, por lo que se procederá a la liquidación de dicha suma conforme al Contrato de Joint Venture. Además, se indica, en el punto siete que con fecha dos de Noviembre del dos mil siete, Inmobiliaria del Mar S. A. dio en arrendamiento a la Corporación Educacional Universidad del Mar el edificio de servicios. En el punto ocho de dicha cláusula primero, se da el más amplio, completo y total finiquito a Inmobiliaria del Mar S. A.
- B) En la cláusula segundo sobre Finiquito del Convenio de Colaboración o Joint Venture en el número dos, se paga el aporte de la Corporación Educacional Universidad del Mar traspasando el dominio de los bienes muebles inventariados que se indican. Estos, se valorizan en definitiva, en la cláusula segundo número uno, según inventario detallado y valorizado en \$339.384.827. Los bienes inventariados y valorizados en su mayoría corresponden a bienes muebles, que se encuentran adosados o empotrados en el edificio, y que no es posible, separar de él sin detrimento de su integridad. Estos bienes muebles, pasaron a constituir bienes inmuebles por destinación o bienes inmuebles por adherencia, todos los cuales, no son posibles, sepáralos de la infraestructura construida.
- C) En consecuencia, no era posible efectuar el traspaso del dominio de ellos a la Corporación Educacional Universidad del Mar. Los referidos bienes, están especificados, como accesorios de baños y cocinas, instalaciones de calefacción, climatización, electricidad, celda de operación y medida en media tensión, ascensores, etc. Esta claro, la naturaleza de ellos, y su imposibilidad de traspasar su dominio, desprendiéndolos del edificio sin detrimento de los mismos.
- D) Se hace presente, que en el número dos de la liquidación mencionada, se dejo constancia, que el traspaso del dominio de los bienes muebles inventariados, corresponden a bienes adquiridos con facturas a favor de Inmobiliaria del Mar S. A. emitidas por Ingeniería y Construcciones Serinco Limitada. No se emitió ninguna factura u otro documento por Inmobiliaria del Mar S. A. a favor de la Corporación Educacional Universidad del Mar. Nunca salieron del inventario de Inmobiliaria del Mar S. A., los bienes muebles referidos como tampoco nunca ingresaron al inventario de la Corporación Educacional Universidad del Mar. Tal

como aparece establecido en la liquidación, esta especie de dación en pago de los bienes inventariados no fue posible materializarla, ya que nunca salieron del activo inmovilizado de la Inmobiliaria del Mar S. A. y pasaron a formar parte del activo inmovilizado de la Corporación Educativa Universidad del Mar.

- E) En consecuencia, queda claro que no se podía liquidar y poner finiquito de esta forma, al Contrato de Colaboración o Joint Venture, como señala el número cinco de dicha liquidación.
- F) Finalmente, como se ha explicado la mencionada liquidación del Contrato de Colaboración o Joint Venture de fecha dos de Abril del dos mil ocho, debe mirarse como inexistente, ya que en nuestra opinión, no tiene sustentación jurídica alguna.

3. CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES MUEBLES USADOS ENTRE LA CORPORACIÓN EDUCACIONAL UNIVERSIDAD DEL MAR Y LA INMOBILIARIA DEL MAR S. A. FECHADO EL 29 DE JUNIO DEL AÑO 2010 ANTE LA NOTARIO ELIANA GERVASIO

- A) Este contrato, parte de un supuesto inexistente, ya que los bienes muebles que se transfieren por la Corporación a la Inmobiliaria, permanecen bajo dominio de esta última, según se explicó detalladamente en las letras del número dos precedente, por ser inmuebles por destinación o por adherencia del Edificio construido.-
- B) En consecuencia, este contrato no debió efectuarse por no corresponder a la realidad. Este contrato, es absolutamente nulo, ya que, su objeto, son bienes inmuebles por destinación o por adherencia, y no bienes muebles usados, como se señala en el.-
- C) En este contrato, se señala que Inmobiliaria del Mar S. A. con expreso ánimo de novar el precio acepta un pagaré a favor de la Corporación Educativa Universidad del Mar. Según se me ha informado, este pagaré nunca ha existido. (Pagaré por \$339.384.827).-Esta es otra causal de nulidad absoluta del contrato, ya que, el PAGARE aludido, es inexistente, nunca se firmó y nunca se entregó. Física y materialmente, no existe, en la caja de fondos de la Universidad.-

} ?

