

## **DIPLOMADO EN DERECHO URBANISTICO, INMOBILIARIO Y CONSTRUCCIÓN.**

### **I. DESCRIPCIÓN**

El Diplomado entregará a los alumnos una visión completa de los principales aspectos del mercado inmobiliario, en materia de contratos, responsabilidad, regulatoria, tributación, de ingeniería y construcción, mediante un análisis del ordenamiento jurídico chileno, su jurisprudencia y doctrina, así como el estudio de experiencia comparada relevante. A su término, los alumnos conocerán las tendencias más importantes y actuales de esos mercados y podrán aplicarlos en su ejercicio profesional, así como desenvolverse en equipos multidisciplinarios.

### **II. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

Al finalizar el Diplomado los alumnos deberán conocer y ser capaces de aplicar adecuadamente en su ejercicio profesional:

- Las normas regulatorias urbanísticas básicas aplicables propias a todo desarrollo inmobiliario.
- Aspectos propios de la estructura jurídica que debe tener todo proyecto inmobiliario a través de un buen diseño de la copropiedad inmobiliaria y las diversas posibilidades que ésta ofrece.
- Identificar los aspectos tributarios esenciales aplicables a los desarrollos inmobiliarios.
- Conocer la responsabilidad civil de los desarrolladores inmobiliarios y actores involucrados.
- Poder llevar a cabo un adecuado estudio de títulos para la adquisición de los inmuebles en que se desarrolle un determinado proyecto.
- Conocer las nuevas formas de financiamiento que se han incorporado al mundo inmobiliario.
- Conocer y aplicar los principios informantes de la regulación de la infraestructura en Chile, así como las prácticas y usos que le son aplicables.
- Conocer la regulación de la infraestructura pública, en su vertiente tradicional y concesionada.
- Conocer y ser capaces de aplicar en su ejercicio profesional la regulación de la infraestructura privada y sus principales elementos (tipos de contrato, asignación de riesgos y su modificación, penalidades, garantías, etc).
- Conocer los principales métodos de solución de controversias, aplicables por norma a la infraestructura pública (arbitraje, panel técnico, justicia ordinaria) y por usos ya extendidos a la infraestructura privada (arbitraje local, comercial internacional y de inversiones).

### **III. METODOLOGÍA**

Las clases tendrán una metodología que será una mezcla de la exposición del profesor y la resolución de problemas prácticos y análisis de lecturas breves pero muy interesantes, planteadas en la clase anterior.

Para tales efectos, el curso será llevado desde un comienzo sobre la base de un set de documentos que incluyen: (a) la legislación aplicable; y, (b) un conjunto de documentos y *papers* legales, económicos y de política pública, nacionales y extranjeros.

#### IV. CONTENIDOS

##### MÓDULO I: DERECHO URBANÍSTICO

Clase Inaugural

- Visión general de la industria inmobiliaria y de la construcción.
- Hacer ciudad.
- Conceptos básicos.
- Marco regulatorio.
- Institucionalidad.
- Planificación Territorial.
- Normativa especial por sobre el IPT.
- Desarrollo de Proyectos en zonas rurales.
- Certificados, Aprobaciones y Permisos otorgados por la Dirección de Obras Municipales.
- Calidad de Vida y Función social de la propiedad.

##### MÓDULO II: DERECHO INMOBILIARIO

**Tributación en Materia Inmobiliaria.**

- IVA.
- Impuesto a la Renta.

**La Copropiedad en el Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios.**

- Aspectos generales.
- Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
- Libertad para elección del proveedor de servicios de telecomunicaciones.
- Copropiedad Inmobiliaria y proyectos inmobiliarios: una relevante confluencia de derechos

**La Responsabilidad Civil en la Actividad Inmobiliaria**

- Responsabilidad en la construcción
- Responsabilidad del vendedor.
- Revisión de casos.

**Derecho del Consumo en la Actividad Inmobiliaria**

- Principios generales.
- Derecho del Consumidor.
- Deberes de la inmobiliaria.
- Jurisprudencia y desafíos.

**Estudio de Títulos**

- Documentos.
- Características.
- Capacidad de las partes.
- Vicios.
- Documentos regulatorios.
- Casos especiales.

