

REF: Aprueba y sanciona **Política de Gestión Inmobiliaria** de la Universidad Austral de Chile.

Nº 065

VALDIVIA, 15 de junio de 2026.

VISTOS: Los acuerdos adoptados por el Directorio en sesión extraordinaria N°09/2025 de 29 de mayo de 2025 y en sesión ordinaria N°01/2026 de 08 de enero de 2026; [lo dispuesto en el artículo 29 letra e\), f\), g\) h\) e i\) y el artículo 48, letra i\) de los Estatutos de la Corporación.](#)

CONSIDERANDO

1°.- Que, para el cumplimiento de los fines institucionales, la Universidad requiere de un marco normativo que regule la gestión del patrimonio inmobiliario, asegurando que la adquisición, administración y disposición de estos activos, se realice bajo los principios de transparencia, eficiencia y responsabilidad.

2°.- Que, en este contexto, resulta fundamental que la administración del patrimonio institucional propenda a la sostenibilidad y compromiso ambiental, garantizando su conservación a largo plazo y optimizando su impacto en el desarrollo académico y administrativo de la Corporación.

DECRETO:

1°.- Apruébese y sanciónese la siguiente **Política de Gestión Inmobiliaria** de la Universidad Austral de Chile:

I. ANTECEDENTES

La Universidad, como institución educativa, reconoce la importancia de gestionar de manera eficiente y transparente su patrimonio inmobiliario, que incluye terrenos, edificaciones y otros bienes inmuebles fundamentales para su desarrollo académico, administrativo y de investigación. La gestión de estos activos debe alinearse con la planificación estratégica institucional y cumplir con la normativa legal vigente.

Esta política establece los lineamientos para la adquisición, venta, arriendo, comodato, donación, usufructo, concesión y administración de los bienes inmuebles de la Universidad, asegurando su correcta documentación, registro y uso eficiente. Asimismo, busca garantizar la conservación a largo plazo de estos activos, optimizando su impacto en la sostenibilidad institucional.

II. PRINCIPIOS

La Política de Gestión Inmobiliaria de la Universidad Austral de Chile se fundamenta en los siguientes principios orientadores:

- **Transparencia:** Todos los procesos relacionados con los bienes inmuebles deben ser claros, auditables y accesibles para la comunidad universitaria.
- **Eficiencia y Eficacia:** La administración de los bienes inmuebles debe maximizar su valor y utilidad en las actividades académicas, investigativas y administrativas.

- **Responsabilidad:** Los usuarios de los bienes inmuebles tienen la obligación de utilizarlos adecuadamente, reportar cualquier deterioro y evitar su uso indebido.
- **Responsabilidad Social:** La Universidad Austral de Chile promoverá prácticas inmobiliarias alineadas con la sostenibilidad ambiental y el bienestar de la comunidad universitaria y regional. En este marco, se asume el compromiso de reducir el impacto ambiental derivado de la gestión de bienes inmuebles, mediante la incorporación de criterios de eficiencia energética, construcción sustentable, manejo responsable de residuos y fomento de energías renovables. Asimismo, se velará por que cada proyecto inmobiliario contribuya a mejorar la calidad de vida de las personas, integrándose armónicamente al entorno natural, cultural y urbano
- **Integridad y Ética:** La gestión inmobiliaria se realizará con los más altos estándares de ética, evitando conflictos de interés y asegurando decisiones responsables.
- **Equidad:** La distribución y uso de los bienes inmuebles debe responder a criterios justos y a las necesidades estratégicas de la Universidad.
- **Conservación y Preservación del Patrimonio:** Se garantizará la adecuada mantención de los bienes inmuebles, incluyendo aquellos con valor histórico y cultural, asegurando su conservación para futuras generaciones.

III. OBJETIVOS DE LA POLÍTICA

El objetivo primordial de la presente política es regular la gestión y administración de los bienes inmuebles de la Universidad, asegurando la optimización de su uso, la correcta documentación legal y el cumplimiento de los requisitos normativos aplicables.

IV. ALCANCE

Esta política es aplicable a todas las unidades académicas, administrativas y personas jurídicas vinculadas a la Universidad Austral de Chile que gestionen, administren o hagan uso de bienes inmuebles institucionales, abarcando tanto su adquisición, mantención, uso, optimización y disposición.

V. COMPROMISOS

La Universidad Austral de Chile se compromete a implementar esta política de manera integral y rigurosa en todas las decisiones relacionadas con la gestión inmobiliaria. Dicho compromiso, implica:

- a) Asegurar el cumplimiento de los principios establecidos en la política.
- b) Garantizar una administración eficiente, sostenible y alineada con los objetivos estratégicos de la Universidad.
- c) Promover la optimización y conservación del patrimonio inmobiliario institucional.
- d) Fomentar la transparencia y buenas prácticas en la gestión de los bienes inmuebles.

