

**ASOCIACIÓN DE DESARROLLADORES INMOBILIARIOS A.G.**  
**MEMORIA ANUAL 2020**

**1. ACTIVIDADES INSTITUCIONALES**

En la Asamblea ordinaria anual celebrada el día 11 de junio de 2020, junto con tratar las materias propias de la asamblea ordinaria anual, se procedió a elegir 4 directores, resultando elegidos los señores Mauricio Varela Labbé, Diego Errázuriz Zañartu, Alejandro Marinovic Destefani y Roberto Pons Rubio, quedando el Directorio en consecuencia constituido por los señores mencionados, y los señores Joaquín Brahm Barril, Patricio Muñoz Molina y Felipe Fernández Blanco.

Se eligieron como integrantes de la comisión revisora de cuentas a los señores Jaime Correa Hogg, Francisco Pérez Vargas y Augusto Coello Lizana.

En la primera sesión de Directorio celebrada con posterioridad a la asamblea citada, se eligió como Presidente a Mauricio Varela Labbé y Vicepresidentes a los señores Joaquín Brahm Barril y Felipe Fernández Blanco.

Los ejecutivos profesionales de la institución son Vicente Domínguez Vial, Director Ejecutivo y los asesores técnicos Fernando Colchero Ducci y Mirko Salfate Yutronic y el asesor legal Karlfranz Koehler Duncker.

Dado que a partir de marzo del año 2020 se debió trabajar en forma remota, se implementó la plataforma Zoom institucional y un sistema de registro digital y se migraron los sistemas de mail y almacenamiento de ADI a G-Suite, mejorando así la conexión remota, la comunicación de grupos y el trabajo colaborativo.

Adicionalmente señalamos que la Asociación desarrolla parte de su trabajo, a través de comités de asociados, que tienen diferentes fines:

Los comités que operaron el año 2020 son los siguientes:

- I. COMITÉ TÉCNICO ESTRATÉGICO: Está dirigido por el Presidente Mauricio Varela, y participan el Director Ejecutivo Vicente Domínguez, Juan Pablo Martínez y los asesores Fernando Colchero, Karlfranz Koehler y Mirko Salfate
- II. COMITÉ DE INNOVACIÓN, PRODUCTIVIDAD Y SUSTENTABILIDAD: coordinado por Alejandro Marinovic y en que participan Mario Labra, Carlos Basch, José Antonio Bustamante, Nicolás Gumucio y Fernando Colchero
- III. COMITÉ SOCIAL: coordinado por Robert Pons e integrado por Vicente Domínguez y Mirko Salfate
- IV. COMUNIDAD DE PRÁCTICA: coordinado por Mario Labra e integrado por Alejandro Marinovic, Vicente Domínguez y los consultores Javier Martínez y Francisco Espinoza de la empresa Knowledge Works
- V. COMITÉ DE VIVIENDAS EN DESARROLLO EN ZONAS DE EXTENSIÓN coordinado por Jaime del Valle, Augusto Coello y Mirko Salfate y apoyo de los directores Patricio Muñoz, Joaquín Brahm y Director Ejecutivo Vicente Domínguez

- VI. COMITÉ TÉCNICO: Que se encuentra poniendo en marcha las primeras iniciativas, es coordinado por Andrés Bravo

## **2. NUEVOS ASOCIADOS**

En el año 2020 ingresaron las empresas inmobiliarias Trayecta y 70W retirándose Inmobiliaria Avellaneda; e ingresando también la empresa Inmobiliaria Exxacon. Al presentar esta memoria, se encontraban aprobados durante el inicio del año 2021 el ingreso de las empresas inmobiliarias Armas y Los Silos III, completando un total de 53 empresas asociadas.

## **3. CONVENIOS DE COLABORACIÓN CON EMPRESAS E INSTITUCIONES**

- I. Con Toc Toc empresa vinculada a I Construye, quienes presentan trimestralmente sus informes de ventas de viviendas en la Región Metropolitana en las asambleas mensuales correspondientes
- II. Con la empresa de auditoría Deloitte quienes prestan asesorías generales y en temas tributarios de su especialidad
- III. Con Trend Group América TGA, quienes semestralmente entregan en la asamblea mensual respectiva un informe respecto del nivel de satisfacción de los clientes inmobiliarios, relativos a los productos y servicios inmobiliarios
- IV. Con CBRE, quienes proporcionan semestralmente información de mercado no residencial, tales como comercio, oficinas, bodegas etc.

