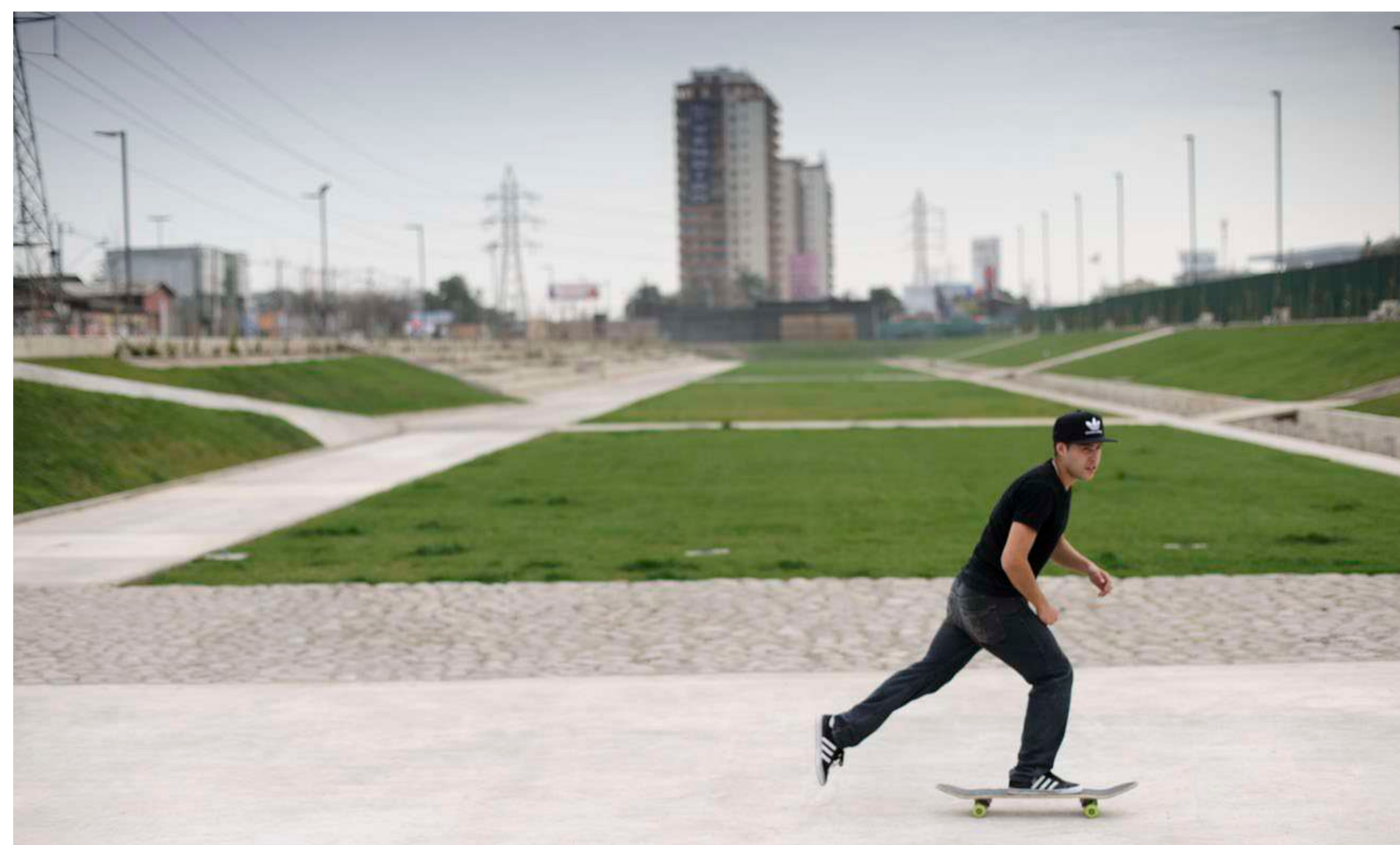




Investor Day ES

Nuevos desafíos para el desarrollo inmobiliario: Comunidades, permisología y marco regulatorio

Mauricio Varela L., Gerente General Empresas Socovesa, Diciembre de 2018

EMPRESAS 
SOCOVESA

Índice de contenidos

1. La densificación y el problema del congelamiento de la ciudad
2. ¿Cómo se está gestionando el tema desde la ADI y desde la empresa?
3. Marco regulatorio y permisología

Vivimos en la era urbana



1. Proceso de urbanización global sin precedentes

ONU, 2008:

- 50% de la población mundial vive en ciudades (3.600 millones de personas).
- Rápido crecimiento: 2030 = 60% de la población (5000 millones de personas).

2. El modo en que nuestras ciudades integren esta rápida urbanización es de gran importancia para sus ciudadanos

(ONU (2014), World Urbanization Prospects)

- La ciudad como el hábitat humano.
- Bienestar y expectativa de vida depende de la calidad de nuestras ciudades.

3. “(La) Urbanización es el mayor desafío de diseño que enfrentamos en el siglo 21” UN-HABITAT (2008)

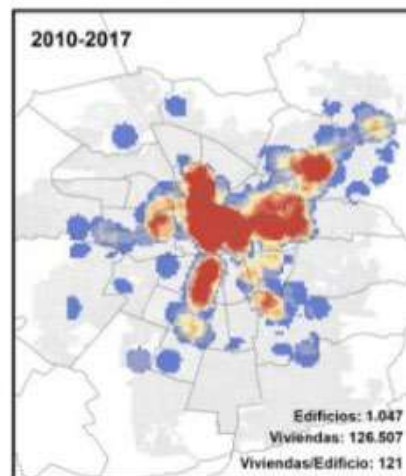
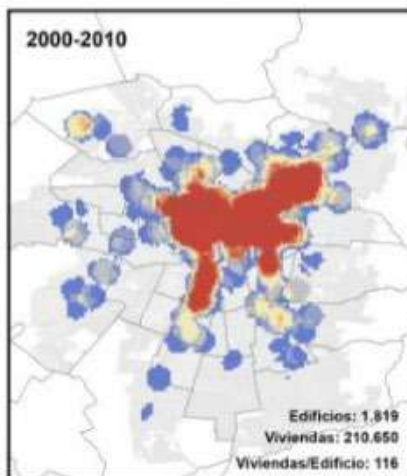
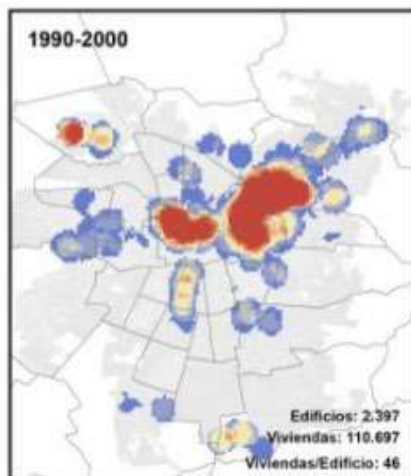
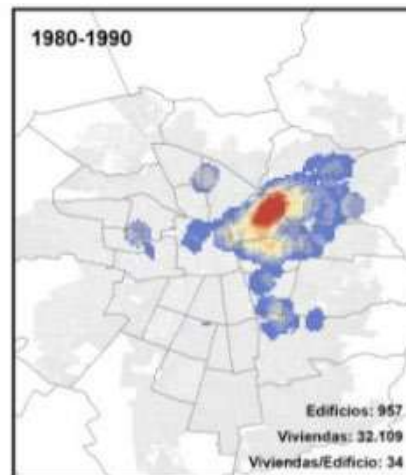
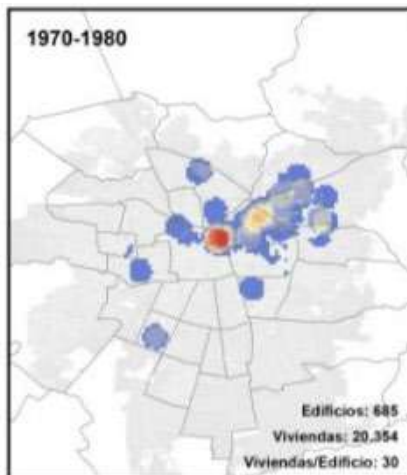
- La ciudad se ha instalado como un actor del siglo.
- Nueva generación de conocimiento e instituciones.

