

ADI

Asociación de
Desarrolladores
Inmobiliarios

Memoria Anual

/ 2024



ÍNDICE

Introducción	03
Conducción del Trabajo Gremial	04
Empresas Asociadas	06
Áreas de Trabajo	07
Área de Innovación	08
Área de Sostenibilidad	10
Área Normativa	12
Audiencias	18
Estudios Estratégicos	19
Hitos del Trabajo Gremial	21

01 Introducción

A pesar de algunas señales de recuperación económica, de la contención de la inflación y de la gradual reducción de tasas, durante 2024 el mercado inmobiliario continuó atrapado en una fase de ajuste severo. Las cifras hablan por sí solas: en la Región Metropolitana, las ventas de viviendas apenas crecieron; los permisos de edificación retrocedieron a niveles sin precedentes; y el stock de viviendas terminadas alcanzó niveles históricamente altos.

Mientras por un lado se acumulan elementos que dificultan y encarecen el desarrollo de proyectos residenciales, por el otro vemos un deterioro pronunciado de la capacidad de acceso de los hogares a la vivienda. Veinte años atrás, tres de cada cuatro hogares podían aspirar a financiar una vivienda propia a través de un crédito hipotecario a 20 años. Hoy, esa proporción se ha reducido a apenas uno de cada tres. Es una contracción brutal, provocada por el alza de tasas de interés, el aumento del valor de la vivienda, y una inflación que ha golpeado duramente el ingreso disponible de las familias.

Considerando la incertidumbre política y regulatoria, una demanda contraída y que el stock en oferta se encuentra en un nivel históricamente alto (con lo que el indicador de meses para agotar oferta también en niveles sin precedente), naturalmente muchas empresas han postergado decisiones de inversión o en los casos más críticos han salido del mercado. Lo que vimos durante 2024 no es parte de una simple desaceleración cíclica, sino un ajuste drástico y profundo, y que ya se extiende por un período de tiempo largamente superior al de crisis anteriores y que probablemente se extenderá aún más en tanto el equilibrio de la industria está lejos todavía.

Dentro de este panorama complejo para la industria destaca, en términos relativos, el mejor desempeño del sector inmobiliario comercial, en particular por el crecimiento del segmento bodegas y la recuperación gradual del mercado de oficinas, que hoy exhibe tasas de vacancia más sostenibles que las vistas en años reciente. Del mismo modo, el esfuerzo fiscal desplegado para materializar el Plan de Emergencia Habitacional ha sostenido un piso de actividad importante para la industria, a la vez que intenta palear un déficit habitacional que se ha estancado en la última década.

Puesto todo en perspectiva, es claro que la salida de esta crisis no será inmediata. La recuperación de la macroeconomía ha sido inconsistente y mucho más gradual de lo esperado. En este contexto, al menos durante 2024 no se percibió la decisión política necesaria para levantar la inversión y gatillar un shock positivo de expectativas.

Considerando que 2025 es un año de elecciones, el corto plazo no parece ofrecer perspectivas especialmente positivas, sin embargo, es en períodos en que la política juega un rol preponderante que se abren oportunidades para discutir ajustes regulatorios que puedan facilitar el acceso a la vivienda en el largo plazo de la mano de mejoras al contexto en que se materializa la inversión inmobiliaria. Y es que son precisamente los períodos complejos y de baja actividad cuando deben tomarse decisiones, más aún cuando coinciden con escenarios de deliberación. En estos contextos la labor gremial cobra un rol particularmente relevante. Es ahora cuando las energías deben estar especialmente dispuestas y el foco bien dirigido.

02 Conducción del trabajo gremial

El 11 de julio de 2024 se celebró la Asamblea Ordinaria Anual de Socios de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios A.G. (ADI), ocasión en la cual se abordaron diversas materias de relevancia institucional, incluyendo:

- a) La aprobación de la memoria anual y del estado de cuentas correspondiente al ejercicio 2023;
- b) La aprobación del presupuesto anual de ingresos y gastos para el año 2024;
- c) La elección de cinco miembros del Directorio de la ADI, tres de ellos para un período de tres años (Jaime del Valle Swinburn, Francisco Pérez Vargas y Nicole Solé Zarhi) y dos en reemplazo de directores que cesaron anticipadamente en el cargo (Rodrigo Lyon Montes y José Miguel Ríos en reemplazo de Carlos Basch Harper y Roberto Pons Rubio);
- d) La ratificación del valor de las cuotas sociales mensuales, manteniéndose éstas en los valores de 22 o 32 UF;
- e) y la designación de los miembros de la Comisión Revisora de Cuentas, quedando integrada por los señores Augusto Coello Lizana, Eduardo Nestler Gebauer y Cristián Hartwig Bisquertt.

Conforme a los acuerdos adoptados en dicha Asamblea, el Directorio de la ADI quedó integrado de la siguiente forma:

- Hasta la Asamblea Ordinaria Anual del año 2027: Jaime del Valle Swinburn, Francisco Pérez Vargas y Nicole Solé Zarhi;
- Hasta la Asamblea Ordinaria Anual del año 2026: Mauricio Varela Labbé, Alejandro Marinovic Destefani y Rodrigo Lyon Montes; y
- Hasta la Asamblea Ordinaria Anual del año 2025: Patricio Muñoz Molina, José Miguel Ríos Reyes y María Luisa de la Maza Michelson-Boschaner.

En la sesión de Directorio celebrada el 22 de julio de 2024, los nuevos integrantes ratificaron la aceptación de sus cargos, y se procedió a la elección de los cargos directivos para el nuevo período. El Directorio eligió por unanimidad a los siguientes directores para los cargos que para cada caso se indican:

- Presidente: Mauricio Varela Labbé
- Primer Vicepresidente: Alejandro Marinovic Destefani
- Segundo Vicepresidente: Francisco Pérez Vargas

El trabajo gremial de la Asociación es desarrollado por:

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

De esta manera, la ADI reafirma su compromiso con una gobernanza moderna, representativa y orientada a impulsar un diálogo propositivo con las autoridades, en defensa del desarrollo urbano sostenible y de la actividad inmobiliaria como motor de progreso económico y social.



03 Empresas asociadas

Durante 2024 se incorporaron a la ADI el grupo inmobiliario GIMAX y la inmobiliaria Moller & Pérez-Cotapos. En el mismo período se retiraron de la asociación DEVISA, Euroamérica, Parque Arauco, Patagonland y Surmonte.