VI. LINEAMIENTOS GENERALES DE LA POLÍTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA

1° Compra y Venta de Bienes Inmuebles

Toda adquisición o enajenación de bienes inmuebles deberá estar fundamentada en la planificación estratégica de la Universidad y responderá a necesidades académicas, administrativas, necesidades económicas o expansión institucional.

Estas operaciones deberán cumplir estrictamente con la normativa legal vigente y contar con una tasación inmobiliaria actualizada que permita verificar su coherencia con el valor de mercado.

Adicionalmente, toda transacción inmobiliaria deberá ser evaluada desde el punto de vista económico y financiero, incorporando una proyección de flujos futuros, así como los beneficios y/o rendimientos esperados. Esta evaluación deberá materializarse en un informe técnico-financiero que respalde la decisión y asegure su pertinencia y sostenibilidad en el tiempo.

2° Contratos de Arriendo

La Universidad podrá celebrar contratos de arriendo en modalidades anual, mensual o esporádica, según la disponibilidad del inmueble y la naturaleza del uso requerido.

Todos los contratos deberán formalizarse por escrito, estableciendo de manera clara las condiciones, plazos, montos, garantías y obligaciones de las partes.

La administración de los arriendos será centralizada en el Departamento de Gestión Patrimonial, quedando excluida la gestión directa por parte de macrounidades académicas u otras dependencias.

Los ingresos generados por concepto de arriendo serán recepcionados de forma centralizada en un fondo patrimonial, destinado prioritariamente a la mantención y mejoramiento de la infraestructura universitaria.

Asimismo, se implementará un sistema de monitoreo y evaluación periódica de los contratos de arriendo, con el fin de asegurar el cumplimiento de sus términos y condiciones, resguardar los intereses institucionales y garantizar un uso eficiente de los bienes inmuebles.

3° Comodatos

Se permitirá el uso de inmuebles en comodato a terceros siempre y cuando se justifique su aporte al desarrollo académico, investigativo o social de la Universidad.

Todo comodato debe formalizarse mediante un contrato, estableciendo plazos, condiciones y el uso permitido del bien inmueble.

Se realizará un monitoreo periódico de los contratos para garantizar el cumplimiento de sus términos y condiciones.

4° Donaciones a terceros

La donación de Inmuebles deberá realizarse de manera ordenada y conforme a procedimientos y reglamentos establecidos, garantizando la transparencia y responsabilidad en el proceso. La donación será aprobada por las instancias correspondientes, y se priorizará que los beneficiarios de las donaciones sean organizaciones sin fines de lucro o entidades que puedan contribuir al bienestar social y comunitario. Toda donación deberá documentarse adecuadamente, asegurando que se cumplan las normativas legales y contables vigentes.

Las donaciones a terceros con fuente de financiamiento externo deben realizarse según convenio asociado que contenga las bases que respalden la transferencia de activos en los plazos señalados para ello.

Toda donación debe ser formalizada mediante escritura pública y registrada en la documentación patrimonial de la Universidad.

5° Donaciones recibidas

Para el caso de donaciones inmobiliarias se verificará que la propiedad donada contribuya a la vinculación académica, investigación o vinculación con el medio de esta Institución. Se evaluará la viabilidad técnica, legal y económica de cada donación antes de su aceptación.

Toda donación recibida debe ser formalizada mediante escritura pública y registrada en la documentación patrimonial de la Universidad.

6° Concesiones

La Universidad gestionará la solicitud, mantención, renovación y administración de las concesiones marítimas, derechos de aprovechamiento de aguas y demás concesiones o autorizaciones necesarias, requeridas para el desarrollo de su vinculación académica, investigación y operación institucional, fortaleciendo una gestión eficiente, ordenada y conforme a la normativa vigente, ante las entidades públicas competentes

Se asegurará el cumplimiento de los pagos asociados a dichas concesiones, así como la actualización, renovación y registros exigidos por la normativa vigente.

Toda concesión deberá contar con un registro actualizado de documentos, contratos y antecedentes administrativos que permitan su adecuada gestión y supervisión.

La Universidad se compromete a administrar estas concesiones con transparencia, eficiencia y responsabilidad, garantizando su correcta utilización y resguardo en beneficio del desarrollo institucional.

Los lineamientos establecidos en este apartado serán aplicables, en lo que corresponda, tanto a las concesiones respecto de las cuales la Universidad sea la parte beneficiaria, como a las concesiones que otorgue la Universidad en favor de terceros.