Nuestras ciudades viven un proceso de Densificación Non Stop

Nuestra renovada clase media quiere vivir en el centro de la ciudad, en departamentos pequeños cerca del metro

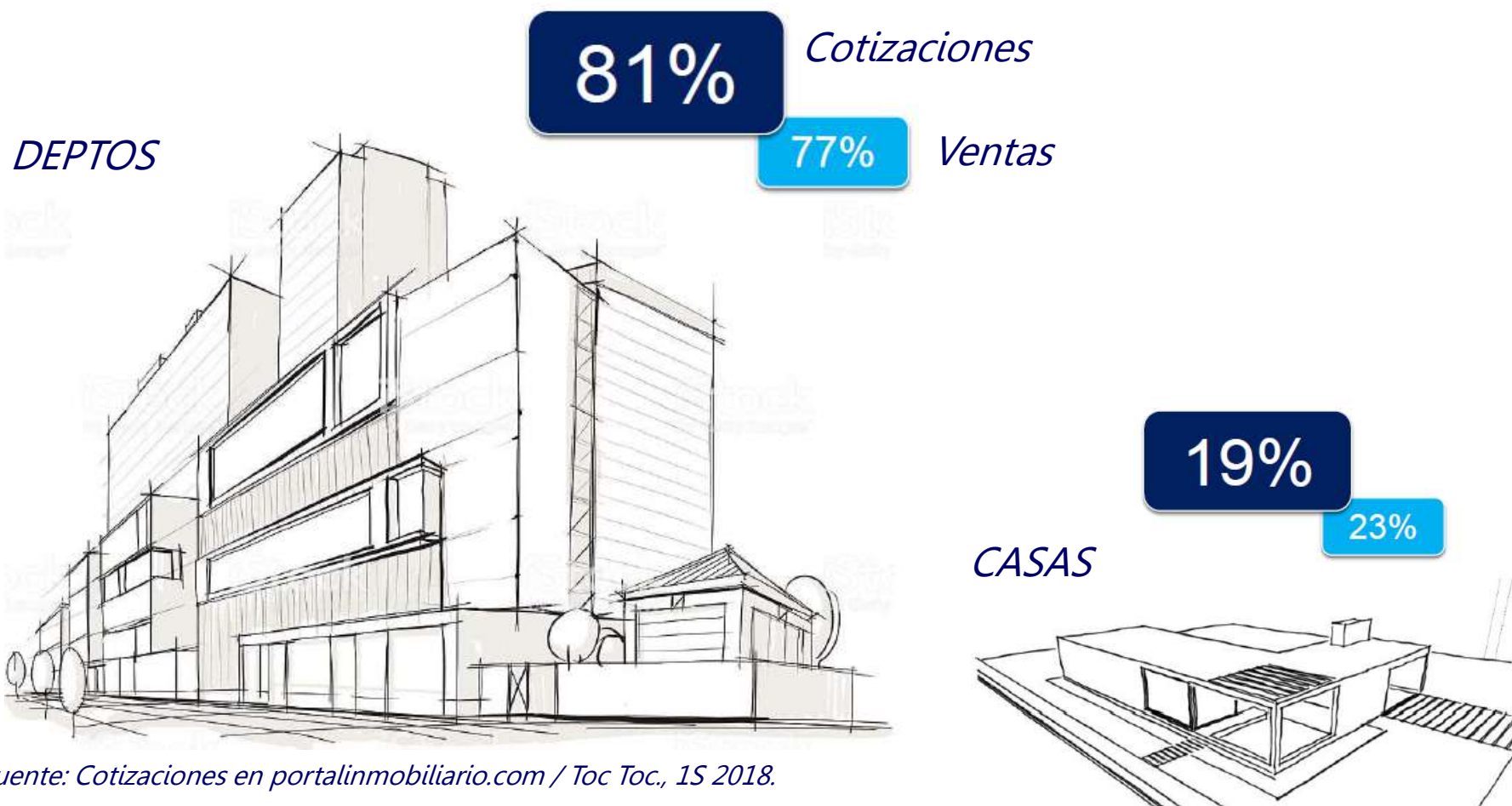
Distribución histórica
de densidad de
departamentos nuevos en el
Gran Santiago 1970 - 2017

Índice de Densidad



La estructura del mercado

Se venden 7,7 deptos por cada 2,3 casas. Por primera vez las cotizaciones por departamentos superan a las ventas.



La dificultad para viabilizar inversiones se movió desde zonas rurales y periféricas al centro de la ciudad

LEJOS DE LA CIUDAD



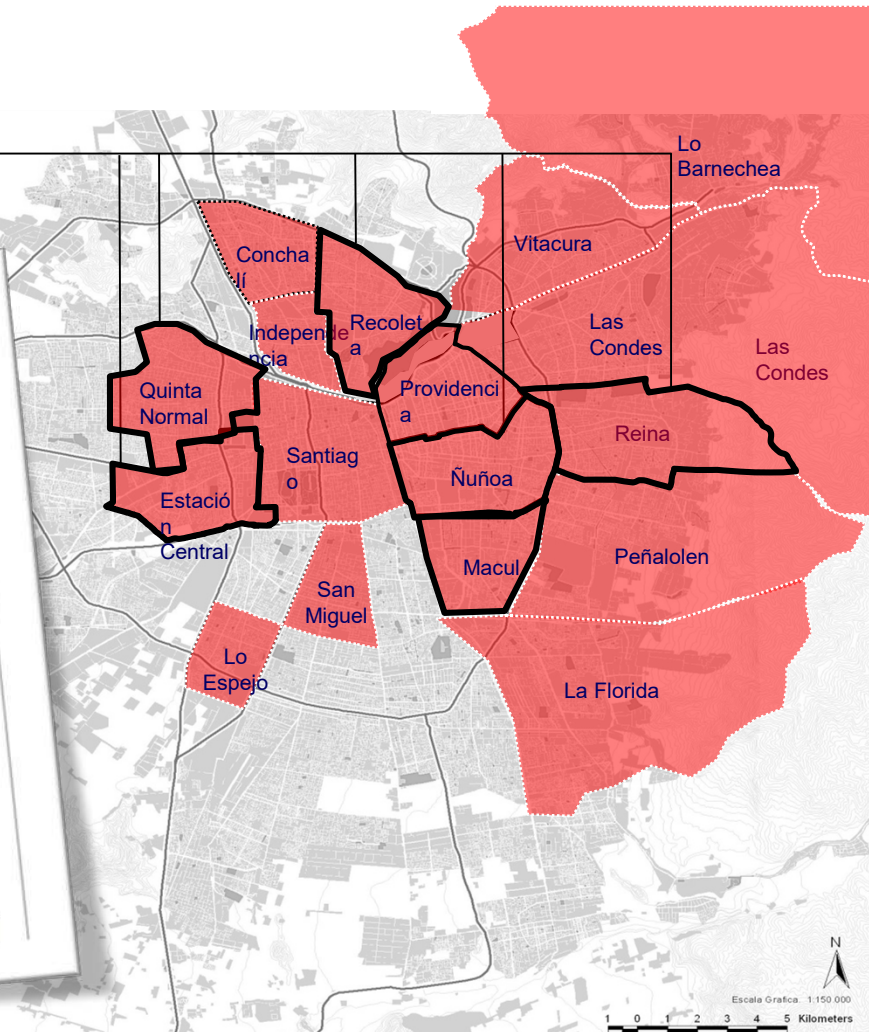
EN LA CIUDAD



El problema: A la dificultad para la expansión se suma la disminución de construcción en altura