El año 2024 terminó con 45 empresas asociadas:



Áreas de trabajo

Innovación

Sostenibilidad

Normativa

04 Áreas de trabajo

Área de Innovación

Las actividades de esta área se canalizaron a través de tres grupos de trabajo que se enfocaron en el desarrollo de las siguientes iniciativas específicas:

Programa Industrializa

Con el fin de abordar el desafío de acelerar la incorporación de métodos de construcción industrializada al desarrollo inmobiliario, desde 2023 ADI formalizó un Convenio de Colaboración con la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) y el Concejo de Construcción Industrializada (CCI) para crear el “Programa Industrializa”, cuyo objetivo es apoyar a las empresas participantes para que puedan ajustar sus modelos de gestión con el propósito de facilitar la incorporación de la construcción industrializada en el desarrollo de sus proyectos.

En este programa participan 13 duplas de empresas (una inmobiliaria y una constructora), lo que permite abordar los desafíos de incorporar la construcción industrializada en todas las etapas del ciclo de un proyecto, desde la evaluación de terrenos hasta la posventa a los usuarios finales, y no solo durante la faena de construcción. El desarrollo del Programa Industrializa se realiza en tres etapas denominadas Etapa de Diagnóstico, Etapa de Desarrollo de un Modelo de Gestión y Etapa de Pilotaje, y cuenta con el apoyo de un equipo ejecutivo de la Corporación de Desarrollo Tecnológico (CDT), el cual es coordinado por Janen Calle, Gerenta del Programa.

Durante 2024, ADI colaboró con este programa mediante la participación de Alejandro Marinovic, Andrés Bravo y Fernando Colchero en su Comité Directivo. Esta instancia toma las decisiones estratégicas del programa y en ella participan representantes de la CChC y del CCI, además de miembros del equipo ejecutivo del Programa.

Durante 2024 el Programa Industrializa llevó a cabo las siguientes actividades:

- Se finalizó la Etapa de Diagnóstico, cuya ejecución contó con la asesoría del Centro Interdisciplinario para la Productividad y Construcción Sustentable (CIPYCS), entidad que opera al alero del Programa de Fortalecimiento y Creación de Capacidades Tecnológicas Habilitantes para la Innovación de Corfo.

- Se realizó el proceso de propuesta y adjudicación para la asesoría correspondiente a la Ejecución de la Etapa 2, Desarrollo de un Modelo de Gestión de Construcción Industrializada. Como resultado se llevó a cabo la contratación del Centro Tecnológico para la Innovación en la Construcción (CTeC), entidad que opera con el impulso de Corfo.

- Se dio inicio al trabajo de la Etapa 2, la cual se desarrolló durante el segundo semestre.

Hacia fines de año, como un efecto del deteriorado estado del mercado inmobiliario, el programa debió replantear la ejecución de la tercera etapa, originalmente concebida como una etapa de pilotaje de proyectos. La escasez de proyectos en las empresas participantes y la reducción de los equipos de trabajo con tiempo disponible para dedicación al Programa hicieron necesaria la reformulación de la Etapa 3, la que se replanteó como “Implementación del Modelo de Gestión”, en la cual se seleccionaría un proyecto, anterior o en desarrollo, como “Caso Práctico” de estudio, para llevar a cabo el proceso de selección de los métodos modernos de construcción a incorporar, y posteriormente la integración temprana de dichos métodos en las tareas de diseño y coordinación de proyectos. Esta etapa 3 reformulada se llevará a cabo en 2025.

Conexión de Proyectos a la Red de Distribución Eléctrica

El trámite de conexión de proyectos a la red de distribución eléctrica se ha consolidado como uno de los puntos críticos en el proceso de desarrollo de proyectos inmobiliarios. Varias empresas asociadas a la ADI reportaron retrasos en la concreción de estas conexiones, lo que redundó en la postergación en las fechas comprometidas de entrega a clientes y en un factor de impacto negativo en la rentabilidad económica de los proyectos.

Frente a esta situación, y en el marco del trabajo impulsado por el área de innovación de ADI, durante el primer semestre de 2024 se dio inicio a una instancia de trabajo orientada a comprender y abordar esta problemática, así como a explorar alternativas de solución. A instancias del área normativa de ADI, liderada por Karlfranz Koehler, se ejecutaron dos líneas de trabajo iniciales: (i) un levantamiento normativo del marco regulatorio aplicable al proceso de conexión a la red de distribución eléctrica, y (ii) un levantamiento de los plazos observados en proyectos desarrollados por empresas asociadas.

Este trabajo permitió arribar a dos conclusiones relevantes. Primero, que el marco normativo vigente que regula los procedimientos de conexión es altamente difuso, fragmentado y carente de estándares mínimos de trazabilidad y exigibilidad. Segundo, se constató que no fue posible sistematizar los plazos reales asociados a estos procesos, dada la informalidad con que se ejecutan en la práctica, la ausencia de registros verificables y la significativa variabilidad entre proyectos.

Ante este diagnóstico, durante el segundo semestre de 2024 se reforzó el grupo de trabajo con la incorporación de Fernando Colchero y se constituyó una mesa técnica de estudio, orientada a profundizar el levantamiento cualitativo de experiencias en el proceso de conexión a la red y de análisis normativo. A esta instancia se sumó el equipo de abogados especializados en libre competencia de Dentons Chile, toda vez que las conclusiones preliminares evidenciaron indicios de un eventual déficit regulatorio en la protección efectiva de la libre competencia y en la prevención del abuso de posición dominante por parte de las empresas distribuidoras.

A partir de la información recopilada en las sesiones de la mesa técnica, se consolidó hacia fines de 2024 la convicción de que había que revisar exhaustivamente el marco normativo vigente en materia de conexión eléctrica, dadas las deficiencias estructurales que pueden estar afectando el adecuado funcionamiento competitivo del mercado.

En virtud de lo anterior, durante el año 2025 ADI proyecta avanzar hacia la formalización de gestiones regulatorias orientadas a subsanar las falencias detectadas, con el propósito de establecer reglas más claras, procesos trazables y plazos ciertos que resguarden la equidad, la eficiencia y la competencia en esta etapa crítica para el desarrollo de proyectos.

