ADI | Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios

UN NUEVO EQUILIBRIO

UN NUEVO EQUILIBRIO

Ciudad, diálogo y densificación

La profunda crisis social, sanitaria y económica que ha vivido Chile, manifestando sus debilidades con relación a la deficiente planificación de nuestras ciudades, al déficit habitacional y la falta de integración, nos obliga a reflexionar sobre el nuevo equilibrio entre Estado y privados y las nuevas prioridades de la agenda de cooperación público-privados en materias de ciudad.

El presente documento sintetiza la visión de las empresas inmobiliarias afiliadas a ADI y busca ser un aporte al diálogo necesario en el desafío de hacer mejor ciudad para todos.

Plataforma abierta y dialogante

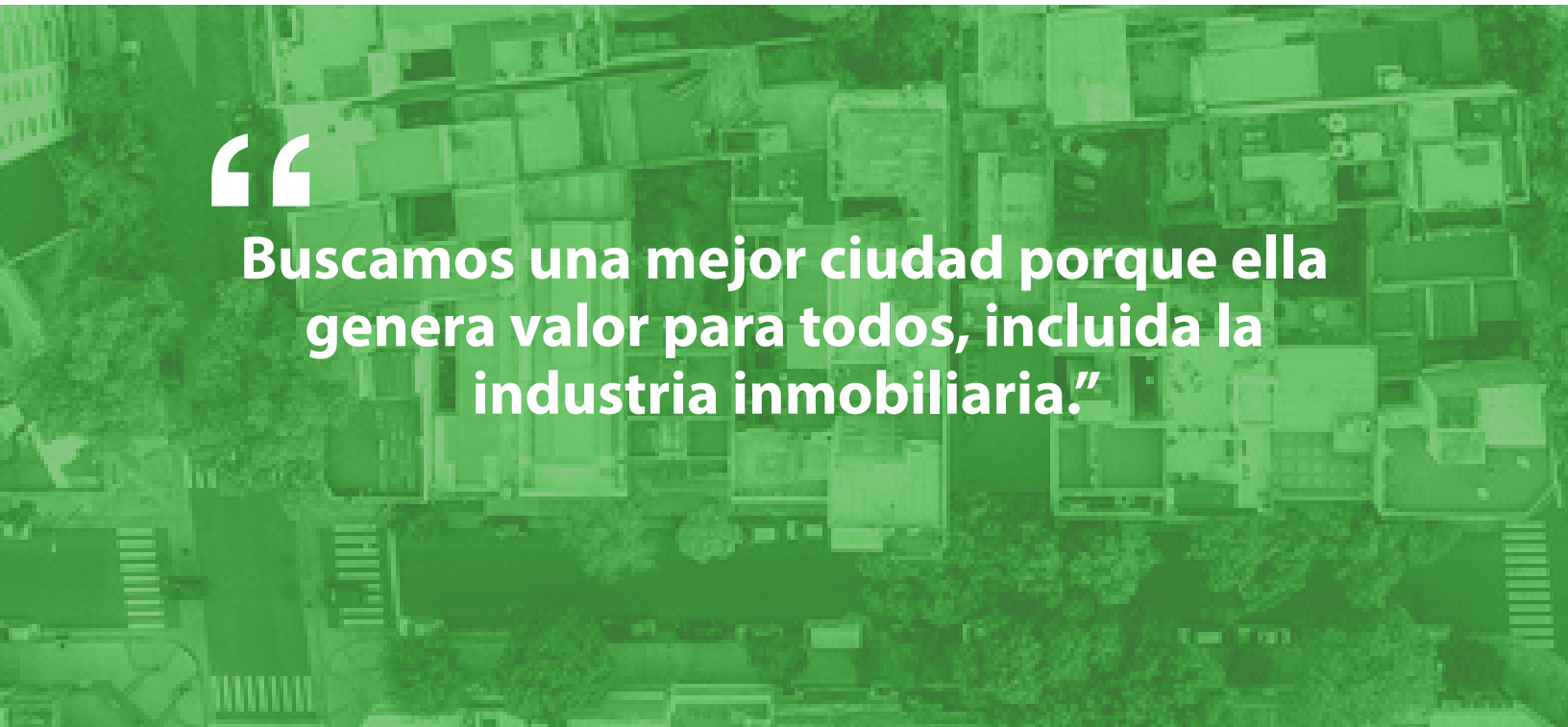
ADI Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios

La Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI A.G.) es una entidad gremial que reúne a las principales empresas inmobiliarias del país desde el año 2001, que tiene por misión promover el desarrollo sostenible en el tiempo de esta actividad en el país.