4. CONTRATO DE SUBARRIENDO ENTRE CORPORACIÓN EDUCACIONAL UNIVERSIDAD DEL MAR E INMOBILIARIA DEL MAR S.A. FECHADO EL 13 DE JULIO DEL DOS MIL DIEZ ANTE NOTARIO PÚBLICO LUIS FISCHER.

Este instrumento legal, refleja la única relación jurídica vigente, que realmente existe entre las partes, a raíz de la venta de los edificios, a Seguros Vida Security Prevision S. A. Este contrato de subarrendamiento fechado el 13 de Julio del dos mil diez obedece al escenario actual, de los edificios vendidos a Seguros Vida Security Prevision S. A, y dados en arrendamiento con opción de compra a Inmobiliaria del Mar S.A. con expresa facultad de poder subarrendarlos.

Conclusión general: Las inconsistencias de los tres primeros instrumentos analizados, crean la necesidad de efectuar una verdadera liquidación del Contrato de Colaboración o Joint Venture, ya que, en la forma pactada primitivamente, no será posible, por que, el dominio del Edificio no lo posee Inmobiliaria del Mar S. A., y porque, por las razones antes explicadas, no fue posible liquidarlo.- .

En consecuencia, se debe liquidar este Joint Venture, devolviendo a la Corporación Educacional Universidad del Mar, los aportes que realizó al proyecto del Edificio de Servicios, en base a la cancelación de estos, en valores actualizados.- .

↓
Ari Jua

ANÁLISIS LEGAL DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO,
PROMESA DE ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO ENTRE LA
UNIVERSIDAD DEL MAR Y LA SOCIEDAD "INMOBILIARIA E
INVERSIONES RANCAGUA S. A.

1. El Primer Contrato de Arrendamiento es del 1 de Marzo del año 2005, sobre los dos inmuebles adquiridos para construir sobre ellos el edificio Campus de Reñaca. Sobre este Contrato no se tuvieron antecedentes a la vista.
2. El Contrato anterior fue sustituido por un Contrato de Promesa de Arrendamiento celebrado con fecha 1 de Diciembre del año 2005. Este Contrato de Promesa tiene las siguientes características.
 - a. Plazo: El contrato prometido durara 12 años, del 1 de Diciembre del 2005 hasta el 30 de Noviembre del dos mil diecisiete.
 - b. Renta: 2550 Unidades de Fomento mensuales, pero mientras no se entregue el edificio, la renta será de 2000 Unidades de Fomento mensuales. Desde la fecha de entrega del edificio a mediados de Mayo del 2008 en adelante, la Renta será de 2550 Unidades de Fomento mensuales.

Nota: Este contrato sui-generis, hace que la Universidad cancele 2000 Unidades de Fomento mensuales, a titulo de promesa del arriendo de un edificio inexistente. Todo los gastos por este concepto, que ha cancelado la Universidad, son gastos rechazados tributariamente, debiendo cancelar de acuerdo al Artículo 21 de La Ley de la Renta un impuesto del 35% sobre ellos.

3. El tercer Contrato de Arriendo que sustituye el contrato de promesa referido esta fechado el 1 de Marzo del 2008:
 - a. Plazo: 12 años a constar del primero de Marzo del 2008 y hasta el 1 de Marzo del 2020. (El edificio solo fue recepcionado municipalmente, el 15 de Mayo del 2008 y el 19 de Junio del 2008).
 - b. Renta: 2550 Unidades de Fomento mensual.

480

Nota: Este contrato se inicia 3 meses antes de la ocupación de edificio. Además, deberá ser sustituido por un subarrendamiento a partir de la venta de los inmuebles a Seguros de Vida Security Prevision S.A.

4. Contrato de Subarrendamiento por Escritura Pública que reemplaza el contrato anterior fechado el 9 de Julio del 2010.

a. Plazo: 23 años a contar del 1 de Agosto del 2010.

b. Renta: 2550 Unidades de Fomento.

Nota: Este es el último contrato, que se mantiene con vigencia hasta el día de hoy.

ANÁLISIS LEGAL DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO ENTRE LA UNIVERSIDAD DEL MAR Y LA SOCIEDAD "INMOBILIARIA DEL MAR S. A."

