



M E M O R I A A N U A L 2 0 2 1

ÍNDICE

1. DIRECTORIO Y COMISIÓN REVISORA	4
2. EMPRESAS ASOCIADAS.....	5
3. EJECUTIVOS Y COMITÉS DE TRABAJO.....	6
4. CONVENIOS	9
5. INSTANCIAS EN QUE ADI PARTICIPA.....	10
6. HITOS DEL TRABAJO GREMIAL	11
7. ASESORÍAS Y ESTUDIOS.....	13

INTRODUCCIÓN

Durante el transcurso del año 2021 se produjeron varios acontecimientos políticos que repercutieron en el país a través de una multiplicidad de eventos eleccionarios, que finalmente condujeron a la creación de una Convención Constitucional, un nuevo parlamento y la elección de un nuevo Presidente de la República. Al mismo tiempo, en su primera parte, la pandemia continuó afectando la normalidad no solo del país, sino a todo el mundo, con todas sus repercusiones.

En la economía doméstica, se acrecentó el otorgamiento de bonos, con el consiguiente aumento del déficit fiscal, para paliar los efectos pandémicos y se hicieron retiros de los ahorros de largo plazo, lo que ha terminado afectando la economía, al menos en el alza relevante de la inflación y la elevación de la tasa de los créditos, en particular hipotecarios para la compra de viviendas.

Sin embargo, y dado que estos efectos negativos se evidenciaron en los últimos meses del año, el resumen del año en ventas y márgenes se mantuvo en un buen nivel agregado en lo que a viviendas se refiere. Capítulo aparte merece destacarse los difíciles momentos del mercado de oficinas, situación que debido a las nuevas modalidades de trabajo, puede prolongar su contracción por un tiempo más largo.

1. DIRECTORIO Y COMISIÓN REVISORA

En la asamblea ordinaria celebrada con fecha 3 de junio del 2020, se trataron las materias propias de dicha instancia, es decir, aprobación de balance y estados de resultados y elección parcial de integrantes del Directorio.

En esta ocasión fueron electos los señores Jaime del Valle Swinburn y Francisco Pérez Vargas, quedando en consecuencia constituido el Directorio por los señores Mauricio Varela Labbé, Roberto Pons, Diego Errázuriz Zañartu, Patricio Muñoz Molina, Alejandro Marinovic, Jaime del Valle Swinburn y Francisco Pérez Vargas.

En esta misma asamblea se eligieron como integrantes de la comisión revisora a los señores Jaime Correa Hogg, Augusto Coello Lizana y Cristián Hartwig Bisquertt.

En la primera sesión de Directorio celebrada a continuación de la asamblea mencionada, celebrada con fecha 29 de junio del mismo año, se eligió como Presidente a Mauricio Varela Labbé, como Primer Vicepresidente a Alejandro Marinovic y como Segundo Vicepresidente a Francisco Pérez Vargas.

2. EMPRESAS ASOCIADAS

En el curso del año 2021 se incorporaron a la Asociación las siguientes empresas:

EXXACON

ARMAS

FAI

LOS SILOS III

PUERTO + ARQUITECTURA

IKNOW

Estas se incorporan al listado siguiente, con el cual se terminó el año con 55 empresas asociadas activas:

ACONCAGUA	GALILEA	SECURITY
ACTIVA	IMSA-AD PORTAS	SENCORP
ACTUAL	INDESA	70 W
BELTEC	INGEVEC	SIENA
BESALCO	LAS PIRCAS	SINERGÍA
BICENTENARIO	LEBEN	SOCOvesa
BOETSCH	LO CAMPINO	SURMONTE
BRICSA	MANQUEHUE	TÁNICA
CIMENTA	NAPOLEÓN	TARAPACÁ
CIVILIA	NUMANCIA	TRAYECTA
CRILLÓN	PARQUE ARAUCO	VALLEGRANDE
DEISA	PATAGONLAND	VÉRTICE
ECHEVERRÍA IZQUIERDO	PAZ	WOOD
ENACO	PENTA	
EUROAMÉRICA	PY	
FALABELLA	RVC	
FG	SANTA FE	
FFV	SANTOLAYA	

3. EJECUTIVOS Y COMITÉS DE TRABAJO

La Dirección ejecutiva de la Asociación la desempeña el abogado Vicente Domínguez Vial y conforman el staff de asesores técnicos permanentes los señores Karlfranz Koehler Duncker, abogado, y los arquitectos Fernando Colchero Ducci y Mirko Salfate Yutronic.