### **Financiamiento de Proyectos Inmobiliarios**

- Formas de financiamiento.
- Multifamily.
- casos.

### **Control de Legalidad en Materia Inmobiliaria**

- Acciones y recursos administrativos.
- Acciones y recursos judiciales.

## **MÓDULO III: REGULACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA PÚBLICA EN CHILE**

- La Obra Pública Tradicional.
- Introducción al Sistema Público de Infraestructura.
- Modalidades de contratación y principios generales.
- Principales aspectos del D.S. MOP N°75/04.
- Formas de contratación y modalidades de precio.
- Modificaciones al alcance y Lus Variandi del Estado.
- Sistema de Resolución de Conflictos en Chile.
- Experiencias comparadas. El caso peruano.

### **El sistema de concesiones.**

- Introducción a los principios generales y políticas públicas subyacentes a un sistema de concesiones y, en específico, al caso chileno.
- Introducción a la regulación legal del sistema de concesiones. Análisis de la ley de concesiones en el tiempo, desde su introducción al ordenamiento chileno hasta la actualidad. Niveles de inversión ejecutados.
- El proceso licitatorio
- El cúmulo de actuaciones preparatorias que llevan a un proceso de licitación propiamente tal.

### **Las iniciativas públicas o privadas.**

- El proceso de adjudicación.
- Factores de licitación. Experiencia comparada.
- Las relaciones jurídicas entre las partes
- Fiscalización del contrato de concesión.
- Las garantías y seguros del contrato.
- El régimen de multas. Naturaleza jurídica.
- Las facultades exorbitantes de la administración.
- Término del contrato de concesión

### **El financiamiento de una concesión**

- El largo plazo como elemento matriz de la determinación del modo de financiamiento.
- El financiamiento propio.
- El Project Finance. Particularidades, forma de operar y consecuencias.
- Análisis de riesgos.
- Los diferentes actores que participan en la cadena de financiamiento.
- El pago de la tarifa como modo de recuperar la inversión y mecanismo de obtención de utilidades.
- Compartición del riesgo económico con el Estado.

### **La denominada etapa de construcción del contrato de concesión**

- El régimen jurídico de la etapa de construcción.
- Plazos de la etapa de construcción y sus modificaciones.
- Sistema de distribución de riesgos.

- Modificaciones a las características de las obras y servicios de un contrato de concesión. Los artículos 19 y 20 de la ley, y 68 y 69 de su reglamento.

Mecanismo de Resolución de Controversias

- Las Comisiones Conciliadoras y Arbitrales antes de la Ley N° 20.410.

- El Panel Técnico de Concesiones, naturaleza jurídica, composición, competencia y recomendaciones más prominentes.

- La Comisión Arbitral en su versión posterior a la Ley N° 20.410.

- La alternativa jurisdiccional propiamente tal: la Corte de Apelaciones. Procedimiento.

- La alternativa deslocalizada o internacional. El incumplimiento de un Bilateral Investment Treaty (BIT) habilitaría, de cumplirse sus condiciones, para acudir a un mecanismo de resolución de conflictos fuera de Chile. Requisitos. Experiencia comparada.

#### **MÓDULO IV: LA REGULACIÓN LEGAL, USOS Y PRÁCTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA PRIVADA**

- La industria de Ingeniería y Construcción. Regulación del Contrato de Construcción y sus elementos básicos. El Contrato de construcción internacional.

- Clasificación del contrato de construcción y sus elementos (EPC; EPCM; EP; CM; C; E; BOOT; y, BOT) (Según modalidad de precio, a suma alzada, precios unitarios y administración delegada; contrato de construcción general).

- Principales cláusulas.

- Formas de asociación. Consorcios. Acuerdos de Actuación Conjunta.

- El riesgo en el contrato de construcción y su distribución legal y contractual. Caso fortuito y fuerza mayor. La situación del SARS-COV-2. Tendencias actuales.

- Garantías y Multas Contractuales

- Terminación y remedios

- Cláusulas Limitativas y Exonerativas de Responsabilidad. Validez.

