ADI Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios

Memoria Anual / 2023

Índice

	Página
1. Introducción	03
2. Directorio, ejecutivos y comisión revisora	05
3. Empresas asociadas	07
4. Áreas de trabajo	08
5. Estudios estratégicos	19
6. Hitos de trabajo gremial	20
7. Convenios institucionales	25
8. Instancias en que ADI participa	26

01. Introducción

Si bien el año 2023 fue relativamente mejor y marcó el inicio de un repunte luego de un dificilísimo 2022, lo cierto es que la situación de la industria se mantuvo en un terreno sumamente complejo. Las ventas mejoraron en el margen y gradualmente la tasa de interés de corto plazo comenzó a reducirse, pero la velocidad de colocación fue insuficiente para el volumen ofertado, acumulando durante el año un sobrestock sin precedentes y con una alta proporción de unidades para entrega inmediata, situación que naturalmente derivó en importantes bajas de precios y en la postergación de nuevas inversiones.

Afortunadamente, el contexto macroeconómico se fue normalizando gradualmente a lo largo de 2023, en particular en relación a los desbalances generados por los retiros de fondos de pensiones y las transferencias monetarias realizadas durante la pandemia, los que sumados a factores externos gatillaron un proceso inflacionario que obligó a un doloroso ajuste de la política monetaria y cuya normalización se prevé recién para el segundo semestre de 2024. El control de la inflación, a un costo altísimo para la actividad, al menos representa un aliciente en un escenario de tasas de crecimiento mediocres que redundan en un mercado laboral débil y restringen significativamente la capacidad de pago de familias y pequeños inversionistas, contrayendo la demanda por vivienda.

En el corto plazo, al menos, las soluciones no parecen venir desde la política. Por un lado, el Poder Legislativo sigue entrampado en un sistema que dificulta alcanzar acuerdos y posterga casi indefinidamente la concreción de reformas muy necesarias, en particular en materias de seguridad púbica y seguridad social. Por el otro, el Poder Ejecutivo administra el aparato con poco espacio de maniobra desde la perspectiva de la caja fiscal, con insuficiente conocimiento de las complejidades que enfrenta la industria y con poca convicción respecto de qué palancas mover para acelerar la inversión. Las medidas creadas en apoyo al acceso a la vivienda son el mejor ejemplo de lo anterior. Con una destacable disciplina fiscal, las medidas implementadas durante 2023 se centraron en acciones que no inciden en el erario en el corto plazo, como son las garantías financieras (FOGAES) y el beneficio tributario transitorio a la compra de viviendas. Ambas parten de un diagnóstico correcto y avanzan en la dirección correcta. ¿El problema? Ambas son inadecuadas en diseño e insuficientes en magnitud.

Sin perjuicio de lo anterior, desde la ADI seguiremos participando activamente en todas las instancias técnicas y políticas en que podamos hacer ver, de manera leal, transparente y propositiva, los elementos inadecuados o ausentes de las medidas y regulaciones que se propongan. La prosperidad de nuestras ciudades, el bienestar de sus habitantes y la sostenibilidad de la industria inmobiliaria son elementos que están fuertemente atados y los tres dependen decisivamente de la regulación existente y las medidas de fomento que se implementen.

Habiendo quedado atrás un largo período que combinó inestabilidad social, crisis sanitarias y desconcertantes procesos de cambios constitucionales, la industria hoy avanza muy gradualmente en la senda de la recuperación. Es en este tránsito cuando más se pone a prueba la resiliencia de una industria pujante e innovadora, y también cuando más se necesita un trabajo gremial colaborativo, entusiasta y asertivo.



02. Directorio, ejecutivos y comisión revisora

En la sesión del directorio del 22 de mayo de 2023, entre otras materias, se informó por parte del presidente de la ADI, Mauricio Varela Labbé, que tal como se había señalado en la pasada asamblea ordinaria mensual, correspondía realizarse el cambio en la dirección ejecutiva de la asociación. El directorio acordó por la unanimidad de sus miembros, que Vicente Hernán Domínguez Vial mantuviera la dirección ejecutiva hasta el 31 de mayo del año 2023, debiendo asumir el nuevo director ejecutivo, Slaven Antonio Razmilic Burgos, sus funciones a partir del 1 de junio de 2023. El directorio agradeció al director saliente por el compromiso y dedicación a la asociación y por su intención de seguir colaborando con ella en otras instancias.

Por su parte, en la Asamblea Ordinaria Anual efectuada el 1 de junio de 2023 se adoptaron, entre otras materias, los siguientes acuerdos:

1. Se aprobó la memoria anual y el balance general correspondiente al ejercicio 2022.
2. Se eligieron como directores a los señores Mauricio Varela Labbé, Alejandro Marinovic Destefani y Carlos Basch Harper.
3. Se eligieron a los integrantes de la comisión revisora de cuentas, resultandos electos los señores Augusto Coello Lizana, Eduardo Nestler Gebauer y Cristián Hartwig Bisquertt.

El nuevo directorio de la ADI quedó constituido por los siguientes miembros:

- Mauricio Varela Labbé
- Alejandro Marinovic Destefani
- Francisco Pérez Vargas
- Patricio Muñoz Molina
- María Luisa de la Maza Michelson-Boschaner
- Roberto Pons Rubio
- Carlos Basch Harper
- Jaime del Valle Swinburn

En la primera sesión de Directorio celebrada a continuación de la Asamblea Ordinaria Anual antes mencionada, con fecha 19 de junio del mismo año, se eligió como Presidente de la asociación a Mauricio Varela Labbé y como vicepresidentes a Alejandro Marinovic Destefani y Francisco Pérez Vargas.

