



M E M O R I A   A N U A L   2 0 2 2

## ÍNDICE

1.	DIRECTORIO Y COMISIÓN REVISORA .....	4
2.	EMPRESAS ASOCIADAS.....	5
3.	EJECUTIVOS Y COMITÉS DE TRABAJO.....	6
3.a	COMITÉ ESTRATÉGICO .....	6
3.b	COMITÉ DE INNOVACIÓN.....	6
3.c	COMITÉ DE CIUDAD.....	8
3.d	COMITÉ DE DESARROLLO DE ZONAS DE EXTENSIÓN.....	9
3.e	COMITÉ MÁS MUJERES .....	9
3.f	COMITÉ SOSTENIBILIDAD.....	9
3.g	COMITÉ COMUNICACIONES.....	10
4.	CONVENIOS.....	11
4.a	TOCTOC.....	11
4.b	DELOITTE.....	11
4.c	TGA (Trend Group America).....	11
4.d	CBRE.....	11
4.e	PAUTA.....	11
4.f	GYLSING & CÍA.....	11
5.	INSTANCIAS EN QUE ADI PARTICIPA .....	12
6.	HITOS DEL TRABAJO GREMIAL .....	13
6.a	INTERVENCIÓN EN TEMAS LEGISLATIVOS Y REGLAMENTARIOS.....	13
6.b	CHARLAS ESPECIFICAS, PARTICIPACIÓN Y APOYO A INICIATIVAS Y EVENTOS .....	15
7.	ASESORÍAS Y ESTUDIOS.....	17
7.a	ASESORIA COMUNICACIONAL.....	17
7.b	ASESORIA “RELACIONAMIENTO COMUNITARIO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS” .....	17
7.c	ESTUDIO “TENDENCIAS DEL DESARROLLO URBANO EN EXTENSIÓN EN LA REGIÓN METROPOLITANA” .....	18
7.d	ESTUDIO “VIVIENDA ASEQUIBLE: HABLEMOS DEL PRECIO” .....	18
7.e	ASESORÍA "HOJA DE RUTA DE SOSTENIBILIDAD” .....	19

## INTRODUCCIÓN

El 2022 fue un pesado año para la actividad inmobiliaria, pues las ventas de viviendas, oficinas, comercios, etc, se resintieron elevadamente, en una atmósfera política compleja, con una economía en descenso y con debates de temas que trascienden e influyen en el destino, tales como lo ocurrido con el proceso constitucional.

La última parte del año, sin embargo, a pesar que los mercados no se recuperaron y las variables económicas esenciales como la inflación y tasas de interés se mantuvieron preocupantes, se ha abierto un espacio que permita volver al crecimiento económico y a la normalidad del funcionamiento de la democracia, con el decisivo rechazo a la propuesta constitucional tan fuera de lugar efectuada.

Los problemas de deficientes legislaciones y reglamentaciones en el campo atingente a la industria inmobiliaria, requirió de esfuerzos importantes para que dichas normas fueren corregidas, sin perjuicio de que produjeron daños innecesarios y en algunas situaciones los siguen produciendo. La colaboración del aparato administrativo no ha sido lo esperado y continúa atado parcialmente a lo ocurrido en la pandemia, en que objetivamente había problemas para aprobar, autorizar u observar presentaciones, especialmente de proyectos inmobiliarios, pero en la actualidad habla de ineficiencia preocupante.

En la parte positiva, se observa un MINVU activo, intentando solucionar los cuellos de botella existentes y proponiendo un Plan de Emergencia Habitacional que se espera adquiera el ritmo deseado.

Gremialmente, ADI ha desarrollado un intenso trabajo para superar las deficiencias anotadas, proponiendo textos y formas concretas para solucionar los problemas. Aparte de ello, ha mantenido una línea de desarrollar esfuerzos en los temas que más se observan como preocupantes, tales como los legislativos, reglamentarios, financieros y técnicos; sin perjuicio que los temas de fondo en el desarrollo de la industria, tales como la accesibilidad habitacional y la sostenibilidad, sobre los cuales se ha iniciado un trabajo en ambos aspectos con convenios con instituciones muy reputadas.