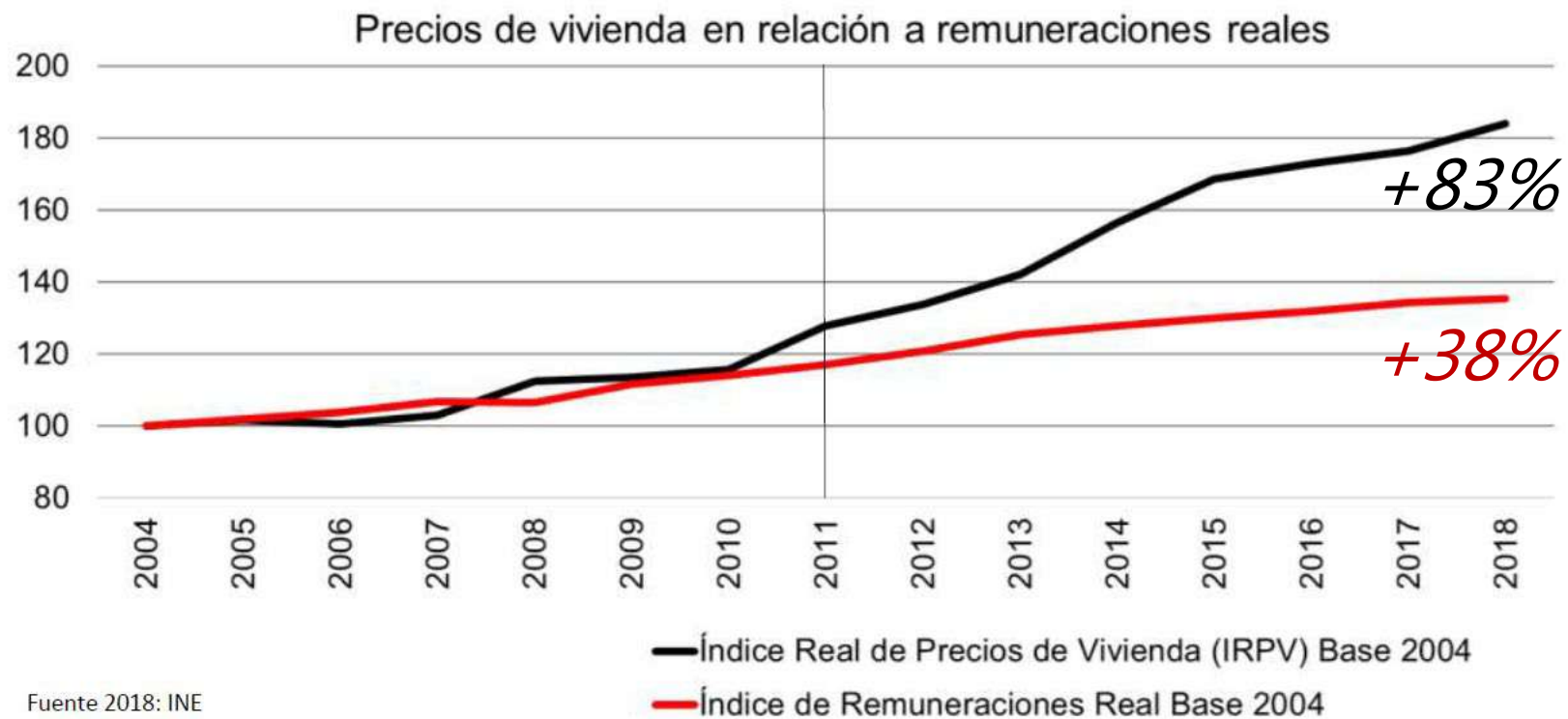
Planes reguladores congelados

Planes Reguladores
“ajustados” para reducir
alturas 2014-2017



El precio de la vivienda está subiendo más que los salarios reales

Durante los últimos años, las viviendas han subido más del doble que las remuneraciones reales



Fuente 2018: INE

**Escalamiento
Prensa / ONG / Elite**

**Conflicto
General**

Alcaldes

Opinión Pública

CGR - Tribunales

**Conflicto
Vecinal**

Ajuste Norma
"Frozen City"

"Inmobiliaria Densidad
Destructora"

Invalidación
Permisos

**Percepción de Daño
(Calidad Vida / Patrimonio)**

El problema es complejo, sistémico y político

 ATISBA

**Cambios
Entorno**

Congestión,
Vista, Sol

**Aumento
Densidad**

**Vecinos
Entorno**

**Proyecto
Inmobiliario**

Un nuevo contexto riesgoso y urgente de gestionar
¿Vivimos una nueva realidad tipo BANANA?
“Build Absolutely Nothing Anywhere Near Anything”



El tamaño del problema

¿Cuántos proyectos están afectados a nivel industria?

Análisis de casos: Todos los proyectos con problemas levantados por la ADI + CChC + AOA + CA

100%

El 100% de los proyectos ahora experimenta más escrutinio y mayor rigurosidad por parte de la autoridad a nivel de anteproyectos y permisos

5%

Alrededor del 5% de los proyectos sufre de problemas más específicos a nivel de permisos y autorizaciones (DIA, EISTU). La gran mayoría de estos problemas encuentran solución a nivel administrativo.

1-2%

Un rango entre 1% y 2% de los proyectos experimentan problemas que requieren de su judicialización en etapas más avanzadas de desarrollo o recepción.

Notas:

- 1.- Universo proyectos inmobiliarios residenciales: 1028 (Fuente: Toc Toc Febrero de 2018)
- 2.- Total de proyectos con problemas: 54 (Fuente: Trabajo ADI + CChC + AOA + CA)
- 3.- Todos los porcentajes expuestos son cifras estimadas

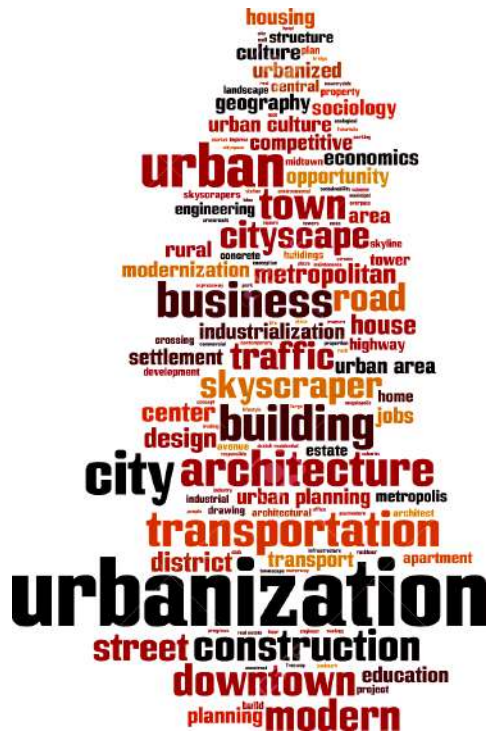
A night photograph of a multi-story apartment building. The building is dark, but many windows are illuminated from within, showing various interior lights and some furniture. The lights create a grid-like pattern of brightness against the dark facade. A semi-transparent black box with white text is overlaid on the left side of the image.

¿Cómo se está gestionando el tema desde la ADI?