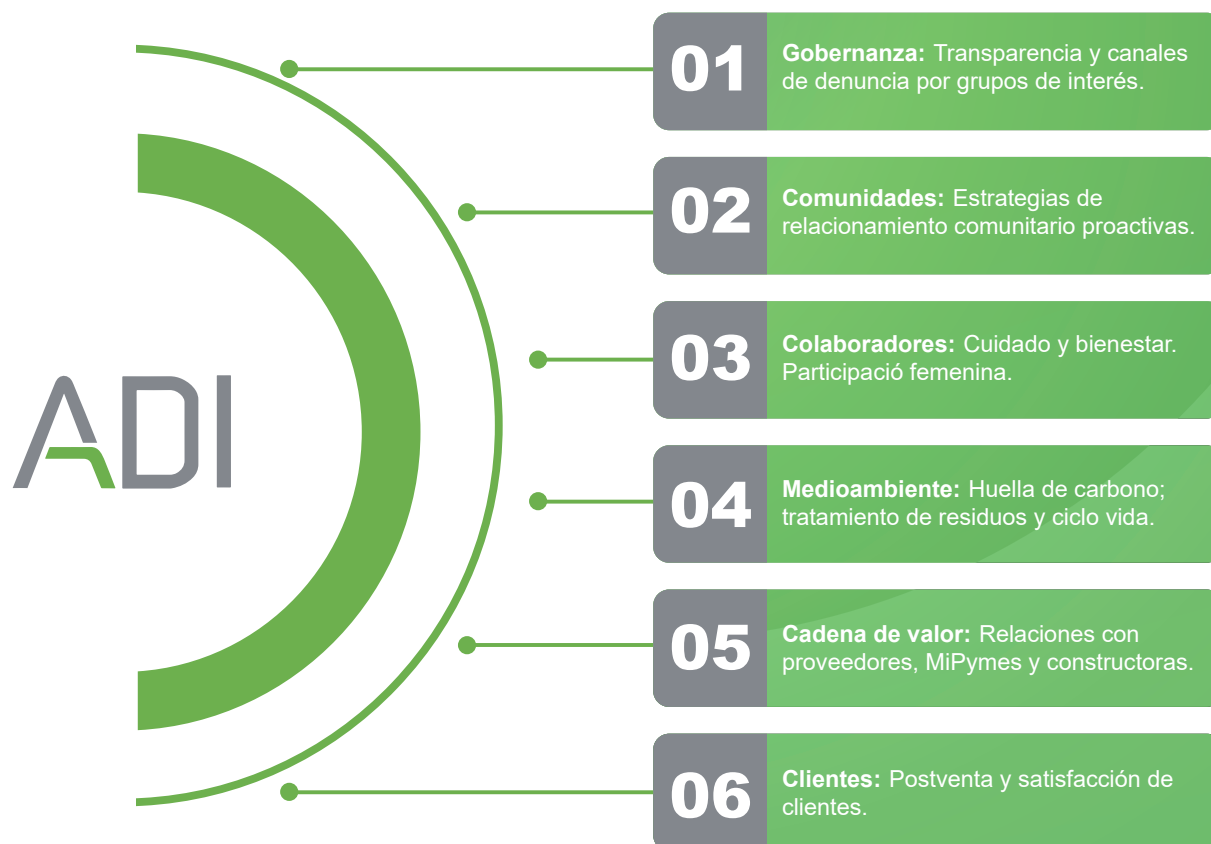
04 Áreas de trabajo

Área de Sostenibilidad

El área de sostenibilidad concluyó su etapa de diagnóstico durante el 2023 y a partir de ahí definió una Hoja de Ruta la cual se implementó durante el 2024, la cual buscó cerrar las brechas que tiene la industria en esta materia, en donde se evidencia una disparidad en las definiciones y estrategias que cada empresa ha desarrollado para abordar estos desafíos. Se definió una agenda que nos permitiera consensuar los desafíos y oportunidades comunes, así como metodologías para compartir y acelerar el aprendizaje y adopción de buenas prácticas ESG entre las empresas socias. La Hoja de Ruta de Sostenibilidad ADI se estructuró en 4 líneas de trabajo:

Índice de Sostenibilidad

Desarrollado por el Comité de Sostenibilidad ADI y validado de manera amplia por la Asamblea, este índice buscó consensuar y acotar los conceptos con los que la ADI abordará la sostenibilidad, acotándolo a 6 dimensiones que a la vez ordena a los diversos públicos objetivos del ecosistema de acción gremial: Gobernanza y transparencia, Clientes, Colaboradores, Cadena de Valor, Medio ambiente y Comunidades. Este índice permitió a su vez estructurar el trabajo de reportabilidad que se aborda más abajo.



Comunidad de Práctica

Dándole continuidad a la Comunidad de Práctica de los años anteriores, esta instancia gremial buscó reunir a los distintos encargados de sostenibilidad de las empresas socias, junto a representantes de ellas interesados en esta materia. Con una metodología basada en el intercambio de buenas prácticas entre pares y el apoyo de expertos externos, se generó una agenda que reunió mensualmente a 22 empresas de manera activa junto a representantes de consultoras, bancos, autoridades, entre otros. Algunos de los temas abordados e invitados fueron:

- Finanzas verdes, con ejecutivos de Banco Estado y Banco BCI.
- Reportabilidad, donde expusieron DEISA y Tánica y revisamos los casos de Aguas Andinas y Generadoras de Chile.
- Medición de huella, junto a Activa y la consultora EBP
- Organizaciones de la sociedad civil, donde conocimos el trabajo de Juntos por la Infancia y de la fundación Cerros Isla.
- Residuos de la construcción, junto a la empresa Greenrec, con quienes realizamos además una visita a la planta de separación de residuos.
- Benchmark ESG, junto a la consultora SSIndex.

Reportabilidad ADI

Con el apoyo de la consultora Gestión Social, en 2024 se realizó un exhaustivo trabajo de caracterización de las empresas ADI que buscó recopilar información tanto de la asociación a nivel gremial, como del desempeño particular de las empresas socias en las distintas dimensiones de sostenibilidad. A partir de ahí, se generó un ejercicio de profundización con las empresas interesadas, para recopilar buenas prácticas e indicadores diferenciadores en diversos aspectos ESG. Con ello, se elaboró el primer reporte de sostenibilidad ADI, el cual está publicado en nuestra página web y constituye un paso importante en el trabajo de transparencia y medición del desempeño gremial. Como parte de este trabajo, se participó en el Foro de Construcción Sostenibilidad y en la Expo Real Estate, como instancias de difusión del trabajo gremial realizado en materias de sostenibilidad.

SSIndex

De manera complementaria a lo anterior, durante el segundo semestre de 2024 se invitó a las empresas ADI a participar en el Estudio de Industria SSINDEX – ADI, trabajo impulsado por dicha consultora internacional con el objetivo de Identificar riesgos, oportunidades y tendencias que impactan la sostenibilidad del negocio con datos de 3 stakeholders: clientes, proveedores y colaboradores. Este estudio de percepción y benchmark de la industria, constituye un buen referente para medir el impacto y percepción de distintos actores en el quehacer de nuestros socios. Si bien en esta instancia participaron sólo 4 empresas ADI, su buena evaluación y resultados motiva para continuar y aumentar la base de participantes en 2025 con el fin de fortalecer esta herramienta.