## 1. DIRECTORIO Y COMISIÓN REVISORA

En la asamblea ordinaria celebrada con fecha 7 de julio del 2022, 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 María Luisa de la Maza Michelson-Boschaner, Patricio Muñoz Molina y Roberto Pons Rubio, quedando en consecuencia constituido el Directorio 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

Diego Errázuriz Zañartu

Jaime del Valle Swinburn

En esta misma asamblea se eligió a los siguientes integrantes de la Comisión Revisora de Cuentas:

Jaime Correa Hogg

Augusto Coello Lizana

Cristián Hartwig Bisquertt

En la primera sesión de Directorio celebrada a continuación de la asamblea mencionada, con fecha 11 de julio del mismo año, se eligió como Presidente a Mauricio Varela Labbé y como vicepresidentes a los señores Alejandro Marinovic Destefani y Francisco Pérez Vargas.

## 2. EMPRESAS ASOCIADAS

En el curso del año 2022 se incorporaron a la Asociación las empresas Brick y Devisa, mientras que se retiraron las empresas FG y Los Silos, y por procesos de reorganización Beltec y Santa Fe.

Estas se incorporan al listado siguiente, con el cual se terminó el año con 53 empresas asociadas activas:

ACONCAGUA	FAI	PUERTO+ARQUITECTURA
ACTIVA	FALABELLA	PY
ACTUAL	FFV	RVC
ARMAS	GALILEA	SANTOLAYA
BESALCO	IKNOW	SECURITY
BICENTENARIO	IMSA-AD PORTAS	SENCORP
BOETSCH	INDESA	70 W
BRICK	INGEVEC	SIENA
BRICSA	LAS PIRCAS	SINERGÍA
CIMENTA	LEBEN	SOCOVEDA
CIVILIA	LO CAMPINO	SURMONTE
CRILLÓN	MANQUEHUE	TÁNICA
DEISA	NAPOLEÓN	TARAPACÁ
DEVISA	NUMANCIA	TRAYECTA
ECHEVERRÍA IZQUIERDO	PARQUE ARAUCO	VALLEGRANDE
ENACO	PATAGONLAND	VÉRTICE
EUROAMÉRICA	PAZ	WOOD
EXXACON	LAS AMERICAS	

### 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, Fernando Colchero Ducci, arquitecto y Mirko Salfate Yutronic, arquitecto.

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 2022 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, y además contó con la participación de María Luisa de la Maza, José Miguel Guzmán, Nicole Solé y Andrés Bravo en iniciativas específicas.

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 2022 participaron de esta iniciativa las siguientes 18 empresas: Activa, Armas, Bicentenario, Cimenta, Civilia, Corso, Crillón, Deisa, Empresas Socovesa, Enaco, Exxacon, Galilea, Santa Fe, Leben, Numancia, RVC, Siena y Surmonte.

Los temas tratados fueron los siguientes:

FECHA	EXPOSITOR	TEMA
19-04-2022	Knowledge Works	Gestión del Conocimiento

17-05-2022	Armas	Rodrigo Gabor	Trabajo Híbrido, un desafío a los nuevos tiempos
28-06-2022	Leben	Juan Ignacio Pinto	Leben, avanzando hacia experiencias memorables
19-07-2022	Galilea	Raimundo Vicuña	Caso de tecnología para aumentar la productividad en construcción
23-08-2022	RVC	Claudia Saez	Nueva forma de mirar la Entrega y Postventa
27-09-2022	Activa	Maria Luisa de la Maza	Multifamily y Aporte Urbano
18-10-2022	Numancia	Camila López	Relacionamiento Colaborativo Inmobiliaria + Constructora
22-11-2022	Siena	Alejandro Marinovic	Monitoreo digital del funcionamiento de edificios
20-12-2022	Crillon	Diego Cousiño	Integración Social en Peñalolén - Condominio Parque Los Encinos

**ii. ASESORÍA PARA EL RELACIONAMIENTO COMUNITARIO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS**

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

**iii. 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.

**iv. 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.

Este trabajo apunta a concretar un acuerdo entre las instituciones mencionadas para generar un programa destinado a empresas asociadas que facilite y promueva la incorporación de procesos de construcción industrializada en los desarrollos inmobiliarios.