Durante el 2017

Generamos un nuevo consenso gremial, se definió una estrategia y un plan de acción

Reflexión estratégica gremial y participativa



Nueva estrategia y discurso ADI



Los 4 pilares de acción y equipos de trabajo



La propuesta de la ADI

Una propuesta de Densificación Equilibrada como justo punto intermedio y razonable entre los guetos verticales y la frozen city

GUETOS VERTICALES



1. Hiperdensidad y conflictos de comunidad
2. Usos no deseados.
3. Externalidades negativas construcción

DENSIFICACIÓN EQUILIBRADA



FROZEN CITY



1. Expulsión clases bajas y elitización de la ciudad
2. Alzas de precios
3. Crecimiento déficit infraestructura urbana

Durante el 2017

Se instaló públicamente, a través de entrevistas, noticias y seminarios, la nueva posición de la ADI: Densificación Equilibrada



A partir del 2018, las autoridades de gobierno comienzan a definir públicamente una nueva posición frente al tema

C 10

NACIONAL

El nuevo ministro de Vivienda, Cristián Monckeberg:

"Estudiaremos más exigencias en el uso de subsidios para que no se apliquen en proyectos irracionales"

• Su cartera impulsará una "mesa público-privada" para mejorar la eficiencia de los planes reguladores, junto a municipios y al sector privado. La idea es "recuperar barrios" y lograr una "densificación equilibrada"

SÍNTESIS

El ministro Cristián Monckeberg está en un camino. En Estación Central, en un grupo de trabajo con los administradores de la zona, se reúne con los administradores de la zona.

En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona. En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona.

En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona. En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona.

En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona. En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona.

En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona. En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona.

En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona. En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona.

En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona. En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona.

En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona. En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona.

En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona. En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona.

En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona. En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona.

En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona. En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona.

En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona. En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona.

En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona. En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona.

En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona. En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona.

En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona. En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona.



En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona. En medio de un momento decisivo en su gestión, el ministro se reúne con los administradores de la zona.

■ **Catastro de campamentos**
"El Gobierno anterior no avanzó en ese informe"

■ **¿Cuál es el objetivo que se plantea con este catastro?**

■ **¿Qué se espera con este catastro?**

■ **¿Qué se espera con este catastro?**

■ **¿Qué se espera con este catastro?**

■ **¿Qué se espera con este catastro?**

■ **¿Qué se espera con este catastro?**

■ **¿Qué se espera con este catastro?**

■ **¿Qué se espera con este catastro?**

■ **¿Qué se espera con este catastro?**

■ **¿Qué se espera con este catastro?**

■ **¿Qué se espera con este catastro?**

■ **¿Qué se espera con este catastro?**

■ **¿Qué se espera con este catastro?**

■ **¿Qué se espera con este catastro?**

■ **¿Qué se espera con este catastro?**

■ **¿Qué se espera con este catastro?**

■ **¿Qué se espera con este catastro?**

■ **¿Qué se espera con este catastro?**

■ **¿Qué se espera con este catastro?**

La cartera impulsará una mesa "público-privada" para mejorar la eficiencia de los planos reguladores, junto a municipios y al sector privado. La idea es recuperar los barrios y lograr una densificación equilibrada

ESPACIO ABIERTO

Recuperar la ciudad

Cristián Monckeberg
Ministro de Vivienda y Urbanismo

El invierno que se avecina será mucho más frío para los familiares de Alex. Hace un año, este habitante de Estación Central entregó su testimonio en este mismo diario: vive en el piso 18 de una megatorre que da hacia el oriente. Su departamento, aunque pequeño, es iluminado y cálido. Pero, parte de su familia vive en la torre poniente en el mismo condominio, donde las condiciones empeoran la orientación no permite la entrada de luz natural y el avance de los días fríos endurecen las condiciones de vida.

La historia de Alex y otras dos mil personas que optaron por vivir en un edificio de 24 pisos con departamentos de 20 a 40 metros cuadrados, sin áreas verdes, pasillos estrechos y áreas comunes limitadas, se hizo visible gracias a un lamentable concepto: "Guetos verticales". Seguramente Alex, y aquí entramos en el ámbito de la especulación, necesitaba vivir en un lugar con acceso a servicios, con mejores opciones de desplazamiento hacia su trabajo, con calidad de vida. Quizás también, y aquí puede ser que ingresemos en el terreno de la ficción, era uno de los tantos chilenos que vivía en la periferia y decidió volver a la ciudad.

Esta realidad que vemos miles de compatriotas y extranjeros que adquieren o arriendan un departamento en este atípico polígono de Estación Central, nos invita a reflexionar sobre el mandato con el que asumimos el 11 de marzo pasado desde el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Nuestra tarea más urgente hoy es recuperar la ciudad. Recuperar nuestros barrios para que la forma de vida sea más amable y feliz, integrar nuestros espacios públicos, distribuir de nuestros parques urbanos.

A partir del 2018 la ADI es parte del CNDU y la densificación equilibrada se ha convertido en uno de sus principales ejes y grupos de trabajo



01

Integración Social

02

Decretos
en curso

03

Densificación
Equilibrada

04

Instrumentos
de planificación
territorial

05

Riesgos naturales
y cambio climático

Cambios incluyen renombrar a secretaría de Estado como “de Ciudad y Vivienda”:

Proyecto de ley fortalece al Ministerio de Vivienda ante los municipios para definir la planificación de las ciudades

La iniciativa, que ingresará al Congreso en los próximos días, facultará a la cartera para definir zonas de mayor densificación cuando se impulsen proyectos de integración social, aunque estos excedan las normas comunales.

DIERK GOTSCHLICH

“Humanizar nuestras ciudades”. Esa fue la frase con la cual el Presidente Sebastián Piñera describió el objetivo del proyecto de ley de integración social y urbana que firmó ayer para su envío al Congreso.

La iniciativa, que entrará a la Cámara de Diputados, busca una mejor planificación en la materia, y para ello entrega más facultades al Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Por ejemplo, la cartera podrá definir “zonas de integración urbana”, es decir, espacios donde se establecerán beneficios e incentivos para que las inmobiliarias construyan con mayor densificación a la que permita el plan regulador comunal, si bien no derogará este instrumento de planificación. Eso sí, esto podrá ocurrir siempre y cuando sean proyectos de integración, ya sea edificando inmuebles donde convivan familias vulnerables y de clase media o equipamiento urbano. Esto dependerá de las necesidades que el Ejecutivo identifique en el sector.

Estas zonas estarán alrededor de ejes de desarrollo urbano, donde el Estado realiza grandes inversiones, como líneas de metro, autopistas, hospitales y parques, entre otras, donde muchas veces los alcaldes optan por congelar los planes reguladores para garantizar la vida de barrio.

La cartera decide

Otro de los ejes del proyecto



DISPARIDAD.— En avenida Vicuña Mackenna se aprecia la diferencia de regulación urbanística entre una comuna y otra: a la izquierda de la foto está Santiago, con una densificación mayor a la que existe en Providencia, a la derecha.

es el cambio de nombre del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que pasará a ser el Ministerio de la Ciudad y Vivienda. Más allá de la nomenclatura, la idea es que con la modificación se amplíen las facultades de la repartición en cuanto a planificación urbana.

El ministro Cristián Monckeberg afirmó que “hoy, la planificación de la ciudad está entregada en un porcentaje altísimo a las comunas, y muchas veces no conversan entre ellas. Entonces, cuando una comuna no conver-

se con otra o cuando vaya en contra de lo que el plan regulador comunal establece, se genera una tensión entre la idea de barrio que quieren los que actualmente viven (allí) y lo que necesitamos como ciudad, porque ahí se requiere una visión más metropolitana”.