Con 53 empresas socias, representa cerca del 60% de la producción habitacional de casas y el 30% de los departamentos de la Región Metropolitana, teniendo asimismo diversa e importante presencia en regiones del país, convocando a distintos actores sectoriales que comparten la idea de un desarrollo inmobiliario sostenible y de largo plazo.

Se trata de empresas que buscan no sólo maximizar rentabilidad para sus socios, sino también generar valor compartido para nuestras ciudades y sus habitantes. Una mejor ciudad genera valor para todos, incluida la industria inmobiliaria.

En esta línea, la ADI se entiende como una plataforma de relaciones abierta y empática. Abierta a generar relaciones de confianza y traspaso de conocimientos con los más diversos actores que tienen relación con la construcción y el desarrollo de las ciudades y empática frente a los problemas de la sociedad.



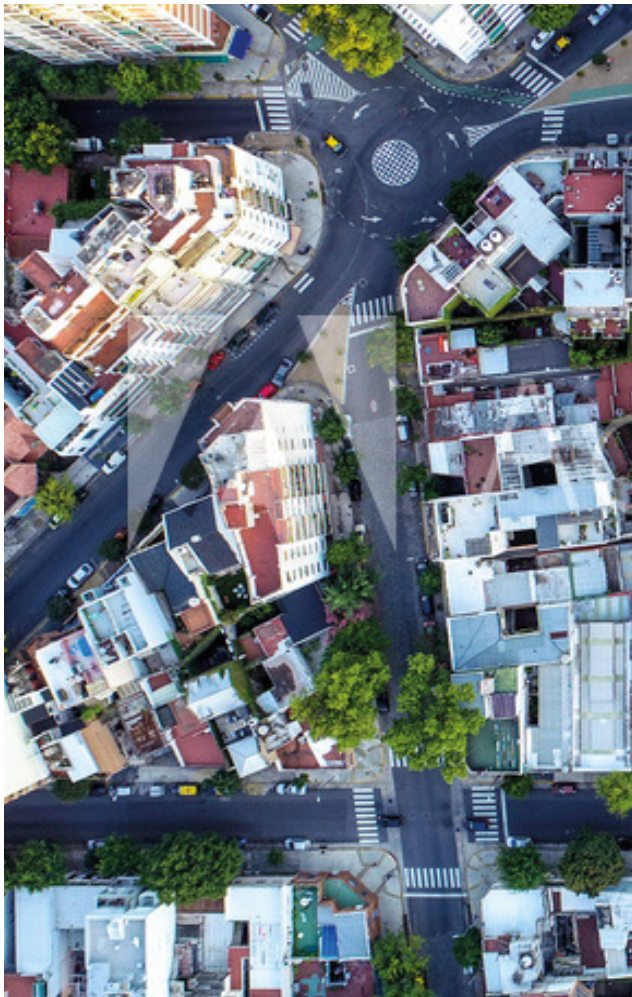
“Buscamos una mejor ciudad porque ella genera valor para todos, incluida la industria inmobiliaria.”

El propósito es construir sobre lo ya avanzado, que es mucho, y enfrentar las carencias. Dentro de lo avanzado, el desarrollo inmobiliario, que ha proporcionado más y mejores viviendas, oficinas, comercios y servicios, se ha cimentado sobre una estabilidad financiera con control de la inflación y la existencia de un sólido y amplio sistema de créditos para desarrolladores y adquirentes. Dentro de las carencias de la industria relevamos la necesidad de incrementos en la productividad contribuyendo a la sostenibilidad y sustentabilidad, en particular, en la digitalización, industrialización e impactos en el medioambiente.

La prologada crisis política, económica, social y sanitaria que hemos vivido desde octubre de 2019, y el proceso institucional desarrollado en consecuencia, nos han impulsado a reflexionar y revisar los fundamentos de nuestra forma de vivir en sociedad.

Las causas de las movilizaciones ciudadanas son variadas y complejas. Sin embargo, cuando se miran desde la perspectiva de las personas, estas dan cuenta fundamentalmente de una sumatoria de condiciones que se consideran injustas.