**v. PLAZOS DE TRAMITACIONES**

Si bien la extensión de los plazos para obtener autorizaciones ha sido uno de los dolores de la industria, en la medida en que las empresas fueron retomando su nivel de actividad habitual después de la pandemia de Covid-19, este tema se convirtió en un problema de primera prioridad para las empresas asociadas, lo cual motivó a la creación de un grupo de trabajo específico, dentro de este comité, el cual estuvo conformado por María Luisa de la Maza, Alejandro Marinovic, José Miguel Guzmán, Nicole Solé, Vicente Domínguez y Fernando Colchero.

Al alero del trabajo realizado por este comité se comenzaron a promover las siguientes iniciativas:

### **1. Observatorio de Plazos**

Iniciativa que busca generar una fuente de información que sea validada por los distintos actores del sector y que permita transparentar los plazos reales observados para obtener autorizaciones.

Dada la conveniencia de que la administración de un sistema de información de estas características sea realizada por una empresa o institución que sea imparcial respecto del contenido de la información, se avanzó en contacto con instituciones de este tipo, dejando planteados los desafíos de concretar una propuesta para el año próximo.

### **2. Estudio del Impacto de Plazos sobre el Costo de la Vivienda**

A partir de contactos realizados con el grupo ADI LATAM, se tuvo acceso a un estudio realizado por ASPRIMA, la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid, con la asesoría de EY, denominado “El Tributo Invisible”, el cual plantea que las demoras para obtener aprobaciones de permisos en proyectos inmobiliarios se convierten en un impuesto “invisible” para los compradores.

Se encuentra en proceso de evaluación el realizar un estudio similar al realizado por ASPRIMA, con un enfoque y datos locales, con el propósito de contar con un fundamento numérico para transmitir el perjuicio económico que sufren los clientes inmobiliarios a raíz de las demoras en la obtención de aprobaciones de proyectos.

### **3. Socialización con Autoridades e Instituciones y Apoyo a Publicaciones**

Se sostuvieron reuniones con las siguientes autoridades, ejecutivos o instituciones: Presidente Asociación Municipalidades de Chile, SEREMI MINVU RM, Presidenta Asociación Chilena de Municipalidades, Gerente de ASPRIMA, Ministro MINVU, Jefe DDU MINVU, Mesa Multigremial (reúne a CChC, AOA, Colegio de Arquitectos, ADOM y ANRI).

En cuanto al apoyo a publicaciones en medios de temas asociados a la extensión de los plazos para obtener autorizaciones en proyectos, se aportó información de fechas de tramitación de expedientes de las empresas asociadas para el estudio “Primer Ranking Trámites Pro-Vivienda” desarrollado por la consultora Colliers y publicado en El Mercurio el 10-12-2022.

#### **3.c COMITÉ DE CIUDAD**

Coordinado por Roberto Pons y con el acompañamiento permanente de fundación Ashoka representada por Valentina Valech, el comité se amplió con la participación de Raimundo Cruzat, Juan Cristobal Covarrubias y Matias Abogabir, al grupo estable conformado por Felipe Fernández, Nicole Solé, Juan Pablo Martínez, Gonzalo Santolaya, Vicente Domínguez y Mirko Salfate.

Durante este año se realizó una segunda versión de las MENTORÍAS CITYMAKERS con la participación de 5 empresas (Indesa, Echeverría Izquierdo, I-Vértice, IMSA, PY) y 5 emprendimientos sociales (Techo-Chile, Binario Tech (Reiginer), Symbiótica, Matter of Trust y Smert Group y Espacios Boli).