El arquitecto Iván Poduje, socio de la oficina de urbanismo Atisba, dijo que “lo más importante es densificar los corredores de metro y los entornos de parques, evitando que los alcaldes o autoridades de ese tipo en nuestras ciudades, por lo que no puede ser que una comuna haga algo que afecte a la de al lado y la otra no tenga nada que decir”, sostuvo.

Su par de Peñalolén, Carolina Leita, dijo que en temas de viviendas y desarrollo urbano, “la intervención del Estado es fundamental”. En esa línea, planteó que “si dejas que solo el mercado regule el desarrollo de ejes estructurantes, por ejemplo, nunca se va a poder comprar un terreno para vivienda social (...) Ahora, cómo hacerlo

existe en grandes urbes del país, como Santiago, Valparaíso y Concepción, donde se genera una tensión entre la idea de barrio que quieren los que actualmente viven (allí) y lo que necesitamos como ciudad, porque ahí se requiere una visión más metropolitana”.

Monckeberg agregó que hoy el ministro del sector no tiene facultades para cambiar un plan regulador y el proyecto de ley se la entrega.

desde el punto de vista regulatorio, yo creo que es una conversación que con cada municipio hay que tener”.

Tarea compartida

Expertos advierten que la fórmula podría generar tensión entre el Ejecutivo y los municipios. Felipe Arteaga, presidente de la Fundación Vivienda, indicó que “el problema está en que los municipios y los alcaldes representan a quienes son sus votantes, y eso genera una tensión entre la idea de barrio que quieren los que actualmente viven (allí) y lo que necesitamos como ciudad, porque ahí se requiere una visión más metropolitana”.

El arquitecto Iván Poduje, socio de la oficina de urbanismo Atisba, dijo que “lo más importante es densificar los corredores de metro y los entornos de parques, evitando que los alcaldes o autoridades de ese tipo en nuestras ciudades, por lo que no puede ser que una comuna haga algo que afecte a la de al lado y la otra no tenga nada que decir”, sostuvo.

Su par de Peñalolén, Carolina Leita, dijo que en temas de viviendas y desarrollo urbano, “la intervención del Estado es fundamental”. En esa línea, planteó que “si dejas que solo el mercado regule el desarrollo de ejes estructurantes, por ejemplo, nunca se va a poder comprar un terreno para vivienda social (...) Ahora, cómo hacerlo

LOS EJES CLAVE

► MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO SE CONVIERTE EN EL MINISTERIO DE CIUDAD Y VIVIENDA.

La cartera tendrá más facultades en la planificación de la ciudad y promoción de la integración social y urbana. Por ejemplo, podrá intervenir cuando decisiones municipales vayan en contra de las necesidades que defina la cartera para determinado sector.

► INCENTIVO A LA INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA.

En lugares donde se hagan grandes inversiones públicas, como líneas de metro, corredores de transporte público, hospitales, parques urbanos, entre otras, se promoverá la densificación equilibrada. Para ello, el ministerio definirá “zonas de integración urbana”, que pueden ser un sector de una comuna o un lugar compartido entre más municipios. Estas zonas serán acotadas, es decir, los proyectos de integración se desarrollarán a una distancia máxima que sea caminable desde la obra pública detonante. En esas zonas los proyectos podrán densificar más de lo que permita el plan regulador si es que considera el componente de la integración, ya sea en inmuebles o nuevos servicios y equipamiento.

Los planes reguladores intercomunales también podrán crear “zonas de integración urbana”.

► ARRIENDO PROTEGIDO

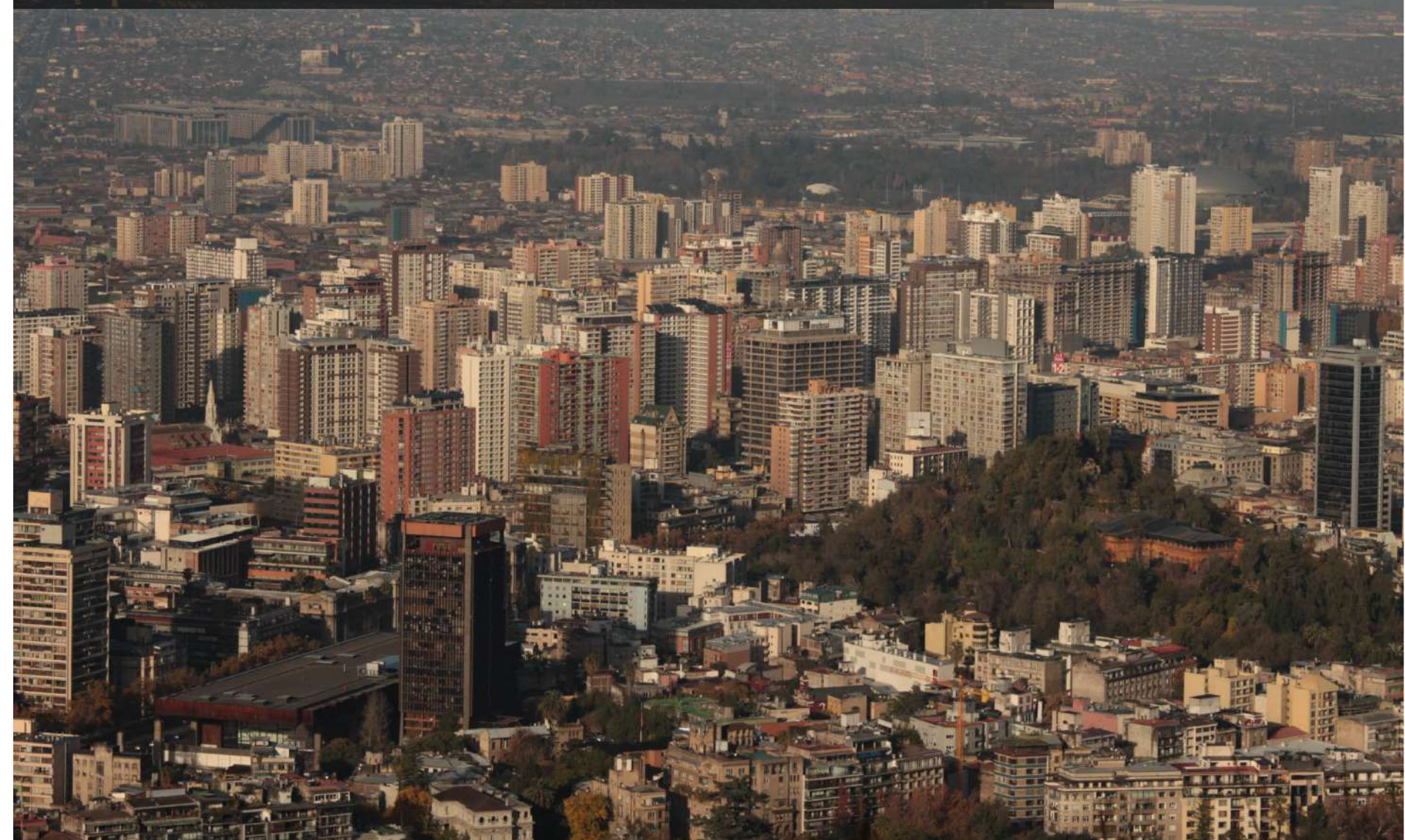
Se concesionarán terrenos fiscales a privados para que las viviendas puedan ser elegibles por familias con subsidio, también a empresas a que en sus terrenos edifiquen oferta para esas familias.

► MAYOR FISCALIZACIÓN Y FLEXIBILIZACIÓN DE PROHIBICIONES A VIVIENDAS SOCIALES

Un beneficiario de subsidio habitacional podrá vender su casa antes del plazo de prohibición de enajenación habitual con algunos requisitos; por ejemplo, que quien compre tenga subsidio.