Desde nuestra perspectiva, existe una demanda social insatisfecha en viviendas y por servicios públicos de calidad. Nuestro modelo de desarrollo de las últimas décadas ha generado un crecimiento económico inédito en la historia de Chile y ha elevado el ingreso per cápita hasta el primer lugar de América Latina. Pero no hemos sido igualmente capaces de generar equidad social superando el déficit habitacional en calidad y cantidad y mejorar la provisión de bienes y servicios públicos de calidad.



Los nuevos signos de los tiempos parecen indicar que se debe buscar un nuevo equilibrio entre Estado, privados y sociedad civil, fomentar con más decisión la libre competencia y sancionar los abusos de todo tipo.

Este nuevo equilibrio, para permanecer en el tiempo, debe generar certeza de que las normas acordadas se respetarán, pues es la única manera de comprometer inversiones y desarrollo de largo plazo

En este escenario de evolución hacia un nuevo equilibrio, a nuestro juicio el Estado tendrá que jugar el rol más protagónico en proveer bienes y servicios públicos de calidad para nuestras ciudades. Y habrá que redefinir cual es el nuevo rol que los privados tendrán que jugar en el proceso de hacer ciudad, tanto en términos de diseño, equilibrio armónico con el barrio y aportes al espacio público, así como en la provisión de las viviendas y equipamientos esenciales con la calidad necesaria.

El diálogo entre el Estado, los municipios, el sector privado y las comunidades es imprescindible, toda vez que la planificación urbana requiere de regulación y acuerdos para generar mejores ciudades. Nuestra fortaleza es que podemos conocer directamente lo que las personas quieren.

Prioridades de la ADI

ADI Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios

La ADI ha promovido desde hace años la densificación equilibrada como política pública central para ordenar el crecimiento inmobiliario en particular, al interior de las ciudades. Esta política de densificación equilibrada ha sido adoptada como propia por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU), principal organismo público privado en materia urbanística del país, y considera cuatro condiciones indispensables: que la densificación sea armónica, eficiente, equitativa y cohesionada. Todavía quedan significativos pasos que dar en esta política, pues muchas de las modificaciones a las normativas urbanas, no van en esta dirección.

Junto a esta línea central, creemos conveniente agregar dos líneas de acción complementarias: (1) **Accesibilidad a la Vivienda y** (2) **Desarrollo Sostenible y Participativo.**

1. El desafío del acceso a la vivienda

ADI Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios

En Chile tenemos un creciente problema de accesibilidad a la vivienda, con precios de mercado que han escalado debido a la falta de ordenamiento territorial y a la proliferación de modificaciones, solo en la línea de las restricciones, a los planes reguladores comunales, que encarecen el precio del suelo, principal factor en el alza de precios de las viviendas, aunque no único, pues también inciden los aumentos del precio de los materiales, las alzas de impuestos y el crecimiento de las regulaciones con su inevitable correlación con los plazos de aprobación y recepción de obras.

Las diferentes materias relacionadas al acceso a la vivienda serán, por varios años, un espacio de colaboración de relevancia para la ADI.

Durante los últimos años, la multiplicación de campamentos, los problemas de acceso a la vivienda y la integración social se han convertido en asuntos de primera prioridad para la sociedad.

El fenómeno de las tomas es una clara señal de que los campamentos están de vuelta y que la pobreza extrema ha recrudecido. Si bien este es un cambio que ya tiene varios años, a partir de octubre del 2019 se detectaron 104 nuevas tomas.

En los últimos tres años, conforme lo que señalan estudios especializados, la superficie de campamentos irregulares en Santiago aumentó en un 84% y el número de familias que viven en estos asentamientos casi se duplicó, lo que también acontece en las principales ciudades del país. Según cifras de 2021 de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), en Chile 15 mil personas están en situación de calle, 81 mil familias habitan en campamentos y 425 mil familias viven de allegadas, lo que implica que 1,5 millones de individuos necesitan una solución habitacional.

La situación en materia de familias allegadas ha empeorado durante los últimos años. Un estudio de la CChC de julio de 2021 calculó en 31 años, al ritmo actual de construcción, el tiempo que se tardaría en solucionar la situación habitacional de las familias de bajos ingresos que viven allegadas solo en el Gran Santiago. La situación no es mejor en regiones y requiere un decidido impulso como país a través de un diálogo que convoque al Estado, los municipios, las universidades, la empresa privada y la comunidad.