Además, desde el comité se mantuvo el acompañamiento a los proyectos destacados del 2021, estos fueron SUSTENTA de Huella Local + Ciudad Emergente y LOCALES CONECTADOS de Urbanismo



Social, con quienes se trabajó para desarrollar metodologías de trabajo escalables entre los socios ADI.

### 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 concluyó el ESTUDIO DESARROLLO URBANO EN EXTENSIÓN EN LA REGIÓN METROPOLITANA desarrollado junto a Luis Eduardo Bresciani, el cual nace el 2021 con el fin de abordar la necesidad de contar con información actualizada respecto al estado del desarrollo residencial en extensión en la Región Metropolitana. Como cierre se realizó un seminario interno con los Socios ADI para la construcción de una agenda gremial al respecto de la temática, junto con la presentación de los resultados tanto a la asamblea como a autoridades.

Como parte de la estrategia de difusión de este estudio, se está coordinando el desarrollo de un seminario junto a la P. Universidad Católica, el GORE RM y SEREMI MINVU RM.

### 3.e COMITÉ MÁS MUJERES

Constituido durante el año 2021, fue coordinado por María Luisa de la Maza, replicándose la participación en este Comité, contando con: Nicole Solé, Begoña López, Camila López, Ana María del Río, Alejandra Apablaza, María José Balmaceda, María Paz Cuevas, Andrea Díaz, Carla Iturriaga, Chiara Meschini, Daniela Mardones, Soledad Sepulveda, Patricia Mansilla, María Eliana Margozzini 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.

Durante este año se logró avanzar en la temática de inclusión gremial incorporando por primera vez una mujer al directorio de la Asociación y otras representantes en los comités de trabajo. Además, se ejecutó por segundo año consecutivo la encuesta de participación femenina en la industria, permitiendo conocer los avances y las brechas en esta materia.

### 3.f COMITÉ SOSTENIBILIDAD

Este comité nace con el fin de coordinar el trabajo gremial en materias de sostenibilidad, definido como uno de los pilares estratégicos del trabajo ADI. Conformado por los directores Roberto Pons y Alejandro Marinovic, más Vicente Domínguez, Fernando Colchero y Juan Pablo Martínez, es coordinado por Mirko Salfate.

El comité conformó un primer grupo de socios interesados en la materia, con quienes se analizó el tema y se priorizó la contratación de una consultoría para la elaboración de un Diagnóstico de la temática en la industria chilena y la construcción de una Hoja de Ruta gremial. Para este estudio se seleccionó a Gestión Social, junto a quien se está elaborando una estrategia que permita a la ADI orientar y coordinar las distintas iniciativas en esta temática.

Bajo el alero de este comité, se genera también el convenio de trabajo con Gysling & Cia, oficina experta en asuntos regulatorios – ambientales y sustentabilidad, que se reseña más adelante.

### **3.g COMITÉ COMUNICACIONES**

Este comité nace como la institucionalización del interés manifestado por un grupo de socios respecto a la reputación de la industria y el trabajo en comunicaciones. Coordinado por Andrés Bravo junto a Nicole Solé, Rodrigo Gabor, Luis Jovel y Diego Errazuriz, junto al acompañamiento de Juan Pablo Martínez y Mirko Salfate.

Junto con constituirse formalmente, el comité avanzó en la definición de un plan inicial consistente en la realización de una encuesta interna y una consultoría externa, junto a la ejecución de un taller que permita a los socios construir una agenda de trabajo pertinente a los desafíos actuales de la industria.

## **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.

Este informe cuenta con un comité de seguimiento en que participan el Presidente y el Director Ejecutivo como asimismo otros ejecutivos de empresas asociadas, tales como Pablo Portales, Felipe Fernández y Fabián Wulf, así como otros académicos y especialistas.