## **4. INSTANCIAS EN QUE ADI PARTICIPA**

La Asociación está vinculada a varias entidades e instituciones que están relacionadas directa o indirectamente con la actividad inmobiliaria. Ellas son:

- I. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano CNDU: en cuyas comisiones y plenarios participan Mauricio Varela, Roberto Pons, Vicente Domínguez, Fernando Colchero, Karlfranz Koehler y Juan Pablo Martínez.
- II. Mesa intergremial que reúne a la Cámara Chilena de la Construcción, Asociación de Oficinas de Arquitectos, Colegio de Arquitectos, Asociación de Directores de Obras Municipales y las asociaciones de Revisores Técnicos Independientes, en la que participan Vicente Domínguez, Fernando Colchero y Karlfranz Koehler.
- III. Corporación para el Desarrollo de Políticas de Infraestructura CPI, en que participan Mauricio Varela, Fernando Colchero y Vicente Domínguez quien desde el año 2021 dirige el Comité de Infraestructura Urbana.
- IV. Consejo de Productividad de la Construcción, gestionada por el Instituto de la Construcción y con apoyo de CORFO presidida por Vicente Domínguez. En Marzo del 2021

Vicente Domínguez dejó la presidencia de la entidad, que fue asumida por el Gerente General del asociado Echeverría Izquierdo, Pablo Ivelic.

- V. Comité denominado Panel de expertos en Toc Toc con el fin de hacer seguimiento del Informe de ventas residenciales en el que participan Mauricio Varela, Felipe Fernández, Pablo Portales y Vicente Domínguez.
- VI. Comité de seguimiento de convenio con TGA, en el que participan Gastón Fuenzalida, Rodrigo Lyon y Vicente Domínguez.
- VII. Jurado de los premios PAU, en que lo integran Vicente Domínguez y Juan Pablo Martínez.
- VIII. Consejo de Construcción Industrializada que es gestionado por la Corporación de Desarrollo Tecnológico de la Cámara Chilena de la Construcción en que participa Fernando Colchero.
- IX. Coordinación con Banco Central de Chile, en que participan Mauricio Varela y Vicente Domínguez.
- X. ADI-LATAM: Convenio de colaboración con las demás asociaciones similares en Latinoamérica en que nos representa Fernando Colchero.
- XI. Consejo de Construcción Industrializada que funciona gestionada por la CDT en que nos representa Fernando Colchero.

## **5. TALLER ESTRATÉGICO Y APOYO A EVENTOS TÉCNICOS**

- I. El día 15 de enero se desarrolló en La Hacienda de Chicureo, una jornada de reflexión estratégica organizada por Ciudad con Todos del Centro de Políticas Públicas de la Universidad Católica de Chile y la Fundación Urbanismo Social. El objetivo central fue definir los lineamientos estratégicos de la agenda de trabajo de la ADI para el período 2020-2022.

La jornada se dividió en dos bloques, desarrollándose el primero con las presentaciones del Presidente Mauricio Varela, del Alcalde de la comuna de Independencia Gonzalo Durán, del Decano de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Católica de Chile Luis Eduardo Bresciani y de la consultora de Casa de la Paz María Elena Arntz. El segundo con trabajo de grupos, haciéndose hincapié en accesibilidad e integración, participación ciudadana y planificación urbana

- II. Se apoyaron durante el año los siguientes eventos técnicos:
  - A. ELDI Panamá 2020, que es un encuentro latinoamericano de Desarrolladores inmobiliarios celebrado el 6 de agosto
  - B. Proptech Latam Summit online, realizado los días 13 y 14 de agosto
  - C. Primer Foro de Inversiones USA Real Estate 2020 realizado entre los días 15 y 17 de septiembre

- D. FACMAN LATAM 2020 encuentro de Facility Management Latinoamericano, realizado entre los días 16 y 20 de noviembre
- E. Real Estate Conference Chile, realizado entre los días 17 y 18 de noviembre
- F. Segundo Foro de Inversiones USA Real Estate realizado entre los días 1 y 3 de diciembre

## **6. HITOS IMPORTANTES EN EL TRABAJO GREMIAL**

El año 2020 es un año sacudido por los impactos de la conmoción social de fines del 2019 y la pandemia del COVID 19 que afectó en forma muy apreciable el desarrollo de la vida del país y, en consecuencia, la actividad inmobiliaria. Los desórdenes violentos y las posteriores cuarentenas o medidas restrictivas dieron al año una caracterización inédita, que afectó la normalidad. Muchos de los esfuerzos tuvieron que ver con interactuar con la autoridad para intentar que los efectos se minimizaran y se pudiera trabajar con más normalidad. Adicionalmente, con apoyo de Imaginación se lanzó el Boletín trimestral denominado Visión Inmobiliaria como un medio de comunicación de ADI frente a la opinión pública, periodistas y académicos.