04 Áreas de trabajo

Área Normativa

El Área Normativa de la ADI ha abordado variados asuntos relativos a la aplicación e interpretación de nuevas leyes, reglamentos y circulares emitidos por diversas autoridades sectoriales. A continuación el análisis de Leyes o proyectos de ley relevantes y de temas normativos con impacto en la industria inmobiliaria.

Proyecto de Ley que Modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones en Materia de Plazos y Sanciones por Incumplimiento (Boletín N°15.534-14)

Durante el año 2024, la ADI tuvo una participación activa en la tramitación legislativa del Proyecto de Ley que culminó con la promulgación de la Ley N°21.718, sobre agilización de permisos de construcción. Esta iniciativa legal, originada en una moción parlamentaria del diputado Fuenzalida, fue presentada bajo el Boletín N°15.534-14 y tenía por objeto simplificar los procedimientos administrativos en el ámbito de la construcción.

El proyecto fue aprobado en general y en particular por la Cámara de Diputados con fecha 11 de diciembre de 2023, dando paso a su revisión en el Senado a contar del 2 de enero de 2024, iniciando su tramitación en la Comisión de Vivienda de dicha Corporación. En ese contexto, la ADI acudió a exponer ante la Comisión de Vivienda del Senado el día 9 de enero de 2024, en representación del sector inmobiliario.

El 3 de junio de 2024, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) ingresó formalmente una indicación al texto aprobado por la Cámara de Diputados. En respuesta a este nuevo escenario legislativo, el día 14 de junio de 2024, la ADI remitió una carta a la Comisión de Vivienda del Senado, acompañando una propuesta detallada

de modificaciones al articulado del proyecto, con el objetivo de perfeccionar su contenido técnico y normativo.

Con fecha 26 de agosto de 2024, la Comisión de Vivienda del Senado aprobó el articulado del proyecto. No obstante, se acordó remitir el análisis del artículo 172 —relativo a la oportunidad de presentación de la Resolución que Aprueba el Informe de Mitigación de Impacto Vial (IMIV)— a la Comisión de Transportes y Telecomunicaciones del Senado, por la especialidad técnica del tema. En atención a lo anterior, la ADI envió el día 30 de agosto de 2024 una nueva comunicación dirigida a la Comisión de Transportes y Telecomunicaciones, acompañando comentarios técnicos y una propuesta concreta de redacción para el artículo 172. Dichas observaciones fueron consideradas en la tramitación legislativa, y con fecha 4 de septiembre de 2024, dicha Comisión aprobó una modificación al texto originalmente propuesto por la Comisión de Vivienda.

Desde la perspectiva técnica de ADI, la exigencia de contar con la resolución aprobatoria del IMIV al momento de solicitar el permiso de edificación no solo es ineficiente, sino que genera rigideces innecesarias que no se condicen con la realidad dinámica de los proyectos. En efecto, gran parte de los desarrollos inmobiliarios experimenta modificaciones durante su ejecución, las cuales deben ser regularizadas ante la Dirección de Obras Municipales. Por lo tanto, obligar a tramitar nuevamente el IMIV cada vez que el proyecto sufre una modificación, genera duplicidades y retrasos evitables. La propuesta de ADI sugiere que la aprobación del IMIV solo sea requisito para la obtención del permiso en el caso de informes de categoría mayor, mientras que para los informes de categoría básica o intermedia, esta exigencia debiera postergarse hasta el momento de solicitar la recepción definitiva de la obra.

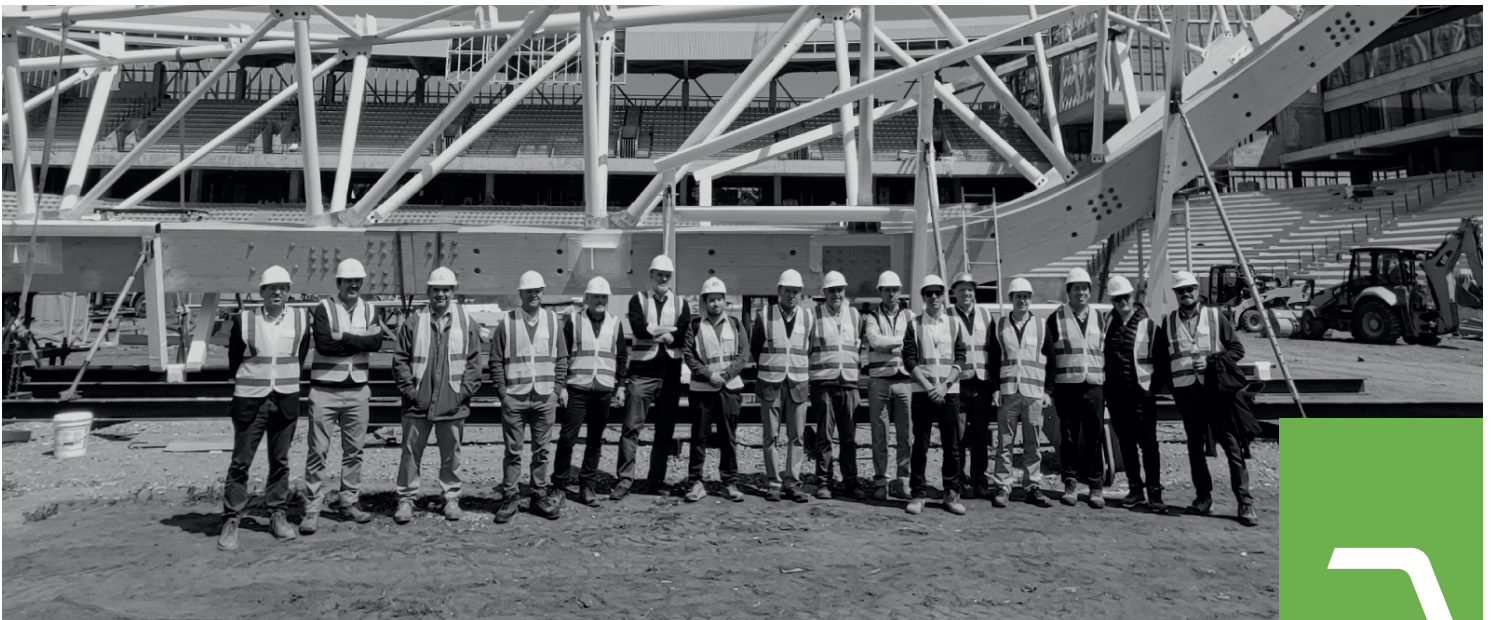
Adicionalmente, ADI formuló una propuesta de artículo transitorio con el fin de permitir la aplicación anticipada del régimen de declaraciones juradas contemplado en el nuevo artículo 119 bis de la LGUC. Esta norma facilita la tramitación de permisos de obras menores —como ampliaciones menores de 100 m², habilitaciones, cambios de destino o demoliciones— antes de que se publique la modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) que establecerá su aplicación definitiva. La propuesta busca acelerar la entrada en vigencia de los beneficios del nuevo régimen, permitiendo su aplicación inmediata en forma transitoria.