### **4.b 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.

### **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

### **4.f GYLSING & CÍA.**

El convenio con esta oficina experta en asuntos regulatorios – ambientales y sustentabilidad, busca ofrecer a los socios ADI un acompañamiento respecto a los aspectos regulatorios, institucionales y de la sustentabilidad (hoy criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo o ASG) referidos al rubro inmobiliaria, con el fin de apoyarla en la identificación y análisis oportuno de los riesgos que puedan enfrentar los proyectos de sus asociados, así como en la definición de las estrategias y herramientas necesarias para controlarlos y mitigarlos.

## 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. Esta institución ha estado en reestructuración y suspendió sus sesiones a partir del cambio de gobierno ocurrido en el mes de marzo.
- ii. **CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO DE POLITICAS DE INFRAESTRUCTURA CPI:** En que participan Mauricio Varela, Fernando Colchero y Vicente Domínguez, quien coordinó el comité de Infraestructura Urbana
- iii. **PREMIOS PAU:** en cuyo jurado participan Juan Pablo Martínez y Vicente Domínguez, agregándose Fernando Colchero en las deliberaciones del Jurado del año 2022.
- iv. **COORDINACIÓN CON BANCO CENTRAL:** En que participan Mauricio Varela y Vicente Domínguez
- v. **ADI LATAM:** Instancia de colaboración entre las asociaciones de inmobiliarios a nivel Latinoamérica, en que participa Fernando Colchero
- vi. **CERTIFICACIÓN DE VIVIENDAS SUSTENTABLE:** Iniciativa de la Dirección Técnica y Estudios del MINVU, en que representa a ADI Fernando Colchero. Suspendió su actividad de forma indefinida a partir del cambio de gobierno ocurrido en el mes de marzo.
- vii. **MESAS EJECUTIVAS PARA LA PRODUCTIVIDAD:** Convocado por el Ministerio de Economía, que desarrolló su trabajo entre Mayo y Septiembre del año, y en el cual la Asociación participó en la mesa de temas de vivienda e infraestructura, representada por Vicente Domínguez, Fernando Colchero y Karlfranz Koehler.
- viii. **MESA DE COORDINACIÓN INTERGREMIAL:** Instancia que reúne a los gremios asociados al sector inmobiliario-construcción que cuenta con la participación de representantes de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), la Asociación de Oficinas de Arquitectos (AOA), el Colegio de Arquitectos, la Asociación de Directores de Obras Municipales (ADOM) y la Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI). 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.

## 6. HITOS DEL TRABAJO GREMIAL

### 6.a INTERVENCIÓN EN TEMAS LEGISLATIVOS Y REGLAMENTARIOS

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:

#### 1. Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

En la etapa legislativa abordó la ley ante Congreso Nacional por la vía del envío de minutas y presentaciones ppt tanto a la Cámara de Diputados como el Senado; se presentaron minutas y sostuvieron varias reuniones con las autoridades Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y se realizó un taller con los afiliados ADI, dictado por Carmen Paz y Pilar Jiménez, el cual contó con la participación de más de 100 personas de empresas afiliadas a la ADI.

Una vez que publicada la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se continuaron 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. Las gestiones tuvieron como resultado una ley interpretativa y circulares de la nueva Secretaría Ejecutiva de Condominios, en virtud de la cual se abordaron tanto problemas formales de la ley, como asuntos relativos a la implementación de la ley y al tratamiento de la copropiedad inmobiliaria respecto de proyectos que estuvieran en desarrollo al momento de publicarse la ley.

#### 2. Modificación al DFL 2 y CEEC

La reforma tributaria eliminaba los beneficios tributarios relativos al DFL 2 y, gradualmente, el crédito especial para las empresas constructoras (“CEEC”)

Con respecto al CEEC, la ley que proponía gradualmente su eliminación se publicó en el mes de febrero del año 2022, pero dado que contenía una eliminación inmediata del numeral 6 del artículo 23 de la Ley del IVA, eliminaba de facto el régimen de transitoriedad de supresión del referido crédito. Ante esto como ADI, hicimos diversas gestiones ante el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y ante el Congreso Nacional con la finalidad de que se dictara una ley que corrigiera el problema y permitiera la eliminación transitoria del CEEC y no su eliminación inmediata. Las gestiones de la ADI implicaron que en abril del año 2022 se dictara una ley correctiva del problema.