02. Directorio, ejecutivos y comisión revisora

En tanto, en la Asamblea Extraordinaria de socios celebrada el 6 de julio de 2023 se tomaron, entre otras materias, los siguientes acuerdos:

1. Modificación de los estatutos de la ADI en el sentido de aumentar la composición del directorio en dos cupos adicionales, esto es, de siete a nueve miembros, siendo un cupo de ellos reservado exclusivamente para una integrante del género femenino; uniformar el periodo de duración de los directores a 3 años
2. Se aprobó el otorgamiento de un estatuto refundido de la asociación, incluyendo las modificaciones aprobadas.

El trabajo gremial de la Asociación es desarrollado por:

- Slaven Razmilic Burgos, ingeniero comercial, Director Ejecutivo
- Fernando Colchero Ducci, arquitecto, asesor a cargo del Área Productividad
- Karlfranz Koehler Duncker, abogado, asesor a cargo del Área Normativa
- Mirko Salfate Yutronic, arquitecto, asesor a cargo del Área Sostenibilidad



03. Empresas asociadas

Durante 2023 se incorporó a la asociación el grupo inmobiliario Espacios, mientras que se retiraron las empresas Armas, Boetsch, Iknow, Indesa, Numancia y Sencorp.

El año 2023 terminó con 48 empresas asociadas activas:

Áreas de trabajo

- Innovación
- Sostenibilidad
- Normativa

04. Áreas de trabajo

Área innovación

Bajo la coordinación de Alejandro Marinovic (Siena), las actividades de esta área se canalizaron a través de tres grupos de trabajo que se enfocaron en el desarrollo de las siguientes iniciativas específicas:

Plazos para la obtención de autorizaciones

Conformado hacia fines de 2022, este grupo de trabajo desarrolló iniciativas con el propósito de generar información y realizar gestiones que permitan concretar ajustes en los sistemas de obtención de permisos, con el objetivo de reducir la extensión de los plazos asociados.
En este grupo participaron María Luisa de la Maza (Activa), Alejandro Marinovic (Siena), Ignacio Hernández (Exxacon), José Miguel Guzmán (Lo Campino), Slaven Razmilic (ADI) y Fernando Colchero (ADI).

Observatorio de Plazos

Iniciativa que consistió en el desarrollo de una plataforma interactiva para ingresar y visualizar información respecto a los plazos asociados a la obtención de 5 autorizaciones otorgadas por las Direcciones de Obras Municipales (DOM).

Su objetivo fue ir más allá de la denuncia y generar una instancia de encuentro de los distintos actores involucrados en estos procesos, en base a la información real que permitiera generar aportes concretos. Para reforzar dicho propósito, se conformó un Comité Asesor que fue conociendo las etapas de desarrollo, el cual contó con representantes de la Asociación de Directores de Obras Municipales (ADOM) y de la Asociación de Oficinas de Arquitectura (AOA).

Después de evaluar alternativas de proveedores para el desarrollo de la plataforma, el trabajo fue realizado entre los meses de julio y diciembre de 2023 mediante un convenio con Toctoc.com, entidad imparcial respecto del contenido de la información, con experiencia previa y constante con empresas ADI respecto del levantamiento de información de ventas y que garantiza confianza respecto al tratamiento de la información levantada.

Los productos entregables de este trabajo fueron tres: un “Formulario de Ingreso” en el que cada una de las empresas asociadas pudo completar la información de los expedientes tramitados durante el período 2019 – 2023; un “Panel de Resultados” consistente en una página web que presentaba indicadores de desempeño para los plazos y cantidad de expedientes tramitados, permitiendo realizar filtros de la información; y finalmente un “Informe Observatorio de Plazos” con los contenidos de los resultados principales, para realizar difusión.

04. Áreas de trabajo

Área innovación

En este trabajo aportaron información 36 empresas, consistente en 1.390 expedientes que contaron con la información mínima para ser incluidos en el reporte y, si bien el trabajo se desarrolló durante el año 2023, la entrega de los resultados se programó para enero de 2024.

Estudio “El Costo Invisible”

Iniciativa para generar un estudio que permita cuantificar el impacto de los plazos para obtener autorizaciones sobre el encarecimiento de la vivienda. Se obtuvo propuesta de Políticas Públicas UC y se realizaron contactos con la CChC, Deloitte y EY para evaluar alternativas para el desarrollo del Estudio. El proyecto quedó en carpeta para 2024.

Difusión

Se consideró como parte esencial de este trabajo el mantener una agenda de contactos con autoridades e instituciones relacionadas con el sector inmobiliario, con el propósito de socializar la preocupación del gremio por la extensión de los plazos actuales para lograr la obtención de autorizaciones, así como también cuáles son las acciones que se está buscando generar al respecto.

En ese contexto se realizaron reuniones con las siguientes autoridades, ejecutivos o instituciones: Ministro MINVU, Jefe DDU MINVU, SEREMI MINVU RM, Presidente de la Asociación Municipalidades de Chile (AMUCH), Presidenta de la Asociación Chilena de Municipalidades (ACHIM), Gerente de ASPRIMA (Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid), Mesa Multigremial (reúne a CChC, AOA, Colegio de Arquitectos, ADOM y ANRI).

Programa Industrializa

La incorporación de métodos de construcción industrializada representa un desafío para la industria que se vuelve cada vez más urgente abordar, ante la creciente necesidad de aumentar la productividad de las faenas constructivas como medida para reducir el impacto de la actividad sobre el medioambiente y para aumentar la eficiencia en la operación de las empresas.

Como medida de acción para abordar este desafío, a partir de una mesa de trabajo generada en el año 2022, durante 2023 ADI formalizó un Convenio de Colaboración con la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) y el Concejo de Construcción Industrializada (CCI) para crear el “Programa Industrializa”, cuyo objetivo es apoyar a las empresas participantes para que puedan ajustar sus modelos de gestión con el propósito de facilitar la incorporación de la construcción industrializada en el desarrollo de sus proyectos.