El proyecto fue aprobado en Sala del Senado el 10 de septiembre de 2024, y posteriormente ratificado por la Sala de la Cámara de Diputados el 23 de septiembre de 2024. Finalmente, el texto fue promulgado como Ley N°21.718 sobre Agilización de Permisos de Construcción, con fecha 29 de noviembre de 2024.

Proyecto de Ley para el Fortalecimiento y Modernización del Sistema de Planificación Territorial (Boletín N°17.251-14)

Otro trámite legislativo relevante para el sector es el del Proyecto de Ley sobre Fortalecimiento y Modernización del Sistema de Planificación Territorial, iniciativa ingresada por el Ejecutivo con fecha 25 de noviembre de 2024, bajo el Boletín N° 17.251-14. El proyecto fue ingresado a tramitación en la Cámara de Diputadas y Diputados el día 27 de noviembre de 2024, iniciando su discusión formal en la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales el 4 de diciembre del mismo año.

En este contexto, la ADI fue invitada a exponer su opinión el 16 de diciembre, para lo que elaboró y remitió a dicha Comisión un documento detallado con observaciones técnicas y propuestas específicas de redacción sobre diversos artículos del proyecto. En dicha presentación, la Asociación manifestó su respaldo general a la iniciativa legal, valorando su orientación hacia una planificación territorial más ordenada, ágil y transparente, pero también planteó la necesidad de realizar ajustes sustantivos a ciertas disposiciones para asegurar su viabilidad técnica, su operatividad normativa y su coherencia.



Entre las principales propuestas formuladas por la ADI, cabe destacar: (i) La necesidad de establecer mayores garantías de no retroactividad y seguridad jurídica en las interpretaciones de la División de Desarrollo Urbano (DDU); (ii) La incorporación de estándares de densidad mínima vinculados a la proximidad de bienes públicos urbanos relevantes, como estaciones de metro o parques; (iii) El ajuste del coeficiente utilizado para determinar la equivalencia entre número de viviendas y densidad poblacional, recomendando su actualización legal según los datos más recientes del INE; (iv). La acotación de exigencias relacionadas con la imagen objetivo en los instrumentos de planificación territorial, limitando su aplicación a casos que verdaderamente lo justifiquen, y (v) La necesidad de evitar distorsiones regulatorias en torno a los terrenos afectados por humedales urbanos, recomendando mantener el uso de suelo original mientras se define su afectación concreta.

Estas propuestas —sustentadas en criterios técnicos y con un enfoque propositivo— fueron puestas a disposición de los legisladores para su evaluación, en un esfuerzo por contribuir a una legislación moderna, equilibrada y eficaz, que promueva un desarrollo urbano sustentable, integrador y viable.

Proyecto de Ley de Protección del Promitente Comprador (Boletín N°16.793-14)

Durante el segundo semestre de 2024, la ADI realizó un análisis del Proyecto de Ley contenido en el Boletín N°16.793-14. Se trata de una moción presentada por el diputado Fuenzalida, que propone modificar el artículo 138 bis de la LGUC, con el objeto de robustecer la protección jurídica del promitente comprador en contratos de promesa de compraventa inmobiliaria.

Entre sus principales disposiciones, el proyecto dispone lo siguiente: (i) Establece un plazo máximo de tres años para la celebración del contrato definitivo de compraventa, contado desde la fecha

de la promesa, salvo estipulación distinta pactada expresamente por ambas partes; (ii) Prohíbe la existencia de mandatos unilaterales a favor del promitente vendedor para extender el plazo del contrato, exigiendo que cualquier prórroga sea acordada de común acuerdo; (iii) Establece que las causas judiciales derivadas de incumplimientos contractuales se tramiten conforme al procedimiento sumario, ante el juez de letras de la comuna en que se ubica el inmueble objeto de la promesa; (iv) Modifica la vigencia de la garantía del artículo 138 bis, estableciendo que esta deberá mantenerse activa mientras el inmueble tenga cualquier tipo de gravamen o prohibición pendiente, sin importar si dichas cargas son imputables al promitente vendedor.

Desde la perspectiva de ADI, estas modificaciones, si bien bienintencionadas, podrían tener efectos adversos sobre el desarrollo de proyectos inmobiliarios, en particular aquellos en etapas tempranas (proyectos “en blanco” o “en verde”). La imposición de un plazo fijo y la eliminación de herramientas contractuales como los mandatos de prórroga unilateral, podrían limitar la flexibilidad necesaria para estructurar proyectos de largo plazo.

Asimismo, al ampliarse las condiciones de vigencia de la garantía —sin que medie imputabilidad al promitente vendedor— se introduce una carga adicional que podría dificultar la estructuración financiera de proyectos legítimos, especialmente en escenarios donde terceros ajenos al desarrollador pueden generar restricciones registrales sobre los inmuebles.



Análisis de ADI sobre la práctica del “Bono Pie” en el financiamiento habitacional

En el marco de las asambleas de la asociación se abordó la práctica del denominado Bono Pie, modalidad comercial utilizada por algunas inmobiliarias y constructoras como instrumento de apoyo a los clientes para cubrir el monto del pie requerido en la contratación de créditos hipotecarios.

El análisis tuvo por objetivo esclarecer los alcances legales y riesgos regulatorios asociados a esta figura, dada su creciente utilización en el mercado y las distintas formas que puede adoptar: desde préstamos directos al comprador, descuentos comerciales, hasta subsidios o promociones específicas.

Uno de los aspectos centrales examinados fue la relación entre el Bono Pie y el Loan to Value (LTV), indicador financiero que mide el nivel de riesgo de un crédito hipotecario. Se advirtió que en la práctica bancaria nacional, especialmente tras la entrada en vigor de la Circular N°3.573 de la ex-SBIF, las condiciones de LTV para préstamos inferiores a UF 2.000 se han vuelto significativamente más estrictas.