1. Contrato de Arriendo Primitivo suscrito es del 2 de Noviembre del año 2007

a. Plazo: 12 años a contar del 2 de Noviembre del 2007 y hasta 2 de Noviembre del 2019.

b. Renta: 1200 Unidades de Fomento mensual

Escritura

Nota: La recepción municipal de las obras del edificio de servicios que se arrienda, solo se produce el 1 de Julio del 2008, por lo tanto, todas las Rentas canceladas antes de esa fecha, constituyen gastos rechazados tributariamente, debiendo cancelar de acuerdo al Artículo 21 de la Ley de la Renta un impuesto del 35% sobre ellos

Error

2. Contrato de Subarriendo de fecha 13 de Julio del 2010.

a. Este contrato, celebrado por Escritura Pública sustituye al anterior por haberse vendido los inmuebles a Seguros de Vida Security Prevision S.A.

b. Plazo: 23 años a contar del 1 de Agosto del 2010

c. Renta: 1485 Unidades de Fomento mensuales

Nota: Este es el último contrato que mantiene vigencia hasta el día de hoy.

CONSULTA SOBRE SITUACIÓN TRIBUTARIA DE VALORES PACTADOS ENTRE UNIVERSIDAD DEL MAR Y EMPRESAS INMOBILIARIA E INVERSIONES RANCAGUA S.A. E INMOBILIRIA DEL MAR S. A., A TRAVÉS DE CONTRATOS DENOMINADOS "JOINT VENTURE", CONFORME A LOS ANTECEDENTES QUE SE MENCIONAN.

1. ANTECEDENTES

1.1 Universidad del Mar esta reconocida por el Estado y la tributación que la rige se encuentra en el Artículo Único de la Ley 13.173 de 1959 en concordancia con lo establecido en el Artículo 14 del DL de 1976. Los ingresos percibidos por las Universidades reconocidas por el Estado se encuentran exentos del Impuesto de Primera Categoría. Sin perjuicio, del objetivo de este informe, debe señalarse que en el análisis de las declaraciones de rentas de los años tributarios 2005 al 2011 se observan distintos tipos de ingresos: "Ingresos que son Rentas Exentas de Primera Categoría". "Ingresos No Renta". "Ingresos que son Rentas de Fuente Extranjera".

1.2 El contrato innominado conocido como Joint Venture es una "asociación de intereses" en los cuales dos o mas personas se ponen de acuerdo en llevar a cabo un negocio común, compartiendo los resultados obtenidos. En dicho contrato que carece de personalidad jurídica participan dos o mas personas, el gestor que realiza la actividad y los partícipes que aportan el Capital. El citado contrato no genera efectos tributarios para la "asociación que al efecto se crea, manteniendo cada persona la calidad de un contribuyente individual, toda vez que, cada una de ellas, realizan sus operaciones y obtienen sus resultados por separado.

El Servicio de Impuestos Internos asimila a estos contratos a una "comunidad" y por lo tanto hace aplicable el tratamiento tributario que afecta a este tipo de ente, estableciendo el Artículo 6 de la Ley sobre Impuesto de la Renta, lo siguiente sobre esta materia: "En los casos de comunidades cuyo origen no sea la sucesión por causa de muerte o disolución de la sociedad conyugal, como también en los casos de sociedades de hecho, los comuneros o socios serná solidariamente responsables de la declaración y pago de los impuestos de esta Ley que afecte a las rentas obtenidas por la comunidad o sociedad de hecho". (SII. Oficio N°4.270 del 25.11.1999).

1.3 Contenido de los Joint Venture entre la Universidad del Mar y las sociedades Inmobiliarias e Inversiones que se mencionan:

1.3.1-JOINT VENTURE con INMOBILIARIA E INVERSIONES RANCAGUA S. A. Contrato privado suscrito el 17 de Enero del 2005.