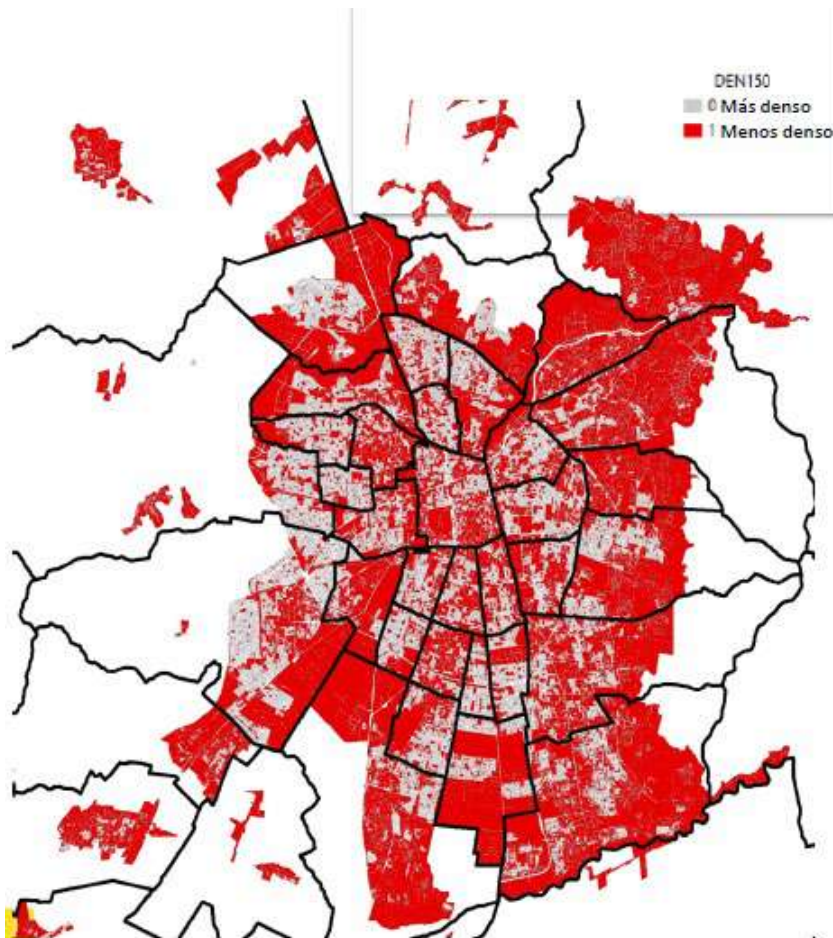
En diciembre el ejecutivo propone un proyecto que busca generar integración social y urbana vía proyectos de densificación

Nuevos aprendizajes sobre nuestro proceso de densificación



El Área Metropolitana de Santiago no es una zona densa

Parte importante del territorio del gran Santiago presenta baja densidad (menos de 150 hab/hectárea)



Metodología

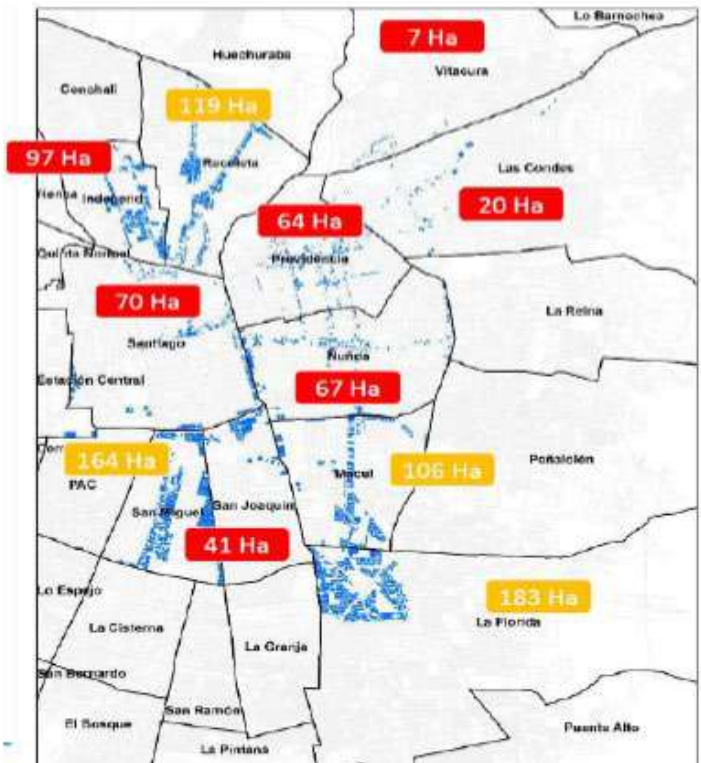
Con la información correspondiente al INE, cantidad de personas, se calcula la densidad neta (se traspasa sólo la superficie de los predios a las manzanas) y se establece un corte binario en función del umbral de 150 habitantes por hectárea.

El resultado muestra en rojo las manzanas con igual o menos de 150 habitantes por hectárea (densidad neta).

Personas dentro de manzanas que cumplen con el factor de acuerdo a Censo 2017: **1.643.053**,
Área Metropolitana de Santiago

Mayores reservas de suelo están en Recoleta, Santiago, La Florida y PAC. Según normativa vigente, se pueden construir 800M viviendas sobre 7 pisos.

Gráfico : Cantidad de predios y hectáreas disponibles (10 pisos y +)