Hoy, a pesar de las tasas de interés bajas y de mayores facilidades crediticias cuesta mucho comprar una vivienda. Un estudio de la Cámara Chilena de la Construcción que midió el denominado Índice de Acceso a la Vivienda, estableció ya en 2019 que Chile estaba por encima de la mayoría de los países desarrollados. La vivienda en Chile es "severamente inalcanzable" para la mayoría, concluyó ese informe.

El problema de acceso a la vivienda tiene como fundamento central el crecimiento acelerado de los precios por sobre los salarios reales, producto fundamentalmente de restricciones a la oferta de suelos. Diversos estudios especializados identifican el encarecimiento del suelo urbano como el principal factor individual detrás del alza del valor de las viviendas, con una incidencia de hasta 50%, aunque también son importantes las alzas de impuestos, el alza del valor de los materiales y los mayores costos que implican regulaciones exageradas e ineficientes.

Se trata de un problema que no puede ser resuelto sólo con la acción del mercado y el desarrollo de políticas de integración social vía subsidios.

Se requiere una planificación integral de las ciudades que incluya políticas orientadas a aumentar la oferta de viviendas de calidad y de paso moderar las alzas de precios, una mejor gestión de suelos orientados a la vivienda social, mejores políticas de integración social, y propuestas de regeneración urbana que se sumen a la densificación equilibrada y el desarrollo en extensión. Los planes reguladores se constituyen en instrumentos claves para el ordenamiento territorial y es imprescindible que en su generación consideren todos los factores relevantes como son la rentabilidad de las inversiones públicas efectuadas y por efectuar, la necesidad de caminar hacia ciudades cohesionadas, integradas, eficientes y sustentables. En las grandes ciudades se requiere una visión y gestión ordenadora que armonice los requerimientos de la ciudad como un todo con las visiones locales de cada municipio.

La planificación no puede ser realizada sólo desde oficinas del Estado. La experiencia acumulada en materia de políticas públicas y la exigencia de los tiempos implica que este proceso debe ser generado a través de prácticas participativas, inclusivas y sustentables.

En términos generales, con respecto a los diferentes temas relacionados con el acceso a la vivienda, desde la ADI seguiremos aportando al desarrollo de proyectos de ley y propuestas concretas que aporten a la solución de este delicado problema urbano.

Planificación Integral de las ciudades

El rol más protagónico del Estado es particularmente claro cuando se aplica a diferentes materias urbanas de primera relevancia, donde se advierte un notorio déficit de planificación integral de ciudades.

Creemos que este proceso, que debe ser socialmente participativo y contar con alto nivel de involucramiento del sector privado, debiera ser liderado desde el Estado.

En términos de integración social, el Estado tiene un rol prioritario en diseñar políticas públicas que la hagan posible, ya que el mercado por sí solo no es suficiente para generar integración a niveles razonables. Un buen sistema de incentivos para ello es el método más eficaz para lograrlo

Con el objetivo de mejorar la integración social de las viviendas, parece haber bastante consenso con respecto a modificar la estructura de aporte y distribución del Fondo Común Municipal para alcanzar una mayor equidad territorial, como así también usar el banco de suelo público para desarrollar proyectos de integración y mejorar las oportunidades para acceder a una vivienda en arriendo. En esta tarea, se requiere un decidido impulso desde el Estado, con el aporte participativo de todos.

En términos de segregación espacial, y más allá de los impactos que idealmente tendrán los recursos que generará el sector privado bajo el marco de la ley de aportes al espacio público, el Estado debe aumentar radicalmente su inversión en mejorar el espacio público en aquellas zonas más segregadas de nuestras ciudades.

Se debe invertir más y mejor en calles, veredas, luminarias, mobiliario urbano, áreas verdes, transporte, equipamientos y vías de acceso con el objetivo de alcanzar un estándar equivalente en las distintas comunas de nuestras ciudades.

En materia de transporte, Chile debe tener especial preocupación por la huella de carbono asociada a la red de movilización tanto pública como privada. En ese sentido, el Estado debiera promover una ordenación que privilegie el transporte público de calidad y se dote a los barrios de los servicios adecuados, de manera que se reduzcan los desplazamientos innecesarios. Sin embargo, deben facilitarse todos los medios de transporte que permitan facilitar todos los impulsos al desarrollo económico, cultural y de recreación, sin perjudicar la calidad de vida y la contaminación.