En este contexto, el diseño del Bono Pie puede tener efectos sobre la percepción del LTV por parte de las entidades financieras, lo que conlleva importantes implicancias para el sistema bancario en su conjunto.

Se enfatizó que el Bono Pie no es per se una práctica ilegal, sino que su licitud depende directamente de su implementación concreta. Sin embargo, se alertó sobre los riesgos de que, si mal estructurado, pueda inducir a una interpretación artificial del LTV por parte de los bancos. Esto ocurre, por ejemplo, cuando se recurre a tasaciones infladas, simulaciones de pie pagado sin respaldo documental, o estructuras contractuales opacas, lo que podría derivar en una asignación errónea de provisiones de riesgo por parte de las instituciones financieras. Tales conductas podrían eventualmente configurar infracciones a la normativa financiera, delitos contra la fe pública o incluso prácticas de competencia desleal, dependiendo de su configuración específica.

El objetivo del análisis presentado fue no solo advertir los riesgos legales y reputacionales asociados, sino también promover una actuación responsable por parte de los desarrolladores inmobiliarios, guardando especial cuidado por la sostenibilidad de una industria que debe resguardar siempre la transparencia y la competencia.

Participación de ADI en consulta ciudadana sobre modificación de la OGUC en materia de áreas de riesgo

En agosto de 2024, la ADI participó activamente en la consulta ciudadana impulsada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), relativa a una propuesta de modificación reglamentaria de amplio alcance a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). Dicha modificación buscaba introducir una nueva metodología para definir las áreas de riesgo, fortalecer su incorporación en los instrumentos de planificación territorial (IPT), y ajustar la normativa nacional a estándares internacionales en esta materia. En su presentación, ADI valoró los objetivos generales de la propuesta, en particular el énfasis en analizar los factores de vulnerabilidad del sistema urbano y la intención de dotar a los IPT de herramientas más precisas para el tratamiento del riesgo. Sin perjuicio de ello, manifestó preocupación por el escaso tiempo otorgado para analizar en profundidad una modificación extensa, compleja y con impacto directo en numerosos instrumentos normativos vigentes.

Uno de los puntos críticos abordados por ADI fue el contenido del artículo segundo transitorio de la propuesta, que establece que todas las áreas de riesgo actualmente vigentes en los planes reguladores —comunales, intercomunales, metropolitanos o seccionales— se entenderán automáticamente como “áreas de riesgo alto”. Esta recalificación tendría efectos jurídicos inmediatos, aplicando a dichas zonas los requisitos más estrictos previstos para edificaciones en áreas de alto riesgo.

ADi hizo notar que esta disposición transitoria presenta dos objeciones fundamentales: (i) No existe una correspondencia técnica ni jurídica entre la clasificación histórica de áreas de riesgo bajo la normativa actual y la nueva tipología que se propone. Por tanto, la asimilación automática a “riesgo alto” es arbitraria, y (ii) La aplicación retroactiva de esta nueva clasificación afecta derechos adquiridos y proyectos actualmente en curso, generando incertidumbre jurídica y pudiendo obstaculizar el desarrollo de iniciativas legítimas.

En consecuencia, ADI propuso que las áreas de riesgo actualmente vigentes sean evaluadas conforme a los nuevos parámetros antes de ser reclasificadas, evitando la aplicación automática de restricciones que podrían afectar de manera desproporcionada el desarrollo urbano y la inversión inmobiliaria en zonas que no fueron originalmente concebidas como de riesgo alto.





Análisis de ADI sobre el cambio de criterio de CONAF en la aplicación de la Ley General de Bosques y su impacto en proyectos inmobiliarios

En abril de 2024, la ADI comenzó el análisis de los criterios interpretativos de la Corporación Nacional Forestal (CONAF) en relación con los artículos 7° y 19° de la Ley General de Bosques (LGB). Este cambio ha generado una importante preocupación para el sector, donde diversos proyectos han visto comprometida su viabilidad. El nuevo enfoque de CONAF implica una expansión en la interpretación de las zonas de protección de bosque nativo de preservación, lo que en la práctica tiene la potencialidad de restringir severamente la posibilidad de desarrollar proyectos en terrenos donde existan estas especies.

Desde una perspectiva jurídica, ADI ha identificado que la aplicación de criterios arbitrarios podría limitar indebidamente el desarrollo de proyectos que ya estaban permitidos bajo el marco normativo anterior, lo que plantea una inquietud seria en términos de seguridad jurídica e impacto económico. En su análisis, ADI ha sostenido que (i) sí es posible desarrollar proyectos inmobiliarios en terrenos con bosque nativo, siempre que no se realicen intervenciones sobre los árboles o sobre su hábitat, conforme al inciso cuarto del artículo 7° de la LGB, (ii) en el caso de bosques nativos de preservación, sólo se requiere plan de manejo o plan de preservación si se pretende cortar, descepar o alterar el hábitat.

Por lo anterior, la Asociación ha promovido una revisión del criterio interpretativo adoptado por CONAF, así como la necesidad de establecer lineamientos claros y proporcionales que permitan compatibilizar la protección ambiental con la ejecución responsable de proyectos urbanos, evitando distorsiones regulatorias que paralicen iniciativas legítimas y necesarias para el crecimiento habitacional del país.

Audiencias

Fecha	Autoridades	Tema
09/01/2024	Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado	Proyecto de Ley sobre agilización de permisos de construcción
09/01/2024	Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo	Estudio Precios de Vivienda junto a CPP-UC
22/01/2024	Alcaldesa de Ñuñoa	Estudio Precios de Vivienda junto a CPP-UC
28/03/2024	Ministro de Hacienda	Perspectivas para el sector y propuestas de reactivación
28/03/2024	División de Desarrollo Urbano MINVU	Proyecto de Ley sobre agilización de permisos de construcción
17/04/2024	Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados	Estudio Precios de Vivienda junto a CPP-UC
27/05/2024	Ministro de Transporte y Telecomunicaciones	Informes de Mitigación de Impacto Vial
31/05/2024	Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados	Proyecto de Ley para atender fenómenos urbanos consolidados en el territorio
20/08/2024	División de Desarrollo Urbano MINVU	Modificaciones a Ordenanza General de Urbanismo y Construcción
15/11/2024	División de Desarrollo Urbano MINVU	Proyecto de Ley con el objeto de fortalecer y modernizar el sistema de planificación territorial
16/12/2024	Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados	Proyecto de Ley con el objeto de fortalecer y modernizar el sistema de planificación territorial

05 Estudios estratégicos

Durante 2024 los esfuerzos en materia de estudios estratégicos se centraron en la difusión de resultados y recomendaciones de los estudios finalizados en 2023, principalmente en los ámbitos de asequibilidad de la vivienda y plazos de desarrollo.