04. Áreas de trabajo

Área innovación

La participación en este programa se realiza mediante la conformación de duplas de empresas que desarrollen proyectos en conjunto, una de las cuales debe ser inmobiliaria y la otra constructora. El propósito de este requisito consiste en que se busca abordar los desafíos de incorporar construcción industrializada en todas las etapas del ciclo de un proyecto, es decir, no solo durante la construcción, sino que desde la evaluación de terrenos hasta la posventa a los usuarios finales. El programa cuenta con la participación de 13 duplas de empresas inmobiliarias-constructoras.

El Programa Industrializa plantea su desarrollo en tres etapas denominadas Etapa de Diagnóstico, Etapa de Desarrollo de un Modelo de Gestión y Etapa de Pilotaje. Durante el segundo semestre de 2023 se dio inició a la Etapa de Diagnóstico, cuyo principal propósito es obtener una visión crítica de las empresas participantes en cuanto al estado de su estructura organizacional y desarrollo de procesos, con la finalidad de identificar las fortalezas y debilidades de cada una frente al desafío de incorporar métodos de construcción industrializada en sus proyectos.

Para la ejecución de la etapa de Diagnóstico, la cual inició sus actividades en agosto de 2023, el programa contrató la asesoría del Centro Interdisciplinario para la Productividad y Construcción Sustentable (CIPYCS), entidad que opera al alero del Programa de Fortalecimiento y Creación de Capacidades Tecnológicas Habilitantes para la Innovación de Corfo, y deberá concluir durante el primer semestre de 2024.El programa proyecta la ejecución de las siguientes etapas (Modelo de Gestión y Pilotaje) durante los años 2024 y 2025, respectivamente.

Comunidad de Práctica

Esta iniciativa funciona desde el año 2019 y consiste en una instancia de encuentro entre representantes de empresas asociadas, en la cual se comparten experiencias del desarrollo de proyectos en la práctica, con el propósito de que las experiencias de empresas individuales contribuyan a elevar el estándar y mejorar las prácticas de las empresas participantes.

Coordinada por Mario Labra (Deisa) e integrada por Alejandro Marinovic (Siena) y Vicente Domínguez (ADI), contó con la asesoría de la empresa Knowledge Works, a través de Javier Martínez y Francisco Espinoza.

Durante 2023 participaron de esta iniciativa las siguientes 18 empresas: Siena, Civilia, Socovesa, Pilares, Activa, Deisa, Galilea, Surmonte, Cimenta, Leben, Crillon, Corso, Enaco, RVC, Exxacon, Armas, Bicentenario y Numancia.

04. Áreas de trabajo

Área innovación

Fecha	Expositor	Tema
23-03-2023	**CPI** Nicolas Gumucio	Calificación de Proyectos Inmobiliarios
20-04-2023	**Deisa** Mario Labra	Rescate Patrimonial en Proyectos Inmobiliarios
18-05-2023	**TGA** Tomás Cartagena	Profundización del estudio nacional 2022 de Percepción de Clientes Inmobiliarios
02-06-2023	**Alcanzable** Roberto Pons	¿Dónde, cómo, para quién construir 50.0000 nuevas viviendas de interés público en Santiago?
24-08-2023	**Socoesa** Matias Abogabir	Relacionamiento Comunitario: Planes y herramientas de gestión
21-09-2023	**TGA** Laura Molina	La Post Venta, desde la visión del consumidor
19-10-2023	**Pilares** José Gras	Metodologías de innovación en desarrollo inmobiliario
23-10-2023	**Bicentenario** Rafael Bennet	Desarrollo de Proyectos Mixtos: sumando fuerzas entre inmobiliarias
21-12-2023	**Surmonte** Francisco Vinagre	Conversatorio: Desafíos de la venta inmobiliaria dada la penetración de los brokers

04. Áreas de trabajo

Área sostenibilidad

El área de sostenibilidad concluyó su etapa de diagnóstico durante el 2023 y definió una agenda de trabajo que abarcó 3 áreas principales: instalar una Hoja de Ruta de Sostenibilidad dentro de la ADI, abordar la temática de comunicaciones y reputación de la industria y consolidar la agenda de participación femenina a nivel gremial.

Entendiendo las brechas que tiene la industria en esta materia, en donde se evidencia una disparidad en las definiciones y estrategias que cada empresa ha desarrollado para abordar los desafíos que plantea la sostenibilidad en la industria, se definió una agenda que nos permitiera consensuar los desafíos y oportunidades comunes, así como metodologías para compartir y acelerar el aprendizaje y adopción de buenas prácticas ESG entre las empresas socias.

Este trabajo fue liderado por Mirko Salfate, con el apoyo de Juan Pablo Martínez (Socovesa), Alejandro Marinovic (Siena), Roberto Pons (Surmonte) y Fernando Colchero (ADI)

Hoja de ruta de sostenibilidad

Durante el 2022 se conformó un primer grupo de socios interesados en esta materia, con quienes se trabajó el tema y se desarrolló la etapa de diagnóstico liderada por la consultora Gestión Social, quienes analizaron la situación interna de las empresas socias, así como las oportunidades y desafíos externos que se planteaban. Concluyendo este trabajo, a mediados de 2023 se definió una estrategia que permitiera a la ADI orientar y coordinar las distintas iniciativas en esta temática, bautizada como la Hoja de Ruta de Sostenibilidad ADI, la cual priorizó 4 iniciativas: el Índice de Sostenibilidad, la Comunidad de Práctica, el Reporte Gremial 2023 y una Agenda Pública del trabajo.