Urge también una política pública orientada a reconocer y normalizar la regeneración de los barrios, que combine una adecuada protección de su identidad con la necesidad de evolución dinámica que permita el ingreso de nuevos habitantes a barrios consolidados, sin alterar su esencia. Existen ya micro experiencias valiosas en este sentido, que habría que tener en cuenta.

Con respecto a esto último, hace años que desde la ADI se propone la conveniencia de avanzar en el desarrollo de un nuevo marco normativo e institucional que dote a nuestras ciudades de una capacidad real para gobernarse. Al respecto, el trabajo presentado por el CNDU, "Sistema de planificación urbana integrada" y el Plan de Ciudad "Santiago 2050", son un excelente punto de partida que cuenta con altos niveles de legitimidad.

Desde la ADI participaremos en estas y en todas las conversaciones constitucionales a las cuales seamos invitados.

Mejores actores privados en el espacio público

La crisis social que vivimos también terminó por dejar al descubierto el profundo problema de legitimidad social y desconfianza que aqueja al sector privado.

En este escenario crítico, la empresa privada debe tomar, con decisión, una posición más protagónica y desinteresada en el espacio público. Actuar de forma más abierta, colaborativa, respetuosa y responsable con el entorno. No hacerlo hoy, es un desacierto estratégico de cara a las coordenadas del nuevo capitalismo y la nueva sociedad que está emergiendo.

Se necesitan empresas que estén cada vez más cerca de las necesidades y problemas de Chile. Compañías que actúen de forma más justa, que trasciendan la defensa de sus intereses económicos y que persigan un desarrollo sostenible que equilibre el crecimiento económico con el desarrollo social y el respeto medioambiental. Esto es relativamente novedoso en nuestra historia e indudablemente valioso para el devenir de nuestro país.

Conscientes de lo anterior, pensamos que desde la ADI debemos seguir contribuyendo con más y mejor información para el desarrollo de buenas políticas públicas en materias de ciudad.

Quienes diseñan políticas públicas de ciudad tienen menos conocimiento del sector privado de lo que uno podría suponer y, por lo mismo, tenemos la obligación de aportar con nuestra experiencia inmobiliaria, conocimientos y puntos de vista. Ello, lleva a cometer errores innecesarios, pues los desarrolladores conocen muy bien lo que la gente requiere o aspira. También debemos seguir trabajando para transparentar activamente nuestro quehacer de negocios de cara a la sociedad civil.

A nuestro juicio falta más transparencia de información en algunos temas claves como son: las rentabilidades de la industria, el mercado del suelo y la compra de tierra, el mercado financiero hipotecario y sobre algunas prácticas comerciales.

Los tiempos que corren requieren de compañías que actúen de forma transparente, dialogante y respetuosa. Solo esta nueva impronta nos permitirá transitar desde la legalidad a una mayor legitimidad social.

“Actuar de forma más abierta, colaborativa, respetuosa y responsable con el entorno.”

Densificación Equilibrada: Un ejemplo de colaboración exitosa pre crisis

Entre los años 2017 y 2020, la ADI trabajó colaborativamente con todos los actores relevantes que intervienen en el desarrollo de las ciudades con el objetivo de consensuar una agenda de Densificación Equilibrada. Afortunadamente hoy en día parece haber bastante más consenso que hace cuatro años con respecto a esta línea de desarrollo urbano, aunque en la realidad algunos cambios regulatorios o de planificación urbana no la consideren aún.

Los consensos, por solo nombrar algunos, apuntan a facultar al plan regulador metropolitano para establecer alturas, densidades, coeficientes de constructibilidad y sistemas de agrupamiento en las zonas que permitan procesos de densificación, asegurar la permanencia de los parámetros de altura, densidad y constructibilidad que otorgan rentabilidad social a los proyectos de inversiones públicas en infraestructura, facultar al plan regulador metropolitano o intercomunal para definir emplazamiento de ciertos equipamientos urbanos de impacto intercomunal en la línea de acercar los servicios a la gente y, finalmente, fortalecer las capacidades de las empresas públicas de transporte para intervenir los entornos de su trazado.

Estamos convencidos de que esta nueva agenda y consensos mejorarán la calidad de vida de millones de personas, ya que podrán acceder más equitativamente a los bienes públicos y a las oportunidades que ofrecen las zonas urbanas.

Desarrollo en extensión: Una oportunidad post covid

Producto de la crisis del COVID 19, el crecimiento hacia el centro de las ciudades y en altura -principal tendencia urbana de los últimos 20 años- parece estar moderándose.