a. OBJETO DEL CONTRATO

- Construcción mancomunada de la Sede Reñaca de Universidad del Mar.
- Inmobiliaria e Inversiones Rancagua S.A. adquirirá a su nombre los terrenos.
- Una vez adquiridos los terrenos Inmobiliaria e Inversiones Rancagua S.A. licitará la construcción.
- El proyecto corresponde al diseño del Arquitecto Sr. Juan Carlos Olavarría.
- Inmobiliaria e Inversiones Rancagua S.A., se obliga a construir en dichos terrenos el Campus Reñaca.
- Inmobiliaria e Inversiones Rancagua S.A., aportara la suma de 3.000.000.000 (M) para adquirir los terrenos y para la construcción de la sede.
- Universidad del Mar se obliga a enterar hasta \$2.000.000.000 (M) para equipamiento, maquinaria, accesorios y muebles que requiera el edificio para las necesidades propias de la actividad de la Universidad.
- Concluida la construcción se procederá a la liquidación final del contrato. Conforme al aporte que haga la Corporación Educacional del Mar a la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Rancagua S.A. esta cederá a la primera una parte del dominio del inmueble terminado.
- Las partes conviene que dicho edificio será destinados a las actividades propias de la Corporación Educacional del Mar.
- Inmobiliaria e Inversiones Rancagua S.A. se obliga a dar en arrendamiento a la Universidad del Mar los derechos que sobre dicho edificio le correspondan por la suma no superior a 3000 Unidades de Fomento mensuales el primer periodo de vigencia.
- Las partes declaran que no hay interés de generar entre ellos una sociedad.
- El control y la dirección del proyecto corresponderá a un Comité de Gestión.
- La administración total del proyecto estará a cargo de Inmobiliaria e Inversiones Rancagua S.A.

b. **LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO.** (Contenido del Contrato Privado del 2 de Abril del 2008.)

- Se reconoce que el 28 de Febrero del año 2005 Inmobiliaria e Inversiones Rancagua S.A. adquirió los inmuebles, los que se encuentran inscritos.
- Con fecha en Septiembre del año 2006 se otorgan los permisos de construcción de obra nueva.
- Las recepciones de lo edificios se efectuaron en Mayo y Junio del 2008.
- La construcción fue encargada a la sociedad INGERIERÍA Y CONSTRUCCIONES SERINCO LIMITADA, mediante contrato de construcción a suma alzada suscrito con INMOBILIARIA E INVERSIONES RANCAGUA S.A., el 28 de Diciembre del año 2006, por la suma única y total de \$3.862.649.905.
- El costo total de la obra ascendió a \$5.223.646.951
- El aporte de la Universidad del Mar debe estimarse en un 30%, por lo tanto, se traspasa a esta el dominio del equipamiento y accesorios en la suma de \$1.567.094.085.
- Se declara que en documento aparte de fecha 1 de Diciembre del 2005, Inmobiliaria e Inversiones Rancagua S.A. dio en Promesa de Arrendamiento a la Universidad del Mar la estructura del edificio en los términos referidos en el Contrato de Colaboración.
- Las partes se otorgan amplio finiquito incluso se liberan de la obligación de rendir cuenta.
- Acompañan inventario.

1.3.2- **JOINT VENTURE con INMOBILIARIA DEL MAR S. A.** Contrato privado suscrito el 10 de Enero del 2005.

a. **OBJETO DEL CONTRATO**

- Construcción mancomunada del Edificio de Servicios de la Sede Reñaca de la Universidad del Mar.
- Inmobiliaria del Mar S.A. adquirirá a su nombre los terrenos.
- Inmobiliaria del Mar S.A. licitará la construcción del edificio denominado "Edificio Servicios"
- Proyecto de Arquitectura Sr. Juan Carlos Olavarría.

- Inmobiliaria del Mar S.A. aportara la suma de 1.400.000 (M) para el pago del terreno y la construcción de la estructura física.
- La Corporación Universidad del Mar se obliga a enterar hasta \$600.000 (M) para equipamiento, maquinaria, accesorios y muebles que requiera el edificio.
- Una vez concluida la construcción se procederá a la liquidación final del contrato.
- Conforme al aporte que haga la Universidad del Mar a la sociedad Inmobiliaria del Mar S.A. cederá a la primera el equipamiento, maquinaria, accesorios y muebles.
- La liquidación del convenio deberá ser en términos tales que el inmueble deberá ser de dominio de Inmobiliaria del Mar SA y el equipamiento, maquinaria, accesorios y muebles deberá ser de la Corporación Municipal Universidad del Mar.

LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO. (Contenido del Contrato Privado del 2 de Abril del 2008.)