- Solución de controversias. Métodos ordinarios, arbitrales, internacionales. La posibilidad de activar un tratado bilateral de inversión

#### **V. PROFESORES**

**Carolina Alcalde**, Abogada Universidad Diego Portales. Asociada del estudio Alcalde y Cía. Con experiencia en el área de litigios civiles y ambientales.

**Alejandra Aranguiz**, 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.

**Nicolás Cañas**, Abogado de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Master of Laws de Columbia University. Director Legal para Latinoamérica de Cumbra Ingeniería y Construcción.

**Cristóbal Fernández**, Abogado y gerente del área legal y gestión de permisos en Orbe Consultores. Profesor del Magíster en Derecho Ambiental de la Universidad de Chile.

**José Ignacio García Cueto**, Abogado y Máster en Derecho Económico por la Facultad de Derecho de ESADE, LL.M de la Universidad de Georgetown. Abogado en Clifford Chance, Washington D.C.

**Milton Gutcovsky**, Abogado Universidad Adolfo Ibáñez; Magíster en Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Chile; LL.M Universidad de Columbia, New York. Asociado de Barros & Errázuriz.

**Tomás Kovacevic**, Abogado Pontificia Universidad Católica de Chile; Magíster en Dirección y Gestión Tributaria, Universidad Adolfo Ibáñez; LL.M en International Taxation de la Universidad de Nueva York. Asociado de Barros & Errázuriz.

**José Manuel Larraín**, Abogado de la Universidad Diego Portales. Profesor del diplomado en derecho de la construcción de la PUC. Socio Administrador de Dentons.

**Juan Pablo Larraín**, Abogado de la Universidad de los Andes, MBA ESE Business School. Legal Counsel en Bechtel Chile.

**José Ignacio Ovalle**, Abogado Universidad de Chile; profesor Pontificia Universidad Católica de Chile; socio del área Inmobiliaria de Barros & Errázuriz Abogados.

**Mario Reggiardo**, licenciado por la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Máster en Derecho y Economía por la Universidad de Hamburgo (Alemania). Socio responsable de la práctica de arbitraje en Payet Rey Cauvi Pérez, Perú.

**Marco Rosas**, Abogado de la Universidad de Chile, LL.M de la Universidad de Michigan. Jefe del Departamento de Defensa Judicial de la Dirección General de Concesiones de Obras Públicas.

**Oscar Ruiz-Tagle**, Abogado Universidad Diego Portales; LL.M Políticas Públicas y Gestión en Medio Ambiente, Universidad Carlos III. Socio de Barros & Errázuriz.

**Patricio Solorzano**, Abogado de la Universidad Gabriela Mistral; LL.M en Derecho de los Negocios, Universidad Adolfo Ibáñez. Socio de Barros & Errázuriz.

**Juan Pablo Suffiotti**, Abogado de la Universidad Diego Portales. Graduate Certificate in International Contracts and Business Law, American University Washington College of Law. Fiscal de Echeverría Izquierdo.

**Eduardo Tirado**, Abogado Universidad de los Andes. Asociado en Garrigues Chile.

**Luis Eduardo Toro**, Abogado de la Universidad de Concepción. Profesor en Diplomado de Libre Competencia de la Universidad de Chile. Socio de Barros & Errázuriz.

**Carola Trucco**, Abogada Universidad de Chile. Socia del área tributaria de Barros & Errázuriz.

**José Manuel Valencia**, Abogado Universidad Diego Portales. Socio de Aylwin, Mendoza, Luksic y Valencia Abogados.

**Ignacio Vargas**, Abogado de la Universidad de Chile. Magíster en Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Asociado senior del área de infraestructura de Dentons.

## **VI. REQUISITOS DE APROBACIÓN**

- 75% de asistencia en cada módulo.
- Cada módulo será evaluado con un trabajo o prueba de conocimientos personal. Se debe obtener nota igual o superior a 4.0 en cada módulo. Solo se podrá dar una evaluación recuperativa en todo el diplomado.
- El certificado final de aprobación será en formato digital.

## **VII. INFORMACIÓN GENERAL**

**Lugar:** Online.

**Duración:** 138 horas cronológicas.

**Fechas:** 9 de agosto al 24 de enero.

**Días de clases:** Martes y Jueves.

**Horario:** 18:00 a 21.10 hrs.