Durante el 2o semestre de 2023, se creó un comité específico para trabajar el Índice de Sostenibilidad ADI, conformado por Carolina Phillips (Paz), José Miguel Riós (70W), Francisco Cepeda (Echeverría e Izquierdo), Josefina Santolaya (Deisa) y Jimena Cueto (Siena) con quienes se definió abordar la sostenibilidad gremial en 6 dimensiones: Gobernanza, Clientes, Colaboradores, Cadena de Valor, Medio ambiente y Comunidades. Posteriormente se sociabilizó y validó estás dimensiones con los socios, las cuales han estructurado la estrategia de sostenibilidad ADI para su trabajo durante el 2024 en adelante.

04. Áreas de trabajo

Área sostenibilidad

Comunicaciones y reputación

Este grupo de trabajo nace como la institucionalización del interés manifestado por un grupo de socios respecto a la reputación de la industria y el trabajo en comunicaciones, dentro de la agenda de sostenibilidad. Coordinado por Andrés Bravo (Civilia) junto a Nicole Solé (Exxacon), Rodrigo Gabor (Armas), Luis Jovel (Vertice), junto al acompañamiento de Juan Pablo Martinez (Socovesa) y Carlos Basch (Crillón).

El comité avanzó en la implementación de una encuesta interna que nos permitió entender mejor la percepción de los socios en estas materias. Con una participación de 44 empresas, se obtuvo como principal resultado entender la importancia que le dan los socios al rol comunicacional de la ADI, en donde se plantea la posibilidad de aumentar la proactividad y presencia, particularmente aprovechando estrategias digitales.

A partir de este ejercicio y con la llegada del nuevo Director Ejecutivo, se trabajó en ajustar la estrategia comunicacional ADI, la cual es desarrollada con el apoyo de Imaginacción, potenciando los canales digitales institucionales, así como la gestión de prensa y la capacidad de reacción frente a la contingencia.

Participación femenina

Dando continuidad al trabajo iniciado el año 2021 y liderado por María Luisa de la Maza (Activa), quien además participa permanentemente del Directorio de la ADI, este grupo de trabajo mantuvo su actividad buscando promover iniciativas que permitan profundizar la participación de mujeres en los distintos ámbitos de acción de la industria inmobiliaria.

Con una activa participación de sus integrantes y un número creciente de mujeres involucradas, este grupo mantuvo la agenda de encuentros e intercambio durante el año, ampliando sus redes y colaboraciones. Se destacó el apoyo a la iniciativa “hermana” Mujeres Inmobiliarias liderada por Isabel Palma, apoyando en la difusión y consecución de recursos para su conformación y lanzamiento. Por último, con el fin de integrar esta temática en el ejercicio general de la ADI, se decidió postergar la realización de la 3a encuesta de participación femenina en la industria, para incorporarlo en el ejercicio de reportabilidad gremial a realizarse durante el 2024.

04. Áreas de trabajo

Área normativa

El Área Normativa de la ADI ha abordado variados asuntos relativos a la aplicación e interpretación de nuevas leyes, reglamentos y circulares emitidos por diversas autoridades sectoriales. Ha participado de la discusión y consultas públicas disponibles tanto con respecto a proyectos de ley como de resoluciones administrativas instructivas o interpretativas, dictadas principalmente por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, además de analizar casos y sentencias judiciales con impacto en el área inmobiliaria. Dentro de los principales temas abordados o gestiones realizadas se destacan las siguientes:

Leyes más relevantes

Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

En su oportunidad y durante la tramitación de esta ley en el Congreso, la ADI participó en el proceso enviando minutas y presentaciones tanto a la Cámara de Diputados como al Senado. Posteriormente, se continuó haciendo gestiones, tanto a nivel ministerial como legislativo, con la finalidad de que se dictaran circulares reglamentarias y leyes correctivas/interpretativas, para subsanar ciertos defectos de la referida ley. Dentro del contexto de la dictación del reglamento de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en el mes de febrero de 2023 se abrió un proceso de consulta pública en el cual la ADI participó enviando sus observaciones, entre las cuales, las principales tenían que ver con la necesidad de eliminar la disposición que exige aprobar el certificado de copropiedad inmobiliaria como requisito para efectuar la firma de promesas de compraventa; y, la necesidad de eliminar la disposición que exige entregar una copia del reglamento de copropiedad a los promitentes compradores.

Ley que Crea el Fondo de Garantías Especiales

Esta ley creó un Fondo de Garantías Especiales con el objetivo de permitir acceso al crédito en condiciones más favorables, especialmente aquellas que no cuentan con garantías suficientes para acceder a financiamiento. Esta ley obedeció a un esfuerzo por proveer financiamiento menos costoso a las empresas e incentivar el mercado de los créditos hipotecarios, creando garantías especiales bajo 2 programas: (i) Garantías de apoyo a la construcción; y (ii) Garantías de apoyo a la vivienda. La ADI participó fomentado la activación de esta ley, e informando los reglamentos operativos que se dictaron para su implementación.

04. Áreas de trabajo

Área normativa

Ley 21.588 rectificatoria del CEEC

Esta ley conocida como la “ley miscelánea uno” modificó diversos cuerpos legales, entre ellos: (i) la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan De Emergencia Habitacional (Ley 21.450); (ii) la Ley General de Urbanismo y Construcciones; (iii) la Ley de Copropiedad Inmobiliaria (Ley 21.442, y (iv) la Ley 21.420, que reduce o elimina exenciones tributarias, entre ellas el CEEC. En virtud de esta ley, se volvió a otorgar el 100% del CEEC a aquellos proyectos que ingresaran la solicitud de permiso de edificación con anterioridad al 30 de abril del año 2023, sin necesidad de que se les exigiera inicio de obras. La ADI participó en el proceso de discusión de esta ley sosteniendo reuniones con miembros de la DDU y el MINVU y enviando minutas y presentaciones en instancias ejecutivas y de discusión parlamentaria, representando los intereses propios del gremio inmobiliario.

