

NV

MEMORIA
NORTE
VERDE 2018

Somos una inmobiliaria boutique porque creemos que nuestra diferencia está en la preocupación real por quienes habitan cada proyecto. Proponemos arquitectura de alto estándar, proyectos sustentables a largo plazo en armonía con la ciudad y bajo el principio de barrio vertical.

MEMORIA Y BALANCE 2018



ÍNDICE



1

PÁG. 08

NORTE VERDE EN UNA MIRADA

Principales Indicadores

2

PÁG. 16

MENSAJES DEL AÑO

- Carta del Presidente
- Carta del Gerente General

3

PÁG. 30

GOBIERNO CORPORATIVO

- Gobierno Corporativo
- Directorio
- Alta Administración
- Comités
- Código de ética y conducta
- Gestión de riesgo
- Inversiones en terrenos
- Planes de incentivos destinados a ejecutivos de la Sociedad
- Estructura administrativa
- Malla societaria
- Socios de Norte Verde



4 PÁG. 52

NUESTRA EMPRESA

- Visión
- Historia
 - Origen de Norte Verde
 - Línea de tiempo con hitos de Norte Verde
- Reconocimientos

5 PÁG. 62

ESTILO Y FORMA DE TRABAJO

- Nuestra gente, la verdadera energía de Norte Verde
- Bienestar y estilo de trabajo
- Gestión del desempeño
- Nuestro primer encuentro
- Mi Norte es Verde
- Quienes nos apoyan

6 PÁG. 82

UNIDADES DE NEGOCIO

6.1 INMOBILIARIA

- Cambios de tendencias en el mercado inmobiliario 2018 mirado desde Norte Verde
- Hechos relevantes 2018
- Resultados

6.2 ARQUITECTURA

- Cambios de tendencias en arquitectura 2018 mirado desde Norte Verde
- Hechos relevantes 2018
- Resultados





Creamos proyectos que emocionan porque nuestra consigna principal es la generosidad

Queremos ser un aporte real a la ciudad generando espacios en el amplio sentido, que permitan la configuración y construcción de las ciudades del futuro.

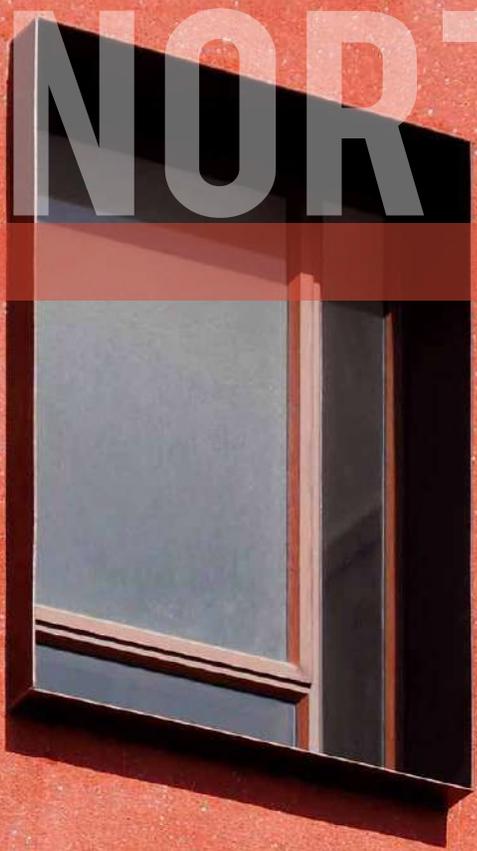
MANIFIESTO NORTE VERDE 2019
Declaración de principios