En esta línea, durante el último tiempo la demanda habitacional por casas en la periferia de las ciudades ha estado proporcionalmente más dinámica que la demanda por departamentos urbanos.

Esta es una expresión de la demanda de las personas que se adaptan de manera dinámica a las condiciones marcadas por la pandemia, que facilitó el teletrabajo y generó una preferencia por mayores espacios en el hogar, aunque más lejos del centro urbano.

En este nuevo contexto de fortalecimiento de la demanda habitacional en comunas periféricas de la Región Metropolitana, aparece una mayor necesidad por estudiar, revisar y actualizar las políticas y normativas urbanísticas para las áreas de extensión urbana, como así también establecer nuevos consensos con actores públicos y académicos para acoger de forma sostenible los nuevos procesos de urbanización periféricos.

Relevante parece también preocuparse por el desarrollo fuera de los límites urbanos, en donde se está produciendo una masiva generación de parcelaciones de agrado, que poco contribuyen a resolver problemas de accesibilidad, pero tienen grandes costos ambientales, restringiendo las posibilidades para contribuir a la generación de buenos espacios urbanos en el futuro.

2. Desarrollo sostenible y participativo: El gran desafío de mediano plazo

ADI Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios

De cara al mediano plazo, el gran desafío transformador que tiene la industria inmobiliaria es, indudablemente, el desarrollo sostenible. Se trata, en síntesis, de adecuar la labor de nuestra actividad de manera de garantizar la sustentabilidad futura de la industria, respetando tanto la participación ciudadana como las condiciones medioambientales.

En comparación con otros sectores económicos -como la minería, el sector forestal y el eléctrico- nuestra industria tiene varios años de rezago en la integración de esta nueva forma de entender el quehacer económico en coordinación con el respeto medioambiental y el desarrollo social.

Producto del rezago mencionado, la industria tiene mucho camino por recorrer en términos de la transformación cultural que implica este cambio de paradigma y naturalmente también tiene mucho que avanzar en la modernización de sus prácticas operativas.

La sustentabilidad ambiental, ante la evidencia de la crisis climática, dejó de entenderse como una moda pasajera y pasó a ser un tema más bien maduro e instalado en el centro de la nueva concepción del desarrollo económico. Las universidades y sus escuelas de negocios, la literatura académica, los gremios en general y las grandes empresas en el mundo y en Chile, entraron en esta nueva lógica hace unos 5 o 10 años, demostrando un sostenido interés del sistema económico por el asunto.

Por nuestra parte, cuando una comitiva de miembros de la ADI viajó a los países nórdicos, se pudo constatar, de primera fuente, cómo la lógica de la sostenibilidad había impregnado prácticamente todas las esferas de la vida cotidiana de las personas. Particular importancia tenía como principio rector del desarrollo de las ciudades y por ende también del desarrollo inmobiliario.

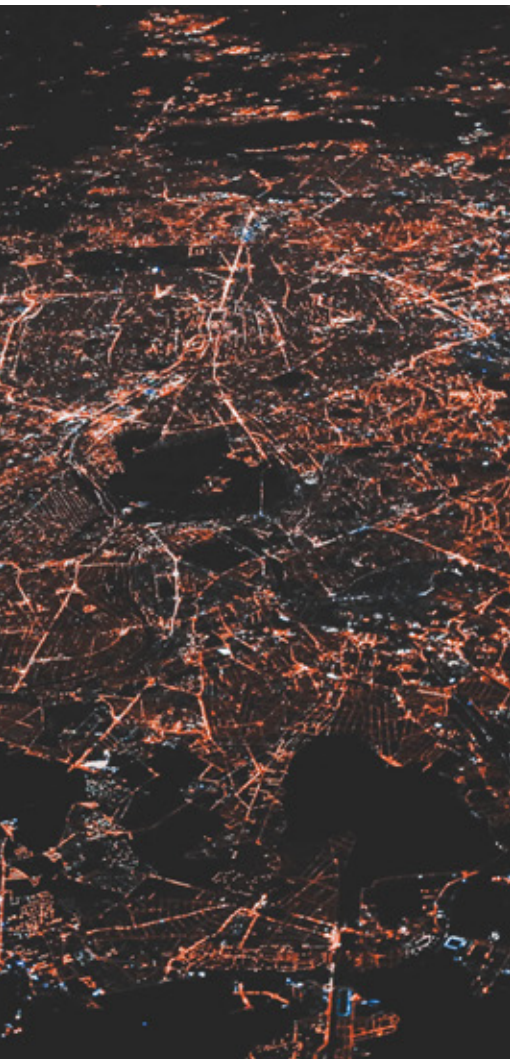
En nuestra visión, **el desarrollo sostenible y la modernización de la forma de hacer negocios inmobiliarios es más bien un asunto estratégico-financiero y no un ideal filantrópico vinculado a la esfera de la responsabilidad social empresarial.** En el mundo y también en Chile, los inversionistas profesionales están empujando abierta y formalmente las inversiones ESG (Environmental, Social & Governance).