7° Registro y Control de Bienes Inmuebles

Se establecerá un registro actualizado de todos los bienes inmuebles de la Universidad, incluyendo su documentación técnica, legal, avalúo fiscal, pagos de contribuciones y cualquier otro antecedente relevante.

La Dirección de Infraestructura y Servicios, a través del Departamento de Gestión Patrimonial será responsable de la administración y mantención de este registro.

8° Capacitación y Concienciación

La Universidad se compromete a capacitar al personal encargado de la gestión de bienes inmuebles, así como a los usuarios de estos, en los procedimientos y buenas prácticas relacionados con el manejo de ellos.

VII. DISPOSICIONES FINALES

Cualquier excepción a las reglas y los lineamientos establecidos en esta política deberá ser evaluada y aprobada por la Vicerrectoría de Gestión Económica y Administrativa y el Directorio de la Corporación.

VIII. GLOSARIO

1. **Gestión Patrimonial:** Proceso de administración de los activos inmuebles que integran el patrimonio de la Corporación, que comprende la planificación, adquisición, registro, mantenimiento, optimización del uso y disposición de bienes, asegurando la sostenibilidad institucional.
2. **Gravámenes:** Los gravámenes son cargas que afectan un bien o derecho determinado, limitando las facultades de su titular o atribuyendo a un tercero un derecho sobre dicho bien. En general, los gravámenes se manifiestan mediante derechos reales, tales como la hipoteca, las servidumbres, el usufructo o el derecho real de conservación.
3. **Contrato Arriendo:** Contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble, y la otra a pagar por este goce, de conformidad con el artículo 1915 del Código Civil Chileno.
4. **Comodato:** El comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente un inmueble, para que haga uso de él, y con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso, de conformidad con el artículo 2174 del Código Civil Chileno.
5. **Usufructo:** Derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y substancia, y de restituirla a su dueño en un plazo determinado, de conformidad con el artículo 764 del Código Civil Chileno.
6. **Concesión:** Acto jurídico, de naturaleza legal, administrativa o contractual, mediante el cual una persona, pública o privada, otorga a otra el derecho temporal de usar, ocupar, administrar, explotar o desarrollar una actividad sobre un bien, espacio, obra, servicio o ámbito determinado, bajo las condiciones establecidas por el respectivo título habilitante. Como contraprestación, el concesionario puede asumir obligaciones de inversión, conservación, operación o mantenimiento, así como el pago de una renta, tarifa, canon o cualquier otra prestación económica, asumiendo total o parcialmente los riesgos asociados a la actividad concedida.
7. **Donación entre vivos:** acto por el cual una persona (donante) transfiere gratuita e irrevocablemente una parte de sus bienes a otra (donatario), que la acepta, de conformidad con lo establecido en el artículo 1386 del Código Civil Chileno.
8. **Bienes Inmuebles o Bienes Raíces:** Propiedades (bienes raíces) que están fijas y adheridas al suelo, como terrenos, edificios y estructuras. No pueden ser trasladados fácilmente de un lugar. Son aquellos bienes que no pueden trasladarse de un lugar a otro sin detrimento de su naturaleza o sustancia, tales como las tierras y minas, así como las cosas que adhieren permanentemente a ellos, como los edificios y árboles, de

conformidad con lo dispuesto en el artículo 568 del Código Civil. Asimismo, se reputan inmuebles, aun cuando por su naturaleza no lo sean, las cosas destinadas de manera permanente al uso, cultivo o beneficio de un inmueble, pudiendo separarse sin detrimento, tales como las losas de pavimento, los tubos de cañerías y otros de similar naturaleza.

En específico, son bienes inmuebles (por adherencia), las plantaciones forestales ("vuelos"), de conformidad con el artículo 568 del Código Civil.

9. Hipoteca: Según el artículo 2407 del Código Civil, la hipoteca es un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor.

2º.- Derógase, a contar de la fecha de dictación del presente decreto, la siguiente normativa institucional:

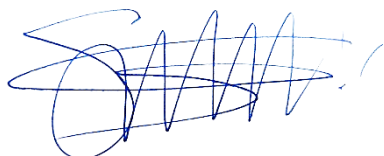
- Resolución N°18/2000 de Vicerrectoría Académica, de 08 de marzo del año 2000 que reglamenta el uso del Aula Magna.

3º.- Las unidades respectivas procederán de conformidad con lo dispuesto en el presente decreto.

Anótese, Comuníquese y Archívese.

RECTOR

SECRETARIO GENERAL



VºBº Dirección Jurídica