Observatorio de Plazos

Durante el segundo semestre de 2023 se desarrolló la plataforma interactiva para ingresar y visualizar información respecto a los plazos asociados a la obtención de autorizaciones otorgadas por las Direcciones de Obras Municipales (DOM). El objetivo de la iniciativa era recabar datos en profundidad, de modo de ir más allá de la denuncia y generar una instancia de encuentro de los distintos actores involucrados en estos procesos, en base a la información real que permitiera generar aportes concretos.

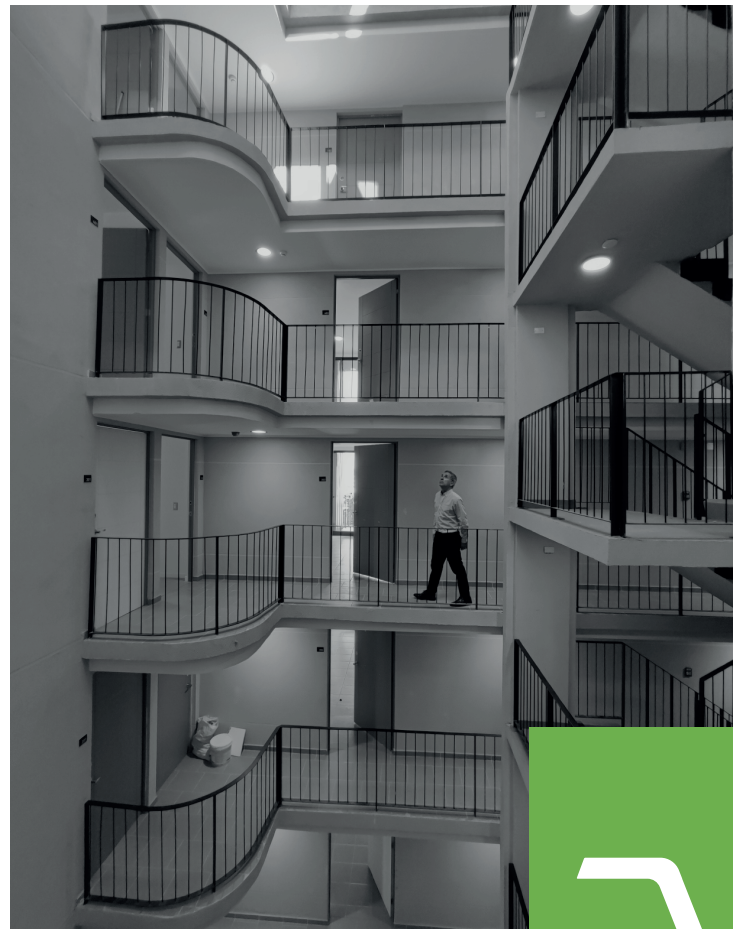
El procesamiento de los datos levantados permitió descubrir y delinear una serie de hallazgos valiosos para la discusión y para la formulación de propuestas de mejora. En ese contexto, durante enero de 2024 se implementó un plan de difusión e incidencia que consideró:

- Una reunión de análisis con el equipo del Departamento de Planificación y Normas de la División de Desarrollo Urbano del MINVU
- Presentación de resultados a equipos técnicos del Ministerio Economía y del Laboratorio Gobierno Ministerio Hacienda
- Una reunión de evaluación de resultados con el Director de Obras de la Municipalidad de Santiago y su equipo
- Artículos de prensa en El Mercurio, Diario Financiero y La Tercera
- Entrevistas de representantes ADI en CNN Chile, Diario Financiero y Radio Pauta.

Estudio de Precios de Vivienda

Finalizado el análisis en 2023, este estudio liderado por el Centro de Políticas Públicas de la Universidad Católica, buscó 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. Específicamente se buscó describir la industria, su evolución y hacer un análisis económico en torno a la descomposición del precio de una vivienda.

Durante el primer semestre de 2024 se llevó a cabo la última etapa del estudio consistente en 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. Junto con esto, generar acciones de difusión e incidencia con los resultados del proyecto.



De este modo, durante el primer semestre de 2024 se llevaron a cabo las siguientes acciones de difusión e incidencia:

- Reunión con el diputado Tomás Hirsch, Presidente de la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputadas y Diputados
- Reunión con la Alcaldesa de Ñuñoa, Emilia Ríos
- Reunión en Subsecretaría de Vivienda, con jefes y equipos de divisiones de Política Habitacional y Estudios
- Taller de revisión y validación de resultados con académicos, representantes de gobiernos locales, del Ministerio de Vivienda y ejecutivos de inmobiliarias
- Presentación de resultados y propuestas ante la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputadas y Diputados

Complementariamente se gestionó la realización de 2 artículos en medios de prensa escrita junto a 3 columnas de opinión publicadas en días sucesivos. Cabe destacar que los resultados del estudio se han utilizado sistemáticamente desde su publicación para sustentar la posición del gremio en múltiples instancias de participación y difusión pública, sea en artículos de prensa, presentaciones en seminarios, intervenciones en comisiones legislativas, entre otros.

06 Hitos del Trabajo Gremial

Instancias de participación gremial

Convivencia Anual ADI, 15 de noviembre

Como es costumbre, la Hacienda de Chicureo albergó esta instancia que convocó en un ambiente distendido a los socios y socias para compartir y estrechar los lazos internos de la asociación. En la ocasión se realizó el tradicional campeonato de Golf destacando la participación de Jose Gras, Ricardo Vicuña C., Gonzalo Santolaya de Pablo y Ricardo Vicuña M. Por otro lado, en la 2a versión del Campeonato de Padel se destacó la dupla de Arturo Cousiño y José Miguel Rios.

Villa Panamericana, 9 de enero

Una delegación de socios ADI visitó el condominio Villa Panamericana en la comuna de Cerrillos, conjunto habitacional desarrollado bajo del alero del Proyecto Ciudad Parque Bicentenario y dentro de las políticas habitacionales DS19, generando un hito urbano y de vivienda integrada. Destacando por su conectividad y diseño, la visita fue una buena instancia para conocer un caso valioso de aplicación de las políticas urbanas y habitacionales vigentes en nuestro país.