Con respecto al DFL 2, se hicieron también gestiones para mantener los beneficios tributarios en forma restringida atendidas a ciertas condiciones. Dado que la eliminación de los beneficios tributarios del de DFL 2 formaba parte de un paquete de reforma tributaria permanente del Gobierno, se hizo especial hincapié en mantener los beneficios de constructibilidad que se permiten bajo el referido decreto, y en bregar que las modificaciones que se hicieren no se aplicarán en forma retroactiva, es decir, no afectare los derechos adquiridos.

### **3. Consultas Públicas y Representación ante Autoridades por Problemas de Implementación o por Modificaciones de Temas Legales o Reglamentarios**

Como ADI participamos de prácticamente todos los procesos de consulta pública por eventuales 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 legales y reglamentarias que se proponían.

Para efectos de esta memoria podemos señalar las siguientes:

- Propuesta de modificación del artículo 55 de la LGUC.
- Proyectos de Ley que pretenden regularizar loteo de suelos rurales.
- Carta al Jefe de la DDU del MINVU, con fecha 26 de mayo, para informar situaciones de problemas asociados a la implementación práctica de la Ley de Aportes al Espacio Público, en lo relacionado a la entrada en vigencia del SEIM (IMIV), y para realizar solicitudes y sugerencias al respecto.
- Análisis de Proyecto de Ley de Presupuesto de la Nación (2023), específicamente de Partida N° 18, en tanto no sólo autoriza recursos para plan de emergencia habitacional, sino que también establece ciertas normas urbanísticas especiales.
- Carta a Ministro MINVU, con fecha 23 de junio, por aplicación retroactiva de las normas urbanísticas contenidas por aplicación de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
- Decreto de Calidad
- Modificaciones al Decreto 30 conjunto del MTT y el MINVU.
- Ley Corta de Pensiones en lo atinente al financiamiento por la vía de la eliminación de los beneficios del DFL y CEEC.
- Reforma tributaria y programa de emergencia habitacional.
- Ley Miscelánea, que modificaba la (i) 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 Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria y (iv) la Ley 21.420, Reduce o Elimina Exenciones Tributarias.
- Modificaciones a la Ley de Integración Social y comentarios a los borradores de reglamento.
- Modificación a la OGUC en lo que respecta a la vigencia de los permisos de edificación.

### **4. 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;
- Sentencias de Cortes de Apelaciones de Valparaíso y de la Corte Suprema con respecto a tomas de terrenos y a la eventual obligación de los propietarios a coordinar las acciones con el MINVU para dar soluciones habitacionales a los ocupantes de los terrenos, pudiendo interpretarse el fallo como una suerte de relativización del derecho de propiedad;
- Análisis de DDU 464 y Dictamen CGR N° 263.309, respecto de la posibilidad de DOMs de autorizar que se otorguen garantías sobre obras de urbanización no ejecutadas.
- Análisis de DDU 456 y Dictamen CGR E191273/2022 sobre la aplicación de normativa de sombras.

