

CURSO
DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS:
PERMISOS, AUTORIZACIONES MUNICIPALES
Y LA COPROPIEDAD

DESCRIPCIÓN DEL CURSO

Los proyectos inmobiliarios cada día son más complejos en su desarrollo, no solo por los diversos usos que incorporan sino que más que nada por las normas regulatorias que deben cumplir y las exigencias adicionales que implican una ciudadanía opinante y empoderada. Por lo mismo, hoy en día resulta relevante la obtención de autorizaciones y permisos por parte de la autoridad, sin fallos, absolutamente prístinos a fin de evitar consecuencias no deseadas más adelante. Demás está en este caso recordar casos tan complicados como los del Edificio Botero en Ñuñoa –ya vendido, su permiso de edificación fue anulado por los tribunales-, o Mall Barón al cual también los tribunales superiores de justicia le anularon su permiso de edificación.

A lo anterior se agrega que gran parte de esos proyectos se desarrollan acogidos a las normas de la Copropiedad Inmobiliaria (también conocidos como “condominios”), los cuales deben estructurarse jurídicamente de un modo que permita su desarrollo y la convivencia de los copropietarios y sus distintos usos.

También se presentan aspectos derivados de su desarrollo por etapas y las modificaciones necesarias en el tiempo.

OBJETIVOS

Este curso persigue identificar los requisitos legales y reglamentarios respecto de cada permiso y autorización otorgados por la Dirección de Obras Municipales, junto con identificar de la mejor forma posible las acciones que permiten reclamar de las decisiones de la autoridad.

En lo que dice relación con la copropiedad inmobiliaria, la idea es identificar los aspectos centrales de ella, siempre desde un enfoque práctico en el desarrollo de los proyectos.

Por lo tanto, los alumnos debieran quedar con una clara visión de las materias relevantes para comprender y luego estructurar adecuadamente un proyecto y, en especial, si este está acogido a copropiedad.

CONTENIDOS

- I.- Permisos y Autorizaciones**
- Anteproyecto
 - Permiso de Edificación

- Subdivisión
- Loteo
- Rectificación o Modificación de Deslindes
- Copropiedad Inmobiliaria, tema que se tratará aparte por la relevancia que tiene.

II.- Acciones Administrativas ante la Dirección de Obras Municipales

- Reclamo de Ilegalidad
- Reclamo Art. 12 LGUC
- Reclamo Art. 118 LGUC
- Acciones de la ley 19.880

III.- Acciones Judiciales ante la Dirección de Obras Municipales

- Reclamo de Ilegalidad
- Recurso de Protección
- Nulidad de Derecho Público
- Acción Ordinaria Declarativa

IV.- Copropiedad Inmobiliaria

A. Aspectos Generales

- Origen y concepto de la *Copropiedad Inmobiliaria*
- Realidad y requerimientos actuales de la Copropiedad Inmobiliaria
- Relevancia de acogerse al régimen de Copropiedad Inmobiliaria
- Importante consagración del principio de la “*Autonomía de la Voluntad*”
- Naturaleza jurídica del régimen de *Copropiedad Inmobiliaria*
- Ámbito de aplicación territorial: *Área Urbana*
- Tipos de condominios / A y B / Coexistencia

B. Copropiedad Inmobiliaria (Ley 19.537)

- Normativa
- Características y constitución de la Copropiedad Inmobiliaria
- Desarrollo de proyectos inmobiliarios

C. Aspectos más relevantes de la modificación introducida por la Ley 20.741 de 2014

- Interpretación de la Ley (Instrucciones MINVU – DDU)
- Sectores (Encapsulamiento)
- Mandatos / Circular DDU 263 como antecedente (Dejada sin efecto por DDU 287 09.07.15)
- Eliminación quórum de “*unanimidad*”
- Posibilidad de emplazar condominios Tipo A y B en un mismo terreno

D. Revisión general del proyecto de ley para una nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

METODOLOGÍA

Clases vía video conferencia.

EVALUACIÓN

Evaluación final. Se aprobará el curso con nota igual o mayor a 4.0.

PROFESORES:

José Ignacio Ovalle Y, Abogado Universidad de Chile; profesor Pontificia Universidad Católica de Chile, Universidad Finis Terrae y Universidad del Desarrollo; socio del área Inmobiliaria de Barros & Errázuriz Abogados.

Alejandra Aránguiz Sánchez, Abogado Pontificia Universidad Católica de Chile; profesora Pontificia Universidad Católica de Chile, Universidad de Los Andes y Universidad del Desarrollo; Árbitro del Centro de Arbitraje y de Mediación de la Cámara de Comercio; Directora del área de Urbanismo de Barros & Errázuriz Abogados.

INFORMACIÓN GENERAL

Duración: 10 horas cronológicas.

Fechas de clases: 20, 22, 27 y 29 de octubre; y 3 de noviembre.

Horario: 17.00 a 19.00 hrs.

Valor: \$100.000.