Ley que crea un Beneficio Tributario para la adquisición de Viviendas

Se expuso en la ADI respecto de esta ley que otorga un crédito tributario a los adquirentes de viviendas nuevas, que se imputa contra el impuesto a la renta de la persona. El crédito anual al que tendrá derecho una persona será el monto menor entre los dividendos efectivamente pagados por concepto del crédito con garantía hipotecaria suscrito por un monto equivalente hasta 16 UTM ($1.000.000). Como ADI promovimos activamente el desarrollo de una propuesta en esta línea en el marco de reuniones con el MINVU y en varias intervenciones públicas. Cabe destacar que si bien la ley finalmente aprobada avanza en un sentido correcto, el incentivo que se otorga a través de la misma resulta por sí mismo insuficiente para incentivar la demanda en el mercado inmobiliario.

Taller sobre aplicación de la Ley de Delitos Económicos

Se hizo una extensa exposición a la Asamblea sobre los alcances generales de esta Ley y en particular de los elementos que más podrían incidir en la actividad de la industria inmobiliaria. Entre ellos pueden considerarse eventuales malas prácticas en la transferencia de dominios de inmuebles en contravención a la LGUC, el fraude en la suscripción de promesas de compraventa o el fraccionamiento de proyectos para eludir el SEIA, entre otras acciones indebidas.
A fin de profundizar en las definiciones e implicancias de la Ley, a finales de diciembre se realizó un primer taller con 28 representantes de 18 empresas socias, el que se centró en el tipo de infracciones que pudiere darse con mayor frecuencia relativa en la actividad inmobiliaria. Considerando la importancia del tema y la buena acogida entre los asociados, quedó programada una segunda versión del taller para el primer semestre de 2024.

04. Áreas de trabajo

Área normativa

Consultas públicas y representación ante autoridades por problemas de implementación o por modificaciones legales o reglamentarias

Como ADI participamos en procesos de consulta pública por modificaciones legales o reglamentarias propuestas, en general por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y en algunas ocasiones por el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones. Nuestra participación consistió principalmente en la confección y envío de minutas con las observaciones de la ADI a las modificaciones propuestas. Para efectos de esta memoria podemos señalar las siguientes:

- Proyecto de Ley que pretende regularizar loteo de suelos rurales.
- Carta al jefe de la DDU del MINVU en relación a la aplicación e interpretación de los artículos 55 y 59 de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
- Modificaciones a la Ley de Integración Social y comentarios a los borradores de reglamento. Se analizaron específicamente modificaciones a la Ley de Integración Social que tenían impacto en la planificación territorial. En este sentido, como ADI, se solicitó a la DDU del MINVU que las modificaciones que se hicieran a nivel legal o reglamentario tuvieran claridad, especialmente, en lo concerniente a la exigencia de un porcentaje mínimo de viviendas de interés público y a la forma en la que se aplicaría dicho porcentaje en la planificación urbana.
- Modificación a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y otros cuerpos legales, en virtud de la cual se busca agilizar la tramitación de permisos y simplificar trámites y procesos administrativos relacionados con la obtención de permisos y autorizaciones requeridos para llevar a cabo proyectos inmobiliarios (proyecto conocido como el “Proyecto de Ley Fuenzalida”). La ADI ha participado activamente de la tramitación de este proyecto, presentando cartas y documentos, tanto a autoridades ministeriales como parlamentarias, así como concurriendo a hacer presentaciones, tanto ante autoridades del poder ejecutivo, como en la Cámara de Diputados y en el Senado.
- DDU 488, en relación a la facultad de las DOM de exigir pertinencias ambientales como requisito para la recepción de un proyecto inmobiliario.
- Tema ENEL. Se analizaron casos concretos de atrasos de ENEL en la conexión de proyectos al suministro eléctrico y se inició la recopilación de antecedentes relativos a la materialización de conexiones.
- Revisión de Circular del Servicio Nacional del Consumidor respecto de forma de interpretar contratos preparatorios propios del mercado inmobiliario.

04. Áreas de trabajo

Área normativa

Análisis de Fallos Relevantes, Circulares DDU y Dictámenes CGR

Se analizaron sentencias judiciales y dictámenes de la Contraloría General de la República ("CGR") relevantes para la actividad de la industria inmobiliaria, dentro los cuales, cabe mencionar a los siguientes:

- Fallo de la Corte Suprema respecto del proyecto de Punta Puertecillo, con respecto a las sanciones impuestas por la Corte Suprema y los argumentos utilizados por este tribunal y sus eventuales implicancias en el desarrollo de proyectos inmobiliarios.
- Nuevo criterio CONAF para evaluar y determinar la presencia de bosque nativo en un predio en el cual se va a desarrollar un proyecto inmobiliario. Se han analizado casos concretos y se ha podido constatar que no existe, hoy en día, una metodología clara para determinar el área o extensión del bosque nativo de preservación, sino que el criterio es discrecional de la CONAF y podría implicar extensiones de áreas de conservación arbitrarias que inhabilitarían desarrollos inmobiliarios en extensas áreas de un predio.
- Revisión de Dictamen CGR N° E357/2023, que interpreta la forma de aplicar los artículos 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y 5.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, respecto de permisos de edificación vigentes cuyas obras se hayan ejecutado con sujeción a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados.