### 6.b CHARLAS ESPECIFICAS, PARTICIPACIÓN Y APOYO A INICIATIVAS Y EVENTOS

- **Encuentro ADI:** realizado el 24 de mayo en la sede de la empresa Tánica, el que constituyó la primera instancia de encuentro presencial de miembros de las empresas asociadas después desde marzo de 2020, después de la pandemia de Covid-19.
- **Lanzamiento ITD Inmobiliario:** realizado el 7 de junio, evento virtual organizado por la consultora PMG, consistente en el lanzamiento del Índice de Transformación Digital de la Industria Inmobiliaria.
- **Taller Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria:** realizado por Carmen Paz Cruz y Pilar Giménez para ilustrarnos sobre los aspectos relativos a las disposiciones de la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, los días 25 y 26 de julio, en formato videoconferencia.
- **Seminario ABIF:** Instancia de encuentro entre el sector de la banca y el sector inmobiliario, para intercambiar información y visiones respecto al estado de la industria, realizado en conjunto con la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras y la Universidad Adolfo Ibáñez, el día 21 de octubre, en formato presencial y online.
- **Seminario Ley de Aportes al Espacio Público – Avances y Desafíos a dos años de su puesta en marcha:** organizado en conjunto por la División de Desarrollo Urbano del MINVU y por la Subsecretaría de Transportes del MTT, tuvo lugar el día 23 de noviembre y contó con la participación de Fernando Colchero en representación de ADI, como panelista respecto al tema “Nudos críticos y desafíos pendientes”
- **ENASEI Peru:** Encuentro Nacional del Sector Inmobiliario Peruano, realizado los días 27 y 28 de octubre en Lima, organizado por la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI), quien invitó a participar a dos representantes de ADI Chile; asistieron el Vicepresidente Francisco Pérez, quien participó en el panel “Desafíos y Oportunidades: Un recorrido por Latam y España”, y Fernando Colchero, quien realizó la presentación “Actividad Inmobiliaria en Chile: Estado Actual y Proyecciones”, dirigida a los miembros de las asociaciones gremiales invitadas al evento (Argentina, Ecuador, España, Costa Rica y Perú).
- **Convivencia Anual ADI:** Realizada por primera vez en forma presencial después de la pandemia, consistió en la realización del tradicional campeonato de golf entre asociados y

posteriormente un cóctel y comida, que tuvieron lugar el día 30 de noviembre en el Club de Golf Hacienda de Chicureo.

- **Encuentros ADI LATAM:** En el contexto de la participación de la Asociación en el convenio ADI LATAM, se realizaron los siguientes webinar:
  1. **ESG: Resultados y Compromiso Empresarial ¿Un Paso Más hacia el Reporting Total?,** realizado el 13 de junio y que contó con la exposición de Hernán Pedro López de Uribe, Director de Lar España
  2. **Vivienda en Renta: Un Modelo de Negocios que Avanza en Latinoamérica,** realizado el 14 de octubre y que contó con exposiciones de Carlos Valladares, Director de Relaciones Institucionales de Urban Hub, y Rodrigo Suárez, Cofundador y COO de HASTA Capital.
- Adicionalmente, la Asociación actuó en calidad de patrocinador, partner institucional u otra categoría similar en los siguientes eventos:
  1. **Facility Management Latam Summit (FACMAN LATAM),** realizado en Ciudad de Panamá los días 1 y 2 de junio, organizado por Asociación Panameña de Facility Management (APAFAM).
  2. **Foro de Construcción Sustentable,** realizado el 14 de junio de 2022 en Santiago, organizado por The Network Company
  3. **Encuentro Latinoamericano de Desarrolladores Inmobiliarios (ELDI),** realizado en Ciudad de Panamá los días 16 y 17 de junio, organizado por Grupo SyG
  4. **Foros de Inversiones España-Estados Unidos,** eventos virtuales organizados por Grupo SyG, realizados en los meses de julio, septiembre, octubre y noviembre.
  5. **Chile GRI Real Estate,** realizado los días 3 y 4 de agosto en Santiago, organizado por GRI Club.
  6. **Congreso Construyendo Chile,** evento realizado los días 30 y 31 de agosto en Santiago, organizado por Construye 2025.
  7. **Real Estate Management Tech Summit (Remtech Latam),** realizado los días 29 y 30 de septiembre en Bogotá, Colombia, organizado por Proptech Latam.
  8. **Latam Investment Summit 2022 (LATAMIS),** realizado el 17 de noviembre en Miami, Florida, organizado por Grupo SyG



## 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 DE 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 realizado en 2021, 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 planteó 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.