- Contenido del Contrato Privado del 10 de Enero del año 2005 entre las partes.
- Con fecha 1 de Septiembre del año 2006 Inmobiliaria del Mar S. A., adquirió inmueble, el que esta debidamente inscrito.
- Con fecha 6 de Noviembre del año 2006 se otorgo permiso de construcción de obra nueva.
- La obra fue recepcionada con fecha 20 de Noviembre del año 2007
- Las partes señalan que la obra fue adjudicada a INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES SERINCO LIMITADA, mediante contrato general de construcción a suma alzada por un total de \$1.914.896.785.
- El costo total de la obra ascendió a \$5.223.646.951
- La Corporación Educacional Universidad del Mar debe aporte la suma de \$339.384.827 monto que se paga con el traspaso del equipamiento y accesorios destinados a la habilitación de la construcción y esta destinada a satisfacer las necesidades propias de la empresa.
- Mediante contrato del 2 de Noviembre del año 2007 Inmobiliaria del Mar S.A. dio en arrendamiento a la Corporación Educacional Universidad del Mar la estructura del edificio.
- Las partes se otorgan amplio finiquito incluso se liberan de la obligación de rendir cuenta.

ANALISIS.

Los aspectos tributarios que se analizan son los siguientes:

I. ARRIENDOS

Los contratos de arriendo suscritos entre la Corporación Educacional Universidad del Mar e Inmobiliaria e Inversiones Rancagua S.A., como asimismo, con Inmobiliaria del Mar S.A. no son consistentes con las fechas en que se terminaron las obras.

1.1 La obra a cargo de Inmobiliaria e Inversiones Rancagua S.A. fue recepcionada con fecha 15 de Mayo del año 2008 y 11 de Junio del año 2008.

No obstante el Contrato Promesa de Arriendo data del 1 de Diciembre del año 2005 según consta en finiquito del Joint Venture. Existe un nuevo Contrato de Subarriendo desde el 1 de Agosto del año 2010 por 23 años por una Renta mensual de 2550 Unidades de Fomento

1.2 La obra a cargo de Inmobiliaria del Mar S.A. fue recepcionada el 1 de Enero del año 2008 y hay un Contrato de Arriendo del 2 de Noviembre del año 2007 por 12 años por una Renta mensual de 1250 Unidades de Fomento.

A continuación, Inmobiliaria del Mar S. A. subarrienda a la Universidad del Mar por 23 años en 1.485 Unidades de Fomento, el día 9 de Julio del año 2010.

2. MOVIMIENTOS DE FONDOS DESDE UNIVERSIDAD DEL MAR.

2.1 INMOBILIARIA E INVERSIONES RANCAGUA S.A.

Las sumas que se indican, según información recibida, no tiene respaldo documental que relacionen con el Joint Venture. Solamente hay depósitos o transferencias.

A) Año 2007	\$1.150.402.849
B) Año 2008	\$495.560.108

No obstante, los valores que se indican, que han sido recibidos por Inmobiliaria e Inversiones Rancagua S.A. desde Universidad del Mar, En Balcanes 2008 Y 2009 de la Inmobiliaria, la Universidad aparece como deudora por las siguientes sumas:

	2009	2008
A) Mutuo por Cobrar Universidad del Mar	\$147.551.528	\$103.859.887
B) Cuentas por Cobrar Universidad del Mar	\$ 26.622.151	\$ 27.270.058

En cuanto al "Pasivo a Largo Plazo":

A) Contrato c/vta Universidad del Mar	\$ 238.266.894	\$ 238.266.894
B) Mutuo Inmobiliaria del Mar	\$ 134.868.709	\$ 134.868.709
C) Contrato JV Universidad del Mar	\$1.553.962.957	\$1.55.962.957

En el Pasivo Largo Plazo aparece deuda con la Universidad del Mar por contrato o Join Venture, no obstante, que hay finiquito del contrato con fecha 2 de Abril del año 2008.

2.2 INMOBILIARIA DEL MAR S. A

Valores que ha recibido la Universidad.

A) Traspasos directos	\$400.000.000 aprox.
B) Facturados a la Universidad del Mar	\$500.000.000 aprox.
C) Gastos en Mobiliarios propios de la Universidad	\$500.000.000 aprox.