Claro Arena, 24 de septiembre

Un nutrido grupo de socios visitó las faenas de remodelación del estadio San Carlos de Apoquindo del Club Deportivo Universidad Católica. Ubicado en el sector Los Dominicos de la comuna de Las Condes, la remodelación destaca por la transformación integral del establecimiento deportivo, su enfoque sustentable y el esfuerzo por desarrollar un relacionamiento comunitario efectivo durante el desarrollo del proyecto. Además, promueve el vínculo comunitario con espacios para eventos culturales, accesos inclusivos y alianzas con organizaciones locales, integrando al barrio más allá del fútbol. Es un referente de estadio moderno, verde y participativo, además de ser un proyecto muy informativo en cuanto a la tramitación del proyecto, la relación con su entorno y la coordinación con autoridades sectoriales.

Urbana Center Apoquindo, 2 de octubre

Ubicado en pleno eje Apoquindo y con más de 90 mil metros cuadrados construidos, el proyecto destaca por la integración de distintos usos (renta habitacional, oficina, gastronomía y comercio) mediante la generación de espacios públicos y conectividades urbanas de gran escala. Desarrollado por Grupo Urbana y diseñado por Mobil, los visitantes pudieron conocer los distintos recintos, junto a los desafíos constructivos, normativos e inmobiliarios que el proyecto enfrentó.

Participación de seminarios y congresos

Seminario

Agenda de vivienda en Chile ¿Hacia dónde vamos?

Conversatorio realizado el 09 de abril de 2024, convocado por la Facultad de Arquitectura de la Universidad Andrés Bello y en el que participaron representantes de la CChC, de la Fundación Alcanzable, Déficit Cero y por la ADI Slaven Razmilic.

Foro

Construcción Sostenible

El Foro de Construcción Sostenible, que se realizó el miércoles 19 de junio de 2024, abordó las tendencias y desafíos para lograr entornos construidos sostenibles y tuvo lugar en el Hotel NOI Vitacura. Este evento fue el evento principal de la Chile Green Building Week 2024, y reunió a destacados miembros del sector construcción. En representación de la ADI participaron como panelistas Slaven Razmilic y Mauricio Varela.

Seminario Inmobiliario

La urgencia de cerrar las brechas entre oferta y demanda

Realizado el viernes 28 de junio y organizado en conjunto por la ADI, la ABIF y la Universidad Adolfo Ibáñez, el encuentro contó con la participación de representantes del Banco Central, la CMF, del Ministerio de Hacienda, la ABIF, la ADI y académicos de la UAI. El seminario fue un punto de partida para un trabajo más amplio que permitió generar un informe sobre el sector inmobiliario residencial en Chile. Este documento ha sido una herramienta valiosa para comprender la situación actual y tomar medidas para abordar la problemática de la oferta y la demanda de viviendas.

Expo

Real State

La conferencia se realizó el 23 y 24 de octubre en el Hotel W de Santiago de Chile, constituyéndose como un importante evento de negocios, inversiones y networking. Socios de la ADI y representantes de la asociación participaron en distintos paneles, incluyendo intervenciones de Fernando Colchero, María Luisa de la Maza, Ignacio Hernández, Rodrigo Lyon, Slaven Razmilic, Mirko Salfate, Nicole Solé y Mauricio Varela.

Seminario

Desafíos de las reformas legislativas sobre permisos y parcelaciones rurales

Durante el evento -realizado el 12 de noviembre- se debatió sobre las modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones en materia de plazos y sanciones por incumplimiento. La iniciativa organizada por el Diplomado en Derecho y negocio inmobiliario de nuestra la Facultad de Derecho PUC, contó con la participación de los presidentes de las comisiones de vivienda del Senado y la Cámara, la senadora María José Gatica y el diputado Juan Manuel Fuenzalida, junto representantes de la Asociación de Oficinas de Arquitectura (Juan Sabbagh), de la Asociación de Directores de Obras Municipales (Carlos Lineros), el jefe de la División de Desarrollo Urbano del Minvu (Vicente Burgos) y el director de la ADI (Slaven Razmilic).

Seminario

Crisis inmobiliaria en Chile: desafíos y transformación en un nuevo escenario económico

El encuentro, organizado por el Centro de Estudios Inmobiliarios del ESE Business School de la Universidad de los Andes y realizado el 28 de noviembre, fue un espacio para analizar las raíces de la actual crisis inmobiliaria, su impacto en el mercado y las posibles estrategias para enfrentarla. El seminario contó con exposiciones de Jorge Selaive, economista jefe de Scotiabank, y Slaven Razmilic, director ejecutivo de la ADI, para luego pasar a un panel de conversación, moderado por José Miguel Simian, en el que participaron Isabel Palma, gerente comercial de Inmobiliaria FG, Cristian Fariña, gerente comercial de ICuadra, y los expositores.

Apoyo a iniciativas y eventos

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

- Latin America GRI Real Estate 2024 & GRI Hospitality, realizado los días 16 y 17 de mayo en Nueva York, organizado por GRI Club.
- Proptech Latam Summit Week CDMX, realizado entre el 3 y 7 de junio en Ciudad de México, organizado por Proptech Latam.
- ELDI Panamá 2024- 10° Encuentro Latinoamericano de Desarrolladores Inmobiliarios, realizado entre el 6 y 7 de junio en Ciudad de Panamá, Panamá, organizado por Grupo SyG y 4S Real Estate
- Seminario “Sector Inmobiliario: La Urgencia de Cerrar Brechas entre Oferta y Demanda”, realizado el 28 de junio en la Sede de Posgrados de la Universidad Adolfo Ibáñez, organizado por la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (ABIF), la Universidad Adolfo Ibáñez y ADI.
- Andean GRI Real Estate, realizado el 4 y 5 de septiembre en Bogotá, Colombia, organizado por GRI Club.
- 2024 Week Inmobiliario, realizado entre el 7 y 13 de octubre en formato online, organizado por Copesa y CChC.
- Foro “Desarrollo Urbano La Florida 2024-2029”, realizado el 14 de noviembre en Hotel Mandarin Oriental Santiago, organizado por Corporación de Fomento La Florida.
- Chile GRI Summit, realizado el 27 de noviembre en Hotel NH Collection Plaza, organizado por GRI Club.
- EXPOVIVIENDA 2024, realizado en Santiago entre el 8 y el 10 de noviembre en Metropolitan Santiago, organizado por FISA.

Convenios Institucionales

ACAFI

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

CBRE

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

DELOITTE

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

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

TOCTOC

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

Instancias en las que ADI participa

ADI LATAM

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

Consejo Nacional de Desarrollo Territorial | CNDT

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

Coordinación con Banco Central

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

Premios Aporte Urbano | PAU

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

Mesa Multigremial

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

ADI

Asociación de
Desarrolladores
Inmobiliarios

Memoria Anual

/ 2024