En el mes de marzo de 2022 se realizó un evento online de lanzamiento del “Manual para el Relacionamiento Comunitario de Proyectos Inmobiliarios” y de un video promocional de dicho manual, material que se hizo llegar a los participantes y se dejó disponible en la página web de la asociación para su descarga.

Esta asesoría generó los siguientes productos:

- Informe incluyendo un mapeo del proceso inmobiliario
- Manual para el Relacionamiento Comunitario de Proyectos Inmobiliarios
- Taller de capacitación dirigido a tomadores de decisiones en las empresas asociadas, realizado a continuación del lanzamiento del manual
- Cápsula de video explicativa de las bases de este relacionamiento

Se dejó planteado el desafío y la necesidad de dar continuidad al trabajo en de la Asociación en este ámbito, mediante el seguimiento al uso del material generado y la elaboración de ajustes futuros que permitan aumentar su utilidad y uso entre las empresas asociadas.

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

Dando continuidad al estudio comenzado el 2021 con la empresa consultora Luis Eduardo Bresciani y Asociados, se concluyó el estudio mediante el análisis comparado de los resultados obtenidos de sus distintos componentes, a saber: (i) el análisis de políticas urbanas y territoriales, (ii) el estudio de la normativa vigente que rige el desarrollo urbano en extensión y (iii) entrevistas a actores claves del sector público y privado, vinculados a los procesos de aprobación y desarrollo de proyectos de extensión.

Poniendo en relación las conclusiones y aprendizajes desarrollados en cada capítulo antes señalado, se reconocieron 5 hallazgos o desafíos futuros transversales, que surgieron de manera repetitiva desde las distintas aristas de análisis, a saber: (i) avanzar hacia una planificación urbana integrada, (ii) actualizar la norma vigente que rige el desarrollo urbano en extensión, redefiniendo sus mitigaciones y condicionamientos, (iii) trascender el paradigma de extensión urbana bajo un modelo suburbano, (iv) repensar la escala de gobernanza adecuada, alojando la planificación y gestión del crecimiento urbano en los Gobiernos Regionales, y (v) definir nuevos mecanismos de vinculación local.

### **7.d ESTUDIO “VIVIENDA ASEQUIBLE: HABLEMOS DEL PRECIO”**

Actualmente existe un alza en las necesidades habitacionales, lo que contrasta con que el precio de las viviendas se ha visto presionado en las últimas décadas, elevándose por sobre los ingresos de los hogares.

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 Dominguez, Juan Pablo Martínez y Mirko Salfate.

Esta asesoría plantea cumplir los siguientes 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.

A la fecha ya fue entregado el primer informe del proyecto. En esta etapa se realizaron un total de 16 entrevistas a distintos actores, incluyendo académicos, políticos, gremios, sociedad civil, desarrolladores inmobiliarios, entre otros; además de la realización de grupos focales con cotizantes y compradores.

Junto con ello, se está trabajando actualmente en el segundo informe del proyecto, donde se contempla el uso de modelos de descomposición de precios y el análisis de la evolución y la estructura de costos de al menos 75 proyectos inmobiliarios dispuestos por la ADI.

#### **7.e ASesorÍA "HOJA DE RUTA DE SOSTENIBILIDAD"**

Desde el comité de Sostenibilidad se coordinó la licitación y selección de la consultora Gestión Social para la ejecución de este estudio, el cual busca establecer una hoja de ruta que oriente a las empresas en materia de sostenibilidad, relevando su importancia dados los desafíos y exigencias del negocio inmobiliario en la actualidad.

El diagnóstico sobre los niveles de sostenibilidad de las empresas de la ADI se ejecutó a partir de la información proporcionada por 23 socios (entrevistas y documentos), siendo enriquecido con un benchmark sobre los gremios locales y una propuesta en torno a los impactos de la industria.

A partir de esto, durante el 2023, se trabajará en la co-construcción de la Hoja de Ruta y la definición de las herramientas y metodologías de implementación, junto a las estrategias de difusión y uso de estas.