Audiencias

Durante el período se materializaron reuniones formales con las siguientes autoridades:

- Ministro de Vivienda y Urbanismo, 17 de julio
- Gobierno Regional Metropolitano, 25 de julio
- División de Fomento, inversión e industria, Ministerio de Economía, 9 de agosto
- Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo, 16 de agosto
- División de Desarrollo Urbano Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 12 de septiembre
- Asociación de Municipalidades de Chile, 19 de octubre
- Laboratorio de Gobierno Ministerio de Hacienda, 16 de noviembre
- División de Fomento, inversión e industria, Ministerio de Economía, 19 de diciembre

05. Estudios estratégicos

Durante 2023 se desarrollaron tres proyectos estratégicos con el apoyo de entidades externas:

- Desarrollo del Observatorio de Plazos ADI, trabajo realizado durante el segundo semestre junto a Toctoc.com (ver detalle en Área de Trabajo Innovación)
- Elaboración de la Hoja de Ruta de Sostenibilidad ADI, desarrollado con el apoyo de la consultora Gestión Social (ver detalle en Área de Trabajo Sostenibilidad)
- Estudio de Precios de Vivienda, iniciado en 2022 y liderado por el Centro de Políticas Públicas de la Universidad Católica (ver detalle a continuación).

Vivienda asequible: hablemos del precio

Con el objetivo de profundizar en los antecedentes en torno a las causas del aumento del precio de las viviendas y fomentar un diálogo técnico e informado sobre esta temática, se solicitó una asesoría al Centro de Políticas Públicas UC. Como contraparte del equipo asesor por parte de la ADI participan Mauricio Varela, Vicente Domínguez, Slaven Razmilic, Juan Pablo Martínez y Mirko Salfate.

Sus objetivos específicos:

- Describir la industria, su evolución, la lógica de los precios de las viviendas y los principales cuestionamientos y mitos en torno a la industria inmobiliaria.
- Realizar un análisis económico en torno a la descomposición del precio de una vivienda tipo y su evolución en el tiempo.
- Desarrollar espacios de diálogo con diversos actores para generar propuestas en torno a la potencial reducción de los precios de las viviendas y la comunicación hacia la ciudadanía sobre la operación de la industria inmobiliaria.
- Generar acciones de difusión e incidencia con los resultados del proyecto.

Este estudio realizó una descomposición cuantitativa de los costos de los proyectos inmobiliarios y de los precios de los departamentos, como también un análisis de su evolución en el tiempo, correspondiente a la década 2012 - 2022. Los resultados preliminares apuntan a que los costos de los proyectos inmobiliarios en la capital han experimentado un alza constante, que en una década alcanza un incremento de un 29,1%. Este incremento responde, principalmente, al aumento del costo de los materiales de construcción y del terreno, con un aumento del 58,2% y el 62,5%, respectivamente. La utilidad ex ante de los proyectos inmobiliarios disminuyó del 17,5%, para el primer periodo analizado, al 10,4% en el tercer periodo, comprendido entre los años 2019 a 2022.

Hacia finales de 2023 fue entregado el segundo informe del proyecto, quedando programada para enero de 2024 el desarrollo de instancias de diálogo y la posterior difusión de resultados.

06. Hitos de trabajo gremial

Viaje empresarial

Tras postergaciones y aplazamiento producto de la pandemia y otras coyunturas, la ADI retomó sus tradicionales viajes empresariales, el cual en su versión 2023 se desarrolló entre los días 8 y 14 de Octubre en las ciudades de Madrid y Milan, con una importante participación de más de 44 socios, junto a más de 15 familiares y conyugues.

Apoyados por Francisca Astaburuaga, la agenda cubrió las 3 temáticas priorizadas por lo socios: Industrialización y productividad; Accesibilidad a la vivienda; y Sostenibilidad y trabajo con la comunidad. La misión incluyó visitas a proyectos construidos (Mahou-Calderon, REDO Merezzate), en desarrollo (Berrocales, Culmia Aedas), renovaciones urbanas (Madrid Nuevo Norte y Porta Nuova-ARUP), proyectos emblemáticos (Torres Colon, Unipol y Bosco Verticale), encuentros institucionales (Ayuntamiento de Madrid, Asprima-Sima, Ayuntamiento de Milan), entre otros.

Como siempre, el viaje logró combinar una interesante agenda con la convivencia e intercambio entre los socios, afiatando la cohesión del gremio y entregando visiones de futuro para la industria local.

Convivencia Anual ADI

Esta instancia de camaradería, firmemente arraigada en las tradiciones de la ADI, sumó este año por primera vez un torneo de padel, para complementar el tradicional campeonato de golf entre asociados. El encuentro tuvo lugar en el Club de Golf Hacienda de Chicureo el día 6 de diciembre. Considerando también el cóctel y la comida, este espacio convocó a poco menos de cien integrantes de la asociación.



06. Hitos de trabajo gremial

Instancias de participación gremial

MUT / Mercado Urbano Tobalaba

Con más de 40 integrantes de empresas asociadas, el 28 de julio tuvimos la oportunidad de visitar las obras del MUT, proyecto desarrollado por Territoria en Providencia con Tobalaba. Durante la visita pudimos recorrer los espacios ya habilitados y en construcción, pudiendo compartir con representantes de Territoria los desafíos enfrentados durante el extenso período de desarrollo del proyecto y profundizar en aspectos del modelo de negocio propuesto.

GRI Club / Proyecciones y análisis económico

El martes 14 de noviembre como ADI fuimos anfitriones del cierre de la agenda 2023 del GRI Club en Chile. El encuentro, realizado en el auditorio de SOCOVESA, contó con la participación como keynote speaker de Sergio Lehmann Beresi - Chief economist del BCI y como moderador Francisco Ghisolfo - Executive Director Inversiones Inmobiliarias - Credicorp Capital Chile. El espacio, en que participaron varios asociados de ADI, sirvió para conversar e intercambiar miradas respecto de las proyecciones económicas y del sector inmobiliario en Chile para el 2024.