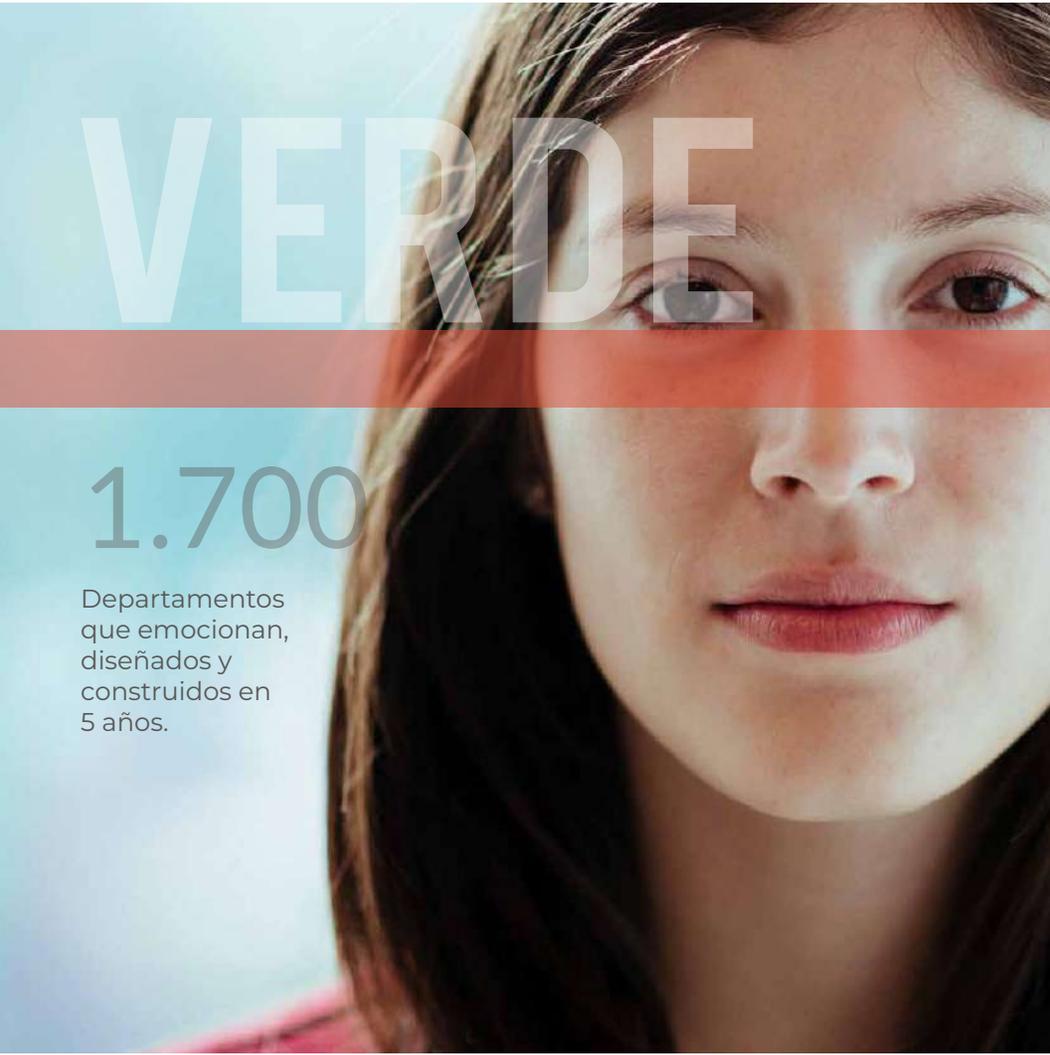
norte verde
en una mirada

Visa desde Virgen de Cerro San Cristóbal / Autor: Sebastián Ojeda @sebaos

NORTE

A window with a dark frame is set into a textured red wall. The window is slightly open, showing a glimpse of the interior.

VERDE

A close-up portrait of a young woman with long brown hair, looking directly at the camera with a neutral expression. The background is a soft, out-of-focus blue.

1.700

Departamentos
que emocionan,
diseñados y
construidos en
5 años.

NV

NORTE VERDE EN UNA MIRADA

26 AÑOS DE EXPERIENCIA

Durante **26 años**, **Norte Verde** ha sido parte del crecimiento inmobiliario del país a través de una propuesta de valor orientada hacia la innovación en procesos de arquitectura, construcción e inmobiliaria. Estos atributos le han permitido desarrollarse como una empresa dinámica y vanguardista.

2 ÁREAS DE NEGOCIO

Inmobiliaria

Proyectos que emocionan al alcance de nuestros clientes

Arquitectura

Arquitectura de barrio para las personas de hoy



PERMISOS:

Se obtuvieron **7 permisos** de edificación por una superficie de **69.477 m²** y se aprobaron **4 anteproyectos** con una superficie de **28.891 m²**, sumando una superficie total de **98.368 m²** a desarrollar.

EQUIPO:

Llegaron **10 nuevos integrantes a Norte Verde** para reforzar las áreas técnicas, contabilidad, administración y finanzas, comunicaciones, posventa, tesorería y administración de proyectos.

RESULTADOS:

El **EBITDA 2018** fue histórico para la compañía: **MM\$ 2.851**. Se vendieron **MUF 1.779** en promesas, un **160%** mayor al año anterior. El backlog de promesas cerró en **MUF 1.713**, de las cuales el **25%** tiene escrituración estimada para el **2019**, un **69%** para **2020** y el **6%** restante en **2021**.

RECONOCIMIENTOS:

Por segundo año