Dentro de las actividades podemos señalar las siguientes:

- I. Presentación y reuniones con SII por la aplicación de los cambios tributarios que afectan a la industria, entre ellos, en particular la aplicación de la sobretasa a los bienes raíces. En este trabajo colaboró Deloitte, en especial a través de su especialista Ximena Niño, y el asesor legal Karlfranz Koehler;
- II. Información dada también por el asesor legal sobre los cambios en las normas laborales en materias tales como la suspensión de contratos y otros;
- III. Se envió presentación y se sostuvo reuniones con el Sr. Ministro MINVU para solicitar la prórroga de la implementación de la Ley de Aportes al Espacio Público, en atención a la diversidad de aspectos no resueltos aún en la implementación. Esta presentación tuvo un éxito parcial, al prorrogarse parte de la implementación, la relativa al inicio de los IMIV.
- IV. También se sostuvieron reuniones con el Ministro del MINVU y su equipo para aportar ideas para la necesaria reactivación de la actividad, así como se apoyaron las gestiones lideradas por la Cámara Chilena de la Construcción para lograr la reanudación de las faenas por la emergencia sanitaria y posteriormente para que no se detuvieran con las siguientes cuarentenas.
- V. Se participó convocados por MINVU en mesas de discusión a través de consulta pública respecto de modificaciones a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en relación a:
  - A. Establecimiento de régimen transitorio entre el sistema EISTU e IMIV, iniciativa que se detuvo por la postergación de la puesta en marcha de esta parte de la ley de aportes al espacio público;

- B. Reglamentación de la Ley de Calidad de la Construcción, en particular en términos de responsabilidades de los profesionales involucrados en los proyectos. Este trabajo sigue en marcha el año 2021;
- C. Autorización para Uso de Libro de Obras en formato digital;
- D. Precisiones respecto a aspectos referidos a la vigencia de los permisos de edificación, en particular, cuando se entienden iniciadas las obras;
- E. Actualización de normas técnicas referidas a la Normativa Térmica;
- F. Establecimiento de Exención de Permisos de Edificación para obras de determinadas características.

## **7. INICIATIVAS MAS RELEVANTES DE LOS COMITÉS DURANTE EL AÑO**

- I. Una de las iniciativas del Comité de Innovación y Desarrollo ha sido la generación de la Comunidad de Práctica. En ella participan 17 empresas y mensualmente se realizan encuentros de intercambio de experiencias relacionadas con el trabajo de las empresas. Durante el último año, los temas tratados fueron los siguientes, siempre utilizando o un caso real en una empresa o antecedentes estadísticos: transmisión de conocimiento al interior de la organización; la industrialización; la participación comunitaria en un caso concreto; las negociaciones con los municipios; la industria de renta residencial; y aprendizajes en los tiempos de pandemia y la post venta.
- II. Por iniciativa del Comité de Innovación y Desarrollo se llevó adelante un Seminario vía remota con Singularity University, con cuatro exposiciones de destacados profesores de distintos lugares del mundo. Asistieron un total de 240 personas vinculadas a los asociados a ADI, permaneciendo una media de 180 personas por sesión. Algunas reflexiones sobre lo expuesto y conversado en las sesiones dicen relación con lo creciente del perfil ambiental o verde; los cambios exponenciales de la digitalización; la rapidez o inmediatez de todo y el instrumental de la organización de los datos en los modelos predictivos.
- III. Por iniciativa del Comité Social, se implementó el proyecto de City Makers junto a Fundación Ashoka, que tiene el propósito de identificar y potenciar agentes de cambio (innovadores sociales). Se puso en marcha el programa de Mentorías entre ejecutivos de empresas asociadas a ADI y emprendedores sociales, en éste participan 10 empresas asociadas: Surmonte, Crillon, Leben, Echeverría Izquierdo, Activa, Exxacon, Deisa, Parque Arauco, Indesa y 70 w.
- IV. Por iniciativa del Comité Social se implementó el programa de Intervenciones Artísticas en cierros de obras, en las cuales 7 empresas asociadas a ADI ya están trabajando con las empresas Construyendo Cultura y +Ciudad.
- V. Por iniciativa del Comité de Innovación y Desarrollo se continúa con el proyecto de la digitalización de los Estados de Pago según avances de Obras. Ello se lleva adelante en un esfuerzo conjunto con la Asociación de Bancos y Cámara Chilena de la Construcción y la participación de algunos Bancos. A fines de año, se habían iniciado las pruebas piloto.

## **8. ENCUESTA INSTITUCIONAL**

Se realizó una primera encuesta institucional a los asociados, con el propósito de contar con información que permita caracterizar con precisión las empresas asociadas en sus ámbitos geográficos tanto a lo largo del país como en el exterior y sector inmobiliario en que participan.

La síntesis de los principales datos arrojados de ella son los siguientes:

- I. Las empresas afiliadas trabajan en todos los sectores inmobiliarios en algún porcentaje y así en lo residencial están presentes el 88%, de ellas un 22% también está en vivienda social y un 20% en proyectos Multifamily.
- II. En los sectores no residenciales, las participaciones son más reducidas y así en oficinas un 24%, en comercio o retail 12%, en hotelería un 7% y en bodegas 2%, lo mismo que en residencias de adulto mayor.
- III. En el campo internacional participa el 34% de las empresas, siendo los destinos más comunes: Perú, Estados Unidos y Colombia.
- IV. En la cobertura regional se está presente en todas las regiones, con excepción de la XI de Aysén.
- V. El 50% de las empresas tiene actividad constructora propia y el 50% restante contrata con terceros la construcción de los proyectos.