Construcción en madera / la experiencia de Finlandia

El 22 de noviembre tuvimos la oportunidad de reunirnos con una delegación de 10 arquitectos, desarrolladores inmobiliarios y académicos finlandeses, para conocer la experiencia de Finlandia como país pionero de la construcción en madera y facilitar la creación de vínculos comerciales entre empresas. El encuentro se realizó en dependencias de Inmobiliaria PY y en este participaron 11 empresas interesadas en explorar este tipo de alternativas.



06. Hitos de trabajo gremial

Participación en seminarios y congresos

Congreso de Ciudades

Proyecto de diálogo, evaluación y elaboración de propuestas para el desarrollo de nuestras ciudades convocado por el Senado en alianza con la CAF (Banco de Desarrollo para America Latina). El Congreso Ciudades operó como una plataforma de debate y deliberación multiactoral, que buscaba alcanzar un trabajo conjunto y de largo plazo para el mejor bienestar territorial de sus habitantes. Para esto consideró una dinámica de participación abierta, en base a diálogos y debates en redes sociales, espacios de consulta y opinión online, buzón ciudadano, reuniones presenciales, telemáticas y una serie de foros durante 2023, finalizando con un encuentro nacional.

El trabajo se estructuró sobre la base de 10 foros y un plenario final que se desarrollaron entre agosto y diciembre de 2023 y en los que participaron, entre otros, los ministros Carlos Montes y Juan Carlos Muñoz, las senadoras Ximena Rincón y Claudia Pascual, el senador Juan Antonio Coloma y el diputado Tomás Hirsch.

Desde los gobiernos locales expusieron los gobernadores Claudio Orrego y Patricio Vallespín, junto a las alcaldesas Evelyn Matthei y Carolina Leitao. Por parte de la academia participaron Alejandro Aravena, Luis Eduardo Bresciani, Pablo Allard, Marcial Echenique, Luis Valenzuela, Francisco Sabatini, Sergio Baeriswyl y Ricardo Abuauad, entre otros.

Finalmente, desde la sociedad civil y las asociaciones gremiales, en distintos foros expusieron Sebastián Bowen (Déficit Cero), Daniel Johnson (Paz Ciudadana), José Ramón Ugarte (AOA), Beatriz Buccicardi (Colegio de Arquitectos), Cristóbal Prado (CChC), Martín Andrade (Corporación Ciudades) y Slaven Razmilic en representación de la ADI.

Taller Sistema de Evaluación de Impactos en la Movilidad (SEIM)

Organizado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones (MTT) y la ADI, este taller se realizó en el Auditorio de la CChC el día 25 de abril y tuvo como propósito la capacitación de usuarios en relación a actualizaciones sobre la operación de la Plataforma del Sistema de Evaluación de Impactos en la Movilidad (SEIM). La actividad contó con exposiciones realizadas por Lorena Araya, jefa de la División de Normas y Operaciones de MTT; Felipe Albornoz, Coordinador Plataforma SEIM de MTT; Jenny Ivanovic, Ingeniera Civil de la División de Normas y Operaciones de MTT; y Alvaro Salas, de SECTRA. La actividad concluyó con un panel de conversación y respuesta a preguntas por parte de los expositores, el cual fue moderado por Fernando Colchero (ADI).

06. Hitos de trabajo gremial

Participación en seminarios y congresos

Foro Construcción Sostenible

Realizado 3 de mayo en el Hotel Intercontinental, con el objetivo de reunir a los principales líderes de la industria y compartir las últimas tendencias en el desarrollo de ciudades y edificios sostenibles. En la instancia expusieron Raimundo Cruzat (Echeverría Izquierdo), María Luisa de la Maza (Activa) y Mauricio Varela (Socovesa).

Seminario Multigremial "Crisis de Vivienda y Ciudad: Soluciones para Todos"

Organizado por la "Mesa Multigremial", en la cual participan la Asociación de Oficinas de Arquitectura (AOA), Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI), Asociación de Directores de Obras Municipales (ADOM), Colegio de Arquitectos (CA), Cámara Chilena de la Construcción (CChC) y la ADI, este evento se realizó en el Salón de Honor del Edificio del Congreso Nacional en Santiago el día 24 de octubre.

Tuvo como propósito identificar propuestas integrales para revertir los problemas que enfrenta la construcción de ciudades y viviendas en nuestro país ante la declaratoria de emergencia habitacional vigente, la necesidad de incorporar a todos los segmentos de la población en dicha emergencia y la urgencia por aportar desde el sector vivienda a una reactivación económica. Contó con exposiciones de Raphael Bergoeing, Presidente de la Comisión Nacional de Evaluación y Productividad (CNEP); Felipe Morandé, de la Escuela de Gobierno UC; Luis Eduardo Bresciani, Director de la Escuela de Arquitectura UC; Angela Prado, Subdirectora del Centro de Estudios Territoriales de la Universidad de Los Andes y ex Directora de Obras Municipales de Colina; Gonzalo Cubillos, abogado especializado en normativa urbanística; y Enrique Rajevic, abogado ex asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Adicionalmente, el evento contó con dos paneles de conversación y preguntas; el primero fue moderado por Yves Besancon (AOA) y contó con la participación de la Senadora Ximena Rincón, Jacqueline Galvez (CChC), Pablo Jordan (AOA), y Slaven Razmilic (ADI). El segundo fue moderado por Mónica Alvarez de Oro (AOA) y contó con la participación del Diputado Juan Manuel Fuenzalida, Liliana Vergara (ANRI), Beatriz Buccicardi (CA) y Yuri Rodríguez (ADOM).