Parte del trabajo que desarrolla la Asociación, se efectúa a través de comités específicos, los cuales se crean liderados por uno o varios asociados y apoyados por parte de nuestro staff.

Los comités que funcionaron durante el 2021 son los siguientes:

3.a COMITÉ ESTRATÉGICO

Integrado por Mauricio Varela, Alejandro Marinovic, Vicente Domínguez, Juan Pablo Martínez, Fernando Colchero, Mirko Salfate y Karlfranz Koehler.

El trabajo de este comité consiste en analizar y gestionar el avance de iniciativas destinadas al cumplimiento de los objetivos estratégicos de la ADI, para que puedan ser presentadas al Directorio y a la Asamblea para su aprobación e implementación.

3.b COMITÉ DE INNOVACIÓN

Coordinado por Alejandro Marinovic, está integrado por Mario Labra, Carlos Basch, José Antonio Bustamante, Nicolás Gumucio, Rodrigo Gabor y Fernando Colchero.

Al alero de este comité se desarrollaron las siguientes iniciativas:

i. COMUNIDAD DE PRÁCTICA

Coordinada por Mario Labra e integrado por Alejandro Marinovic y Vicente Domínguez, cuenta con la asesoría de la empresa Knowledge Works, a través de Javier Martínez y Francisco Espinoza.

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.

Durante 2021 participaron de esta iniciativa las siguientes 18 empresas: Activa, Armas, Cimenta, Civilia, Corso, Crillón, Deisa, Domet, Empresas Socovesa, Enaco, Exxacon, Galilea, Santa Fe, Leben, RVC, Siena y Surmonte.

ii. ASESORÍA PARA EL RELACIONAMIENTO COMUNITARIO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

Se describe más adelante, en el capítulo de Asesorías y Estudios.

iii. CONSTRUCCIÓN INDUSTRIALIZADA

Encabezada por Andrés Bravo y con el propósito de promover la incorporación de procesos de industrialización de la construcción en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, se genera una mesa de trabajo con representantes de la CChC, la CDT y el CCI.

iv. ANÁLISIS DE TELETRABAJO EN LA INDUSTRIA INMOBILIARIA

Coordinado por Rodrigo Gabor y con el apoyo de Mirko Salfate, se realiza un estudio en base a una encuesta que fue respondida por más de 2.000 colaboradores de las empresas asociadas, con el propósito de evaluar el impacto de la situación de teletrabajo generada por la pandemia sobre la industria inmobiliaria.

v. COORDINACIÓN CON EMPRESAS DE SERVICIOS BÁSICOS

Coordinado por Mario Labra, se genera un comité de trabajo cuyo propósito es establecer un canal de contacto con las empresas de servicios básicos para poder informar y gestionar la solución de situaciones asociadas a proyectos inmobiliarios que estén asociadas a dichas empresas.

vi. ANÁLISIS DE SITUACIÓN DE PROYECTOS DS-19

Coordinado por Rodrigo Gabor, se realiza un levantamiento de las dificultades que enfrenta el desarrollo de proyectos acogidos al DS-19 del MINVU, a raíz del alza de costos y quiebre de stock de materiales generados por la pandemia.

3.c COMITÉ DE CIUDAD

Coordinado por Roberto Pons y en que participan Felipe Fernández, Nicole Solé, Juan Pablo Martínez, Gonzalo Santolaya y Mirko Salfate.

Al alero de este comité se desarrollaron las siguientes iniciativas:

i. INTERVENCIONES ARTÍSTICAS EN LOS CIERROS DE OBRAS

Iniciativa que busca vincular a las obras con su entorno urbano inmediato mediante aportes artístico culturales en sus cierros perimetrales que contó con 10 empresas inscritas (Beltec, Crillón, Enaco, Exxacon, Leben, Siena, Vértice, Lo Campino, Echeverría Izquierdo y Sencorp), pero que debido a la pandemia logró concretar solamente tres iniciativas.

ii. MENTORÍAS URBANAS “CITY MAKERS”

Junto a Fundación Ashoka, se implementó la primera versión del programa de Mentorías, cuyo propósito es identificar y potenciar agentes de cambio en temáticas urbanas, conectando a innovadores o emprendedores sociales con ejecutivos de las empresas asociadas.