ADI Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios

Mejores ciudades para todos

La industria inmobiliaria chilena es amplia y compleja. Se estima que existen cerca de 1.000 sociedades inmobiliarias operando en nuestro país, lo cual genera un mercado atomizado y disperso, lo que facilita una abierta competencia, que beneficia a los clientes inmobiliarios. Desde la ADI queremos liderar el desarrollo de una industria responsable y sostenible. Este documento es un paso en esa dirección.

Queremos marcar una diferencia en el debate con un rol proactivo y propositivo, construyendo en conjunto una visión de largo plazo más allá del negocio proyecto a proyecto, que se haga cargo de los desafíos de nuestras ciudades y velando siempre por mejorar la calidad de vida de nuestros clientes y vecinos.



La ADI invita a todos los actores a sumarse a esta visión, compartiendo el aprendizaje y las buenas prácticas, aportando desde nuestro conocimiento, experiencias y capacidades, para generar nuevos estándares internos y mejores marcos regulatorios, que permitan la consolidación de una industria inmobiliaria más consciente, productiva y sostenible en el tiempo.

Compartimos el desafío que el desarrollo de las ciudades es fundamental para la calidad de vida de sus habitantes y que esto requiere de un progreso urbano centrado en el bienestar de la comunidad. Desde la ADI queremos armonizar proactivamente este desafío con el desarrollo sostenible de una industria responsable.

Por esto, proponemos y promovemos una agenda de trabajo público-privada con el objeto de colaborar en el debate de políticas que aborden el futuro de nuestras ciudades, ayudándolas a enfrentar sus principales desafíos en el mediano y largo plazo.

Participación ciudadana: Del discurso a la acción

Una de las principales claves para comprender la reciente crisis del modelo de desarrollo, tiene que ver con la demanda por un mayor nivel de participación que ha hecho la sociedad civil.

En este nuevo contexto, a juicio de la ADI, durante los próximos años la participación ciudadana se debiera convertir en un mecanismo más bien habitual, a objeto de generar mayores niveles de viabilidad para las inversiones en la ciudad, además de fortalecer la legitimidad de los desarrollos inmobiliarios.

A nuestro entender, en esta línea de trabajo existe mucho espacio para generar mejoras en la gestión de las externalidades negativas de la actividad inmobiliaria y así también en el relacionamiento con las comunidades de los proyectos.

Al respecto, durante los últimos meses ya se inició entre nuestros socios un trabajo formal que busca proporcionar lineamientos específicos y capacitación para el relacionamiento comunitario, que cumplan con altos estándares en gestión de impactos, diálogo y transparencia, para que sean aplicados por nuestras empresas asociadas en las distintas fases del proceso productivo de un desarrollo inmobiliario.

La participación ciudadana es un elemento central en la nueva forma de hacer negocios, especialmente en nuestra actividad inmobiliaria. La transformación digital de todas las esferas de la actividad proporciona una nueva forma de facilitar la participación.

La ciudadanía, especialmente aquellas poblaciones que son impactadas por la actividad inmobiliaria, deben tener una voz en este proceso. La adecuada participación no solo mejora los proyectos. También los hace más compatibles con las identidades locales y con las exigencias medioambientales y la necesaria reducción de la huella de carbono. Como resultado, provee una mayor legitimidad para nuestra actividad, lo cual redunda en una sostenibilidad de más largo plazo y en mejores ciudades para todos.

Junto a la labor del Estado y la actividad creativa de la industria, la participación ciudadana es una arista central en este nuevo equilibrio que promovemos.

“...tenemos la obligación de aportar con nuestra experiencia inmobiliaria, conocimientos y puntos de vista.”