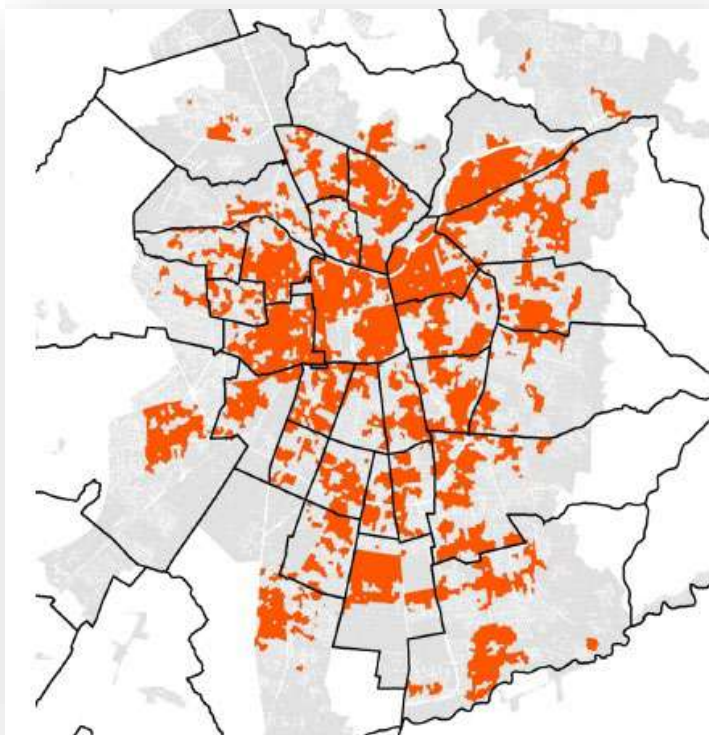


Cruce ZBA y permisos edificación 2018

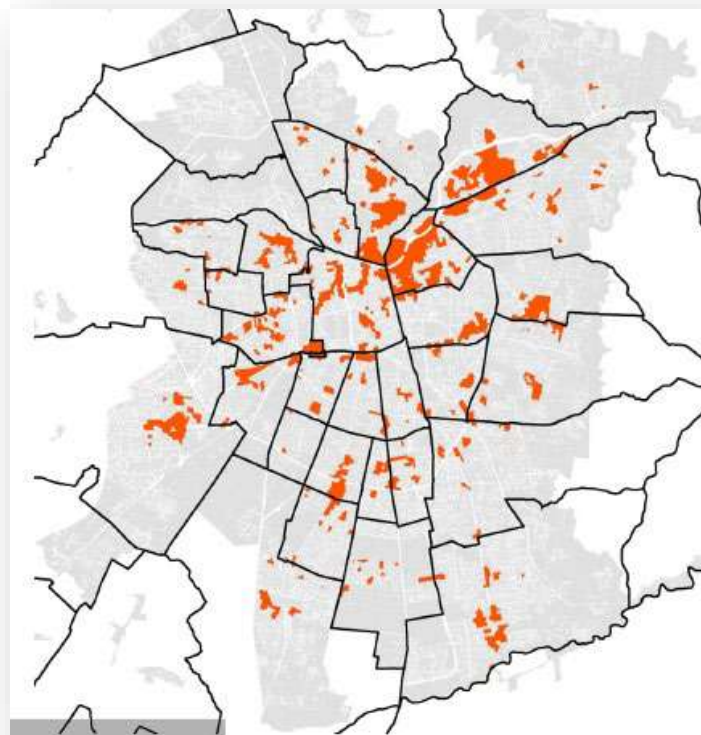
Se está sub-utilizando la capacidad que ha generado la ciudad de Santiago para generar densificación con calidad de vida urbana

Solo entre el 9% y el 37% de los nuevos permisos de edificación 2018 coinciden con las ZBA (zonas de buena accesibilidad a servicios, áreas verdes, educación y transporte).

ZBA criterio normal



ZBA criterio exigente



Hoy existe importante dificultad de acceso para los grupos medios y bajos en buenas localizaciones

El ingreso familiar promedio para acceder a departamentos de 1 o 2 dormitorios está entre \$1,4MM y \$1,9MM

1 DORMITORIO

comuna	uf/m2	m2 depto	precio_uf	precio_\$	suelo 20	suelo_30
Quinta Normal	46	32	1434	\$39.223.279	\$726.644	\$562.216
Independencia	53	29	1548	\$42.337.486	\$784.338	\$606.854
La Cisterna	47	34	1549	\$42.363.097	\$784.812	\$607.221
Estación Central	52	30	1554	\$42.495.452	\$787.264	\$609.118
Conchalí	48	34	1605	\$43.886.187	\$813.029	\$629.053
San Bernardo	49	35	1615	\$44.159.315	\$818.088	\$632.968
San Miguel	58	34	1964	\$53.717.435	\$995.161	\$769.971
La Florida	57	35	1991	\$54.444.643	\$1.008.633	\$780.395
Recoleta	58	35	2003	\$54.784.065	\$1.014.921	\$785.260
Maipú	63	33	2087	\$57.062.556	\$1.057.132	\$817.919
Macul	61	35	2124	\$58.070.629	\$1.075.807	\$832.369
Santiago	66	34	2239	\$61.223.197	\$1.134.211	\$877.557
San Joaquín	64	37	2365	\$64.683.675	\$1.198.319	\$927.158
Promedio					\$1.365.581	\$1.056.571
Ñuñoa	74	39	2838	\$77.619.235	\$1.437.962	\$1.112.573
La Reina	80	45	3580	\$97.902.098	\$1.813.719	\$1.403.302
Las Condes	104	40	4162	\$113.812.369	\$2.108.470	\$1.631.356
Providencia	98	51	4888	\$133.666.059	\$2.476.276	\$1.915.933
Lo Barnechea	89	59	5193	\$142.004.360	\$2.630.750	\$2.035.452
Vitacura	93	68	6475	\$177.076.744	\$3.280.496	\$2.538.170

2 DORMITORIOS

comuna	uf/m2	m2 depto	precio_uf	precio_\$	suelo 20	suelo_30
Quinta Normal	39	46	1784	\$48.785.353	\$903.790	\$699.276
Renca	40	47	1835	\$50.189.025	\$929.794	\$719.396
La Cisterna	44	42	1874	\$51.238.650	\$949.239	\$734.441
San Bernardo	37	53	1930	\$52.791.372	\$978.005	\$756.697
Conchalí	44	48	2137	\$58.429.287	\$1.082.452	\$837.510
Estación Central	46	47	2171	\$59.374.069	\$1.099.955	\$851.052
Independencia	48	46	2216	\$60.604.360	\$1.122.747	\$868.686
Puente Alto	42	53	2234	\$61.097.378	\$1.131.880	\$875.753
Cerrillos	39	58	2287	\$62.545.488	\$1.158.708	\$896.510
Pudahuel	44	54	2387	\$65.261.799	\$1.209.030	\$935.445
San Miguel	49	52	2549	\$69.706.962	\$1.291.380	\$999.161
San Joaquín	58	47	2742	\$74.991.240	\$1.389.276	\$1.074.904
La Florida	51	57	2878	\$78.695.418	\$1.457.899	\$1.127.999
Maipú	53	55	2914	\$79.694.515	\$1.476.408	\$1.142.320
Macul	54	55	2919	\$79.820.009	\$1.478.733	\$1.144.118
Recoleta	53	56	2971	\$81.247.959	\$1.505.187	\$1.164.586
Santiago	59	51	2975	\$81.346.871	\$1.507.019	\$1.166.004
Promedio					\$1.880.578	\$1.455.032
Huechuraba	53	72	3780	\$103.354.207	\$1.914.724	\$1.481.451
Ñuñoa	70	62	4417	\$120.784.330	\$2.237.631	\$1.731.290
La Reina	76	70	5343	\$146.097.126	\$2.706.572	\$2.094.117
Peñalolén	59	95	5584	\$152.692.702	\$2.828.761	\$2.188.656
Las Condes	90	79	7107	\$194.343.942	\$3.600.385	\$2.785.673
Providencia	90	80	7165	\$195.932.587	\$3.629.816	\$2.808.444
Lo Barnechea	86	98	8330	\$227.779.214	\$4.219.801	\$3.264.925
Vitacura	97	107	10275	\$280.972.964	\$5.205.260	\$4.027.390

El país está lejos de tener una visión de consenso sobre el tema.

Falta más y mejor información, validada y de carácter público para apoyar la discusión y el logro de mejores acuerdos y también, una mayor participación del ciudadano común.



Proyecto Ciudad con Todos: Dialogo para una densificación equilibrada

Se está trabajando en conjunto con el CPP UC para “masificar” los acuerdos empresa + sector público + sociedad civil en torno a la densificación

SEMINARIO

ADI | Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios

Centro UC | Políticas Públicas

Ciudad con Todos:
Diálogo para una densificación equilibrada

BIENVENIDA

COMENTAN

PRESENTA

CIERRE

Jueves
22 NOVIEMBRE
08.45 - 11.15

AULA MAGNA MANUEL JOSÉ IRARRAZABAL
Casa Central UC | Piso 1
Alameda #340, Santiago

COLABORAN

URBANISMO SOCIAL

OCUPACIÓN DE CIUDADES UC

APOYA



Para terminar: La modernización de nuestra forma de desarrollar negocios inmobiliarios es un tema estratégico y financiero (.....y no un ideal filantrópico vinculado al mundo de la RSE)

BLACKROCK

“Para prosperar a lo largo del tiempo toda compañía no solo debe entregar buenos resultados financieros sino que también debe hacer una contribución positiva a toda la sociedad. Las compañías tienen que beneficiar a todos sus stakeholders (incluyendo a sus accionistas, empleados, clientes y las comunidades donde operan)”.