El programa contó con la participación de 10 emprendedores y 10 ejecutivos, representantes de las siguientes empresas asociadas: Leben, Surmonte, Echeverría Izquierdo, Indesa, 70w, Deisa, Parque Arauco, Crillón, Exxacon y Activa.

3.d COMITÉ DE DESARROLLO DE ZONAS DE EXTENSIÓN

Coordinado por Jaime del Valle, Augusto Coello y Mirko Salfate, más el apoyo del director Patricio Muñoz y Vicente Domínguez.

Al alero de este comité se desarrollaron las siguientes iniciativas:

i. ESTUDIO DESARROLLO URBANO EN EXTENSIÓN EN LA REGIÓN METROPOLITANA

Se describe más adelante, en el capítulo de Asesorías y Estudios.

3.e COMITÉ MÁS MUJERES

Constituido durante este año, fue coordinado por Isabel Palma y posteriormente por María Luisa de la Maza, contó con a con la participación de Nicole Solé, Begoña López, Camila López, Ana María del Río, Alejandra Apablaza, María José Balmaceda, María Paz Cuevas y Mirko Salfate.

Su objetivo es promover iniciativas que permitan profundizar la participación de mujeres en los distintos ámbitos de acción de la industria inmobiliaria.

4. CONVENIOS

4.a TOCTOC

Empresa vinculada a I Construye, que 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.

4.b DELOITTE

Empresa auditora que presta asesorías especializadas, en particular en materias tributarias.

4.c TGA (Trend Group America)

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

4.d CBRE

Semestralmente entrega informe de situación del mercado no residencial, en la Región Metropolitana.

4.e PAUTA

Convenio iniciado durante este año, mediante el cual semanalmente se genera el newsletter “Plaza Pauta”, especialmente elaborado para los asociados de ADI con un resumen de los despachos noticiosos, entrevistas y reportajes más relevantes en lo urbano y vivienda en la semana correspondiente

5. INSTANCIAS EN QUE ADI PARTICIPA

- 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. **CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO DE POLITICAS DE INFRAESTRUCTURA CPI:** En que participan Mauricio Varela, Fernando Colchero y Vicente Domínguez, quien coordina el comité de Infraestructura Urbana
- iii. **COMITÉ DE EXPERTOS TOCTOC,** en que participan por ADI, Mauricio Varela, Felipe Fernández, Pablo Portales y Vicente Domínguez
- iv. **COMITÉ DE SEGUIMIENTO TGA:** En que participan Rodrigo Lyon, Gastón Fuenzalida y Vicente Domínguez
- v. **PREMIOS PAU:** en cuyo jurado participan Juan Pablo Martínez y Vicente Domínguez
- vi. **CONSEJO DE CONSTRUCCIÓN INDUSTRIALIZADA CON APOYO DE CDT:** En que participa Fernando Colchero
- vii. **COORDINACIÓN CON BANCO CENTRAL:** En que participan Mauricio Varela y Vicente Domínguez
- viii. **ADI LATAM:** Instancia de colaboración entre las asociaciones de inmobiliarios a nivel Latinoamérica, en que participa Fernando Colchero
- ix. **CERTIFICACIÓN DE VIVIENDAS SUSTENTABLE:** Iniciativa de la Dirección Técnica y Estudios del MINVU, en que representa a ADI, Fernando Colchero
- x. **DIALOGO DE LA VIVIENDA Y LA CIUDAD:** Convocado por el MINVU, que desarrolló su trabajo entre Mayo y Septiembre del año, y en que representó a ADI, Vicente Domínguez

6. HITOS DEL TRABAJO GREMIAL

6.a INTERVENCIÓN EN ACTIVIDADES LEGISLATIVAS Y REGLAMENTARIAS

Durante el año se produjeron intervenciones en los análisis y discusión de modificación o propuesta de textos legales y reglamentarios, así como también se generaron minutas de resumen para los asociados respecto a estos temas, así como también respecto de dictámenes de la Contraloría General de la República, fallos de los Tribunales de Justicia y otras gestiones ante organismos públicos.