06. Hitos de trabajo gremial

Apoyo a iniciativas y eventos

Adicionalmente, la Asociación actuó en calidad de patrocinador o partner institucional en los siguientes eventos:

- **Expo Real Estate Perú,** realizado los días 19 y 20 de abril en Lima, organizado por ADI Perú.
- **Real Estate Show,** realizado el 23 y 24 de mayo en Ciudad de México, organizado por ADI México.
- **Proptech Latam Summit Week CDMX,** realizado entre el 5 y 9 de junio en Ciudad de México, organizado por Proptech Latam.
- **Chile & Perú GRI Real Estate,** realizado el 23 y 24 de agosto en Lima, organizado por GRI Club.
- **Seminario "Destrabando la Venta Inmobiliaria",** realizado el 29 de agosto en formato webinar, organizado por TGA.
- **2023 Week Inmobiliario,** realizado entre el 16 y 22 de octubre en formato online, organizado por Copesa y CChC.
- **Facility Management Latam Summit (FACMAN LATAM),** realizado los días 25 y 26 de octubre, organizado por Facility Management México y Asociación Panameña de Facility Management (APAFAM).
- **AMD Day,** realizado en Santiago el 21 de noviembre, organizado por The Network Company.
- **EXPOVIVIENDA,** realizado en Santiago entre el 1 y el 3 de diciembre con la organización de FISA.

07. Convenios institucionales

ACAFI

El convenio de colaboración con las Asociación Chilena de Administradoras de Fondos de Inversión tiene el objetivo de compartir los estudios que realizan ambas asociaciones y se evaluar iniciativas en conjunto, además de generar espacios de diálogo y participación cruzada en actividades de interés común.

CBRE

Semestralmente entrega el informe de situación del mercado no residencial, en la Región Metropolitana y se presenta en detalle en la Asamblea de socios.

DELOITTE

Empresa auditora que presta asesorías especializadas, en particular en materias tributarias y otros de su consultoría, en este último caso a través de la experta Ximena Niño.

GYLSING & CÍA

El convenio con esta oficina experta en asuntos regulatorios y ambientales, busca ofrecer a los socios ADI un acompañamiento respecto a los aspectos regulatorios, institucionales y de la sustentabilidad referidos al rubro inmobiliaria.

PAUTA

Convenio iniciado durante 2022, mediante el cual se genera el newsletter “Plaza Pauta”, especialmente elaborado con un resumen de los despachos noticiosos, entrevistas y reportajes más relevantes en lo urbano y vivienda.

TGA

Semestralmente entrega en asamblea de asociados un informe del Índice de Percepción de Clientes Inmobiliarios (IPECI), el cual contiene parámetros que reflejan nivel de satisfacción de los clientes inmobiliarios.

TOCTOC

Presenta trimestralmente en Asamblea un informe de la situación del Mercado Inmobiliario en la Región Metropolitana, el cual contiene información de ventas para el mercado de casas y departamentos y situación del mercado multifamily. Este informe cuenta con un comité de seguimiento en que participan el Mauricio Varela y Slaven Razmilic como asimismo otros ejecutivos de empresas asociadas, tales como Pablo Portales, Felipe Fernández y Fabián Wulf, así como otros académicos y especialistas.

08. Instancias en que ADI participa

ADI LATAM

Instancia de colaboración entre las asociaciones de inmobiliarios a nivel Latinoamérica, en que participa Fernando Colchero.

CONSEJO NACIONAL DE DESARROLLO TERRITORIAL (CNDT)

Durante 2023 el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano fue reformulado a fin de incorporar también diagnósticos y prioridades de la política nacional de desarrollo rural y de la política nacional de ordenamiento territorial. Lo anterior con el objetivo de lograr una mirada integral al desarrollo del territorio. En sus comisiones y plenarios participan Mauricio Varela y Slaven Razmilic.

COORDINACIÓN CON BANCO CENTRAL

Espacio de colaboración semestral en que se comparten las perspectivas del sector inmobiliario con los equipos técnicos del Banco Central a cargo del monitoreo de la estabilidad financiera y de las estadísticas de precios de vivienda. En estas participan Mauricio Varela y Slaven Razmilic.

CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO DE POLITICAS DE INFRAESTRUCTURA (CPI)

Agrupa a gremios, empresas y académicos en un espacio que se ha consolidado como un centro de encuentro y diálogo para el desarrollo de estudios, análisis y propuestas en la formulación de políticas públicas de largo plazo en infraestructura y los servicios que de ella se desprenden. En sus iniciativas Slaven Razmilic y Fernando Colchero.

PREMIOS APORTE URBANO (PAU)

Instancia que busca reconocer, destacar e incentivar aquellos proyectos que constituyen un aporte de calidad a las ciudades chilenas. Los premios son otorgados por un jurado en que participan personeros del CNDT, de los ministerios de Obras Públicas y de Vivienda y Urbanismo, además de representantes del Colegio de Arquitectos, de la Asociación de Oficinas de Arquitectura, la Cámara Chilena de la Construcción y Slaven Razmilic a nombre de la ADI.

MESA MULTIGREMIAL

Punto de encuentro de los gremios asociados al sector inmobiliario-construcción que cuenta con la participación de representantes de la Cámara Chilena de la Construcción, la Asociación de Oficinas de Arquitectos, el Colegio de Arquitectos, la Asociación de Directores de Obras Municipales y la Asociación Nacional de Revisores Independientes. En representación de ADI participan Vicente Domínguez, Fernando Colchero y Karlfranz Koehler, y en sus reuniones se tratan temas de interés común para las instituciones participantes, principalmente asociados al ámbito normativo.

ADI Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios

Memoria Anual / 2023