Balance 2008 arroja saldo Joint Venture en el Pasivo Circulante por \$339.384.827 en circunstancia que hay finiquito al 2 de Abril del año 2008.

3. SITUACIÓN DE LOS BIENES MUEBLES TRASPASADOS A LA UNIVERSIDAD DEL MAR.

Conforme inventario adjunto los "Bienes Muebles" no son tales, fueron adquiridos por la Inmobiliaria sin que las operaciones tuvieran relación con el Joint Venture.

Según informe habría contrato notarial de compraventa entre la Corporación Educacional Universidad del Mar e Inmobiliaria e Inversiones Rancagua S.A. fechado el 26 de Junio del año 2010, por un monto equivalente a los traspasos de recursos de los años 2007 y 2008 entre ambas entidades.

El valor de la operación es de \$1.630.924.017 que según contrato que se pago con un PAGARÉ, documento que se habría recibido conforme, pero en la práctica no existe.

Agrega el informe que la operación en cuestión tiene relación con el Joint Venture y con traspaso previo desde la Universidad a la Inmobiliaria por \$ 279.397.486.

No existe correlación de flujos entre valores y bienes corporales muebles.

No se emitió factura por el traspaso de los bienes.

La operación habría generado pérdidas por más de \$1000.000 (M) para la Universidad.

En la operación de la liquidación la inmobiliaria no facturo los supuestos "bienes muebles".

[Factura]

4. SITUACIÓN DE OPERACIÓN DE PAGARÉ QUE NO EXISTE.

Existen dos operaciones de ventas de muebles, por la suma total de \$1.970.308.844, valor que correspondería al costo de los bienes. El pago se encontraría sustentado, en dos documentos "PAGARÉ", los cuales no existen.

Según informe, no costa que la suma total de \$1.970.308.844 corresponda al costo de los bienes vendidos, de tal modo, que este valor

en consecuencia, es un mayor valor afecto al tributo de primera categoría.

Al mismo tiempo, la no emisión y recepción de los "PAGARÉ" implica la existencia de una pérdida patrimonial para la Universidad del Mar por la suma de \$1.970.308.844.

II. CONSIDERACIONES GENERALES

Los aspectos mencionados, atendida la reiterada inconsistencia, podría dar cabida a la aplicación de las siguientes normas tributarias, todo ello, conforme a las facultades del Servicio de Impuestos Internos:

1. Art. 21 de la Ley de la Renta, que podría derivar en el rechazo de los valores en pugna, y declararlos como "gastos rechazados".
El tributo directo puede llegar hasta un 35% de los montos afectados, en cuanto se trata de impuestos no declarados, la prescripción para ellos es seis (6) años.

- 1.1 ARRIENDOS convenidos, percibidos, devengados o pagados antes de la recepción de obras:

Ejercicio 2004	\$100.800.000
Ejercicio 2005	\$100.800.000
Ejercicio 2006	\$820.000.000
Ejercicio 2007	\$868.800.000
Ejercicio 2008	\$379.800.000

- 1.2 Pérdida matrimonial por no existencia de "PAGARÉ" por la suma de \$1.970.308.844.

2. Impuesto por concepto del Art. 29 de la Ley de la Renta, mayor ingreso por la suma de \$1.970.308.844 por concepto de venta de bienes muebles sin acreditar el costo de los mismos.

El tributo corresponde al 17% de \$ 1.970.308.844:- \$ 334.952.503.

En cuanto se trata de un impuesto no declarado la prescripción es de seis años.

3. Establecer Base Imponible por concepto de aplicación del Art.35 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, que podría derivar en la tasación de la

Renta Líquida Imponible. La Renta Líquida Imponible que se presume corresponderá al 10% del Capital Efectivo Invertido en la empresa o un porcentaje de las ventas del ejercicio, a juicio de la Dirección Regional.

Capital Efectivo AT 2011.-	\$ 62.392.369.327
Ingresos AT 2011	\$ 63.794.662.910

4. Multa del Art.97 No.10 del Código Tributario por traspaso de bienes no facturados. La multa puede alcanzar el máximo de 40 UTA con clausura de hasta veinte (20) días.

La prescripción de esta infracción es de tres (3) años.

III.-CONCLUSIONES FINALES.