Dentro de los principales temas abordados o gestiones realizadas se destacan las siguientes:

- Modificaciones a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en relación a las siguientes materias:
 - Seguridad contra Incendios
 - Solicitudes de Demolición
 - Calidad de la Construcción según Leyes 20.016 y 20.703
 - Caducidad de Permisos de Edificación
 - Aplicación de la Ley de Aportes al Espacio Público, para reglamentar la transición entre los sistemas de EISTU e IMIV (incluye análisis de modificación al DS30/2017 del MTT, Reglamento de la Ley de Aportes al Espacio Público)
- Circular DDU N°462, de fecha 30-09-2021, elimina prórrogas y suspensión de plazos asociados a la declaratoria de estado de emergencia sanitaria.
- Dictamen N°E148827/2021 de Contraloría General de la República, relativo a la interpretación de la SEREMI MINVU de la RM sobre las áreas de preservación ecológica del PRMS.
- Dictamen N° E58946/2020 en relación a Circular DDU N° 5 de 2009, con respecto a la interpretación y aplicación de los artículos 2.6.3 y 2.6.12 de la OGUC, en relación al distanciamiento hacia los predios vecinos que deben cumplir las edificaciones aisladas que se acogen a la normativa de sombras cuando se presentan en sus fachadas planos retirados o retranqueos.
- Gestión ante la Subsecretaría de Telecomunicaciones (SUBTEL) que consiguió obtener, como medida extraordinaria, la extensión temporal del plazo para inscripción de proyectos en el Registro de Proyectos Inmobiliarios (RPI) y la extensión temporal del plazo para incorporar en el RPI una copia del Permiso de Edificación otorgado a los proyectos que habían caído en incumplimiento de alguno de estos trámites.
- Aplicación de las normas de Basilea III en los créditos hipotecarios
- Aplicación de las normas de las sobretasas tributarias y análisis interpretativo de respuesta recibida del SII a presentación de la ADI, a través de Oficio ordinario 355. Análisis de Circular N° 7 del SII sobre el mismo asunto.

- Legislación de Protección de Humedales
- Análisis de régimen regulatorio aplicable en Áreas de Preservación Ecológicas, conforme tratamiento en PRMS, Ley N° 19.300, Dictamen N° 39.766/2020 de la CGR.
- Análisis de Ley N° 20.564, en relación a la participación que le cabe a los Cuerpos de Bomberos en la sanción/aprobación de los Planes de Emergencia y Evacuación y los cobros asociados a dicha gestión.
- Análisis de obligación de registro por parte de las desarrollaras inmobiliarias ante la Unidad de Análisis Financiero (“UAF”).
- Análisis normativo y de jurisprudencia en relación a la obligación/conveniencia de publicar los permisos de edificación.
- Análisis y confección de guía práctica con las medidas que pueden ser adoptadas por las desarrolladoras inmobiliarias en el evento de tomas de terreno.
- Ley de Eficiencia Energética
- Proyecto de Ley de Integración Social
- Proyecto de Ley Corta de Pensiones, en lo relacionado a la eliminación del Crédito Especial de IVA para Empresas Constructoras y la eliminación de beneficios asociados a inmuebles acogidos al DFL2 antes del año 2010
- Envío de presentaciones a la Cámara de Diputados y Senado en relación al Proyecto de Ley de Copropiedad Inmobiliaria

6.b CHARLAS ESPECIFICAS RESPECTO DEL ACONTECER NACIONAL

A petición de los asociados, se contrataron charlas de connotados especialistas para aspectos específicos que preocupan. Para este efecto, podemos destacar las dos principales:

- La charla entregada por los constitucionalistas Claudia Sarmiento y Joaquín Fernandois para ilustrarnos sobre los aspectos relativos a la vivienda y el urbanismo, en la discusión del nuevo texto constitucional
- La charla entregada por el economista José de Gregorio sobre las repercusiones en la actividad inmobiliaria de temas como los retiros de fondos ya señalados, los bonos y la huida de capitales

7. ASESORÍAS Y ESTUDIOS

7.a ASESORIA COMUNICACIONAL

La Asociación continuó contando con la asesoría comunicacional permanente de Imaginación, siendo los responsables del trabajo Claudia Miralles y Alberto Luengo.