Carta de Larry Fink, CEO BlackRock
a todos los CEO de las empresas en las que ellos están invertidos



Nueva Gestión de Sostenibilidad ES: Líneas de acción

Tres grandes dimensiones sobre las cuales poner el acento (*)



(*) Nota: Se deja intencionalmente fuera la gestión Medio Ambiental



Marco regulatorio y permisología



Marco regulatorio negocio inmobiliario.

Legislación Sectorial

Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcción

Ley de Aporte al Espacio Público

Planos Reguladores Metropolitanos y Comunes

Circulares y Oficios Dirección de Desarrollo Urbano

Otras



Legislación General

Legislación Ambiental

Legislación vinculada a la Administración Pública

Legislación Consumidores (Sernac)

Legislación Tributaria (IVA)

Otras

El origen de las situaciones conflictivas

1. Zonas sin regulación urbana o con regulación insuficiente.
 - Comuna de Estación Central– Sobredensificación

2. Zonas con regulación reciente pero con deficiencias de técnica normativa
 - Comunas de Santiago y Las Condes - PRC con Incentivos Normativos sin sustento legal

3. Nuevas regulaciones generales con vacíos o problemas de vigencia
 - Ley de Aportes Espacio Público

El origen de las situaciones conflictivas

4. Tensiones o diferencias entre los organismos llamados a interpretar la legislación urbana

- Seremi Minvu: Interpreta por mandato de la LGUC y sus decisiones son vinculantes para los funcionarios de las Direcciones de Obra y para los particulares.
- Contraloría General de la República: Interpreta en ejercicio del control de legalidad de los actos de la administración (tales como anteproyectos, permisos de edificación, etc.). Sus decisiones son vinculantes para los funcionarios públicos, no así para los particulares.
- Tribunales de Justicia: Interpretan por mandato constitucional cuando existe un conflicto entre autoridades, entre éstas y particulares o entre particulares

5. Existencia de comunidades y ONG preparadas, con puntos de vista razonables y muchas veces legítimos, que exigen del sector un trabajo meticuloso

¿Cómo hemos enfrentado estas situaciones?

- **Trabajo preventivo**

- Se fortalece trabajo multidisciplinario entre las diferentes áreas de la empresa para prevenir eventuales conflictos.
- Así, arquitectos, revisores independientes, desarrolladores, constructores y abogados analizan pormenorizadamente las diferentes aristas regulatorias de un proyecto antes de proponer su ejecución.

- **Trabajo gremial**

- Hemos apoyado decisivamente a nuestra asociación gremial (ADI) en sus acercamientos y conversaciones con las autoridades sectoriales, desde donde creemos que deben promoverse las modernizaciones y mejoras en la normativa urbana.

¿Cómo hemos enfrentado estas situaciones?

Mas conversación y menos judicialización

Se privilegian soluciones conversadas por sobre la judicialización de los casos difíciles.

Actualmente sólo tenemos un caso en sede judicial en un universo de más de 100 proyectos y nuevas etapas en ejecución.

Caso Bosquesur Valdivia

Cesión de terrenos y construcciones de áreas deportivas y esparcimiento luego de un proceso de negociación con la junta de vecinos, con supervigilancia del Sernac a requerimiento de Socovesa



Caso La Hacienda Renca

Modificación del destino original del proyecto habitacional a industrial mediante negociación directa con la comunidad (+ 400 vecinos) y Municipalidad



Caso Nueva Santa María

Solución vial acordada con la Junta de vecinos de Pedro de Valdivia Norte

<https://www.youtube.com/watch?v=wt4fU1NQ4Q8>

La participación ciudadana disminuye el riesgo de los proyectos y no tiene costos realmente incidentes en la rentabilidad de los mismos

Es más, incluso en diversos casos, los procesos participativos tienden a favorecer plazos de entrega e incluso el diseño mismo de los proyectos.



¿Existe un problema de falta de certeza jurídica en la industria?

**A nuestro juicio,
NO existe un problema de esa naturaleza.**

Las reglas del juego son razonablemente claras y creemos que hemos logrado adaptarnos oportunamente a un contexto donde han surgido dudas e interpretaciones.

Sin embargo, esto no implica que no apoyemos con decisión iniciativas tales como: Alcalde mayor, participación ciudadana temprana en materias de permisos de edificación (como ocurre en materia medioambiental), unificación de criterios jurisprudenciales, etc. Todas las cuales estimamos que permitirán aumentar aún más la certeza en el desarrollo inmobiliario, particularmente generando a los particulares y comunidades espacios tempranos para plantear institucionalmente sus preocupaciones y reparos.

Permisología - Cuadro Sinóptico

Previo Compra Terreno	Certificado Informaciones Previas Topografía Mecánicas de Suelo Anteproyecto arquitectura Pre Evaluación Económica Estudio de títulos
Factibilidad Terreno	Fusiones y Subdivisiones Cambio Uso de Suelo (si es Rural) Factibilidad Sanitaria ATO (Ampliación Territorio Operacional Empresa Sanitaria) Factibilidad Aguas Lluvias Modificación de Cauce en DGA DIA (Declaración Impacto Ambiental) EISTU (cambiará a Aporte a Espacio Público)
Etapas Construcción	Arquitectura detallada Permiso Edificación Permiso Loteo Reducción a Escritura Pública de Permiso Edificación (DFL 2) Certificado de Números y nombre de calles Solicitud de Pre Roles Proyectos de Urbanización (Pavimentación, Aguas Lluvias, Agua Potable, Alcantarillado, Gas, Electricidad) Proyecto Estructura Edificios Proyecto Estructura Casas Proyecto de Especialidades (Electricidad, Climatización, Sanitario, Ventilación, Basura, etc) Proyecto de Paisajismo Terminaciones Presupuesto Urbanización Presupuesto Viviendas y/o Edificios Copropiedad Inmobiliaria (Reglamento, Plano Copropiedad y Cuadro Prorratio) Certificados para Recepción Municipal (Serviu, SEC, Sanitaria, Climatización, Telecomunicaciones, Aseo y Ornato) Certificado de Copropiedad Inmobiliaria Recepción Municipal Inscripción en CBR (Recepción Municipal, Certificado Copropiedad Inmobiliaria)

Permisología - Un desafío creciente

- Estudios, autorizaciones y permisos
 - Si bien el concepto no existe en lengua castellana, en la industria se refiere a la serie de estudios, autorizaciones y permisos que deben realizarse y obtenerse para el desarrollo de un proyecto inmobiliario.
- Extensión de plazos
 - La “permisología” se ha transformado en un punto crítico del negocio inmobiliario y ha traído como consecuencia un ajuste en los plazos históricos de desarrollo de un proyecto.
 - Si antes el inicio de la construcción de un proyecto tomaba de 3 a 6 meses desde que el terreno era adquirido, hoy esos plazos han aumentado y están entorno a los 6 a 18 meses en promedio.

Permisología - Un desafío creciente

- Ya no sirven los “atajos”
 - Esto además ha implicado que los “atajos” tienen cada día menos cabida en la industria y a la larga un adecuado manejo de esta área generará algunas barreras de entrada que beneficiarían a las empresas que hayan sabido sistematizar y controlar los diferentes procesos que deben llevarse a cabo para poder enajenar un producto inmobiliario.
- ¿Cuáles son los permisos críticos?
 - Los permisos críticos hoy son los medioambientales, los Eistu (Estudios de impacto sobre el transporte urbano), los anteproyectos de edificación, que fijan el marco normativo de un proyecto específico, y los permisos de edificación, que autorizan el desarrollo inmobiliario en el marco regulatorio definido en el anteproyecto.



Investor Day ES

Nuevos desafíos para el desarrollo inmobiliario: Comunidades, permisología y marco regulatorio

Mauricio Varela L., Gerente General Empresas Socovesa, Diciembre de 2018

EMPRESAS 
SOCOVESA