1. En materia de aplicación del artículo 21 de la Ley de la Renta, "gastos rechazados", "retiros no justificados", "préstamos a terceros", y en todo aquello que implique salida de recursos con perjuicio patrimonial el Servicio de Impuestos Internos intentará aplicar el impuesto directo del 35% o bien intentará trasladar las sumas en pugna a las personas que sean visibles en la propiedad de la empresa o en la administración de la misma.

2. Respecto del mayor valor gravado por concepto de venta de bienes muebles y la falta de los PAGARÉS también deberá solucionarse esta anomalía en los siguientes términos:

2.1. Justificar el costo de los bienes vendidos mediante la certificación mencionada en los contratos de venta.

2.2. Confirmar la existencia de los PAGARÉS en términos contables.

3. En lo referente al artículo 35 de la Ley de la Renta y el riesgo de ser tasada la renta líquida imponible deberá acreditarse que la contabilidad está desarrollada de acuerdo con las normas contables y que ésta se encuentra con sus anotaciones al día.

4. En materia de multa artículo 97 No.10 del Código Tributario, deberá emitirse la respectiva factura, afecta o exenta.

Arrienda
Autic

CAPÍTULO FINAL.

RECOMENDACIONES Y RECTIFICACIONES

1. Preparar el listado de bienes muebles transferidos a las Empresas Inmobiliarias por Escrituras Públicas del 29 de Junio del 2010 ante la Notario Eliana Gervasio Zamudio, y establecer en el su valor tributario, el que deberá ser similar al valor de los contratos, para así, evitar que se produzca Renta Afecta a Impuestos para la Universidad.
2. Confeccionar y suscribir los "PAGARES" omitidos con la fecha de los contratos referidos, debiendo pagar el Impuesto de la Ley del Timbre y la Estampillas, con los correspondientes, reajustes, intereses penales y multas, desde la fecha de los Contratos (29 de Junio del 2010).
3. Revisar y cerciorarse que la contabilidad de la Universidad se encuentre con sus anotaciones al día, y con la correspondiente documentación de respaldo de ella, para así, evitar la Tasación de Renta Presumida, por aplicación del Art. 35 del Impuesto de la Renta.
4. La Universidad deberá emitir las dos facturas omitidas correspondientes a los Contrato de Compraventa de Bienes Muebles efectuadas, a las Empresas Inmobiliarias, el 29 de Junio del 2010. Dichas facturas, deberán emitirse con fecha actual, y con referencia al listado del número uno precedente, de esta forma, se evitara la aplicación de la multa y clausura del Art. 97 N° 10 del Código Tributario.
5. La Universidad deberá efectuar Declaraciones Rectificadorias de Renta, de los años tributarios 2005; 2006; 2007; 2008; 2009; 2010 y 2011, ya que en ellas, se señalan "Ingresos No Rentas", que no corresponden a la realidad. Asimismo, deberá efectuarse en la Declaración Rectificatoria del año 2009, una corrección de ella, por cuanto se señalan "Ingresos de Rentas de Fuentes Extranjeras" por \$600.000.000 aproximadamente, que no corresponden a la realidad.
6. Para respaldar los Egresos por \$500.000.000 aproximadamente, por comprar asociadas a la construcción del "Proyecto Reñaca" (Mejoras útiles), todas facturadas a nombre de la Universidad del Mar y canceladas en su oportunidad, por ella, deberá redactarse un

OK

P Convenio pago.

¿A dar?

Vice
OK Vers 9

Fact.
Fact.

errores
Contables

Anexo Corcheteado

?

No

Dación en pago bienes muebles.

Documento con fecha anterior al inicio de esas compras, en el cual, las Empresas Inmobiliarias en su caso, encargan las mismas compras a la Universidad para dicho proyecto. En caso, que dichas compras no se encuentren en el inventario de la Universidad, estas deberán facturarse a la Inmobiliarias con fecha actual.

No

7. Los pagos de arriendo efectuados por la Universidad, durante el período de la construcción del "Proyecto Reñaca", constituyen gastos rechazados tributariamente, los cuales, son insalvables, ante una eventual liquidación del Servicio de Impuestos Internos.

No

8. Se acompaña el FUT confeccionado desde el año 2004 hasta el 2010, conforme a lo declarado en los formulario 22 por la Universidad.

~~No~~

Arriendo Anticipado

?