Los productos y servicios generados a partir de esta asesoría son los siguientes:

- Clipping diario de prensa, con las informaciones presentadas en los medios de comunicación especialmente las relacionadas con la industria inmobiliaria
- Agenda Legislativa, con la información sobre el estado de avance de los proyectos de ley atinentes con la industria inmobiliaria y además los de mayor importancia general
- Newsletter denominado Visión Inmobiliaria que trimestralmente emite la Asociación con información de interés para los asociados y terceros de interés
- Informe analítico trimestral de informaciones de prensa relacionado con el sector inmobiliario y urbano
- Exposiciones periódicas sobre la coyuntura política, social y económica, realizadas por Enrique Correa en la asamblea de asociados.

7.b ASESORIA “RELACIONAMIENTO COMUNITARIO PARA PROYECTOS INMOBILIARIOS”

En el contexto de abordar la necesidad de realizar cambios en la industria con el propósito de mejorar las prácticas de relacionamiento comunitario, mediante un proceso de licitación, se llevó a cabo la contratación de una asesoría especializada con la empresa consultora Casa de la Paz. Como contrapartes del equipo asesor por parte de ADI participaron Alejandro Marinovic, Vicente Domínguez y Fernando Colchero.

Esta asesoría plantea cumplir los siguientes objetivos:

- Modificar los procesos de desarrollo inmobiliario para incorporar estándares de gestión social y relacionamiento comunitario, de manera que las decisiones asociadas a proyectos consideren elementos pertenecientes a dichos ámbitos en forma más oportuna y precisa.
- Desarrollar conocimiento en el personal de las empresas asociadas que permita contar con contrapartes más adecuadas e informadas ante la contratación de asesorías específicas de relacionamiento comunitario, en caso de requerirse.

Y a través de este trabajo se entregarán los siguientes productos:

- Un informe incluyendo un mapeo del proceso inmobiliario
- Un manual de relacionamiento comunitario para proyectos inmobiliarios
- Un taller de capacitación dirigido a tomadores de decisiones en las empresas socias

- Cápsula de video explicativa de las bases de este relacionamiento

Durante 2021 se realizaron 3 talleres asociados al desarrollo de esta asesoría, cuyo objetivo fue validar los resultados parciales del trabajo, asociados a cada una de las etapas de la consultoría. Cada uno de estos talleres contó con la participación de representantes de 20, 18 y 17 empresas, respectivamente y en las tres instancias se contó con representantes de las siguientes empresas: Civilia, Crillón, Enaco, Leben PY, RVC, Santolaya, Siena, Socovesa.

Los productos finales de esta asesoría se entregarán en el mes de marzo 2022.

7.c ESTUDIO “TENDENCIAS DEL DESARROLLO URBANO EN EXTENSIÓN EN LA REGIÓN METROPOLITANA”

En el contexto de abordar la necesidad de contar con información actualizada respecto al estado del desarrollo residencial en extensión en la Región Metropolitana, mediante un proceso de licitación, se llevó a cabo la contratación de una asesoría especializada con la empresa consultora Luis Eduardo Bresciani y Asociados. Como contrapartes del equipo asesor por parte de ADI participaron Jaime del Valle, Patricio Muñoz, Vicente Domínguez y Mirko Salfate.

Este estudio tuvo un avance muy importante en el año y en él se incluyeron aspectos tales como:

- Catastro del suelo urbano disponible
- Crecimiento demográfico
- Déficit de vivienda en el área
- Mercado de viviendas
- Permisos de edificación de casas

Como parte de este trabajo se realizaron reuniones de trabajo de seguimiento periódicas con los grupos responsables y consultores, además sesiones de análisis abiertas a los asociados de manera de incluir con la mayor precisión las opiniones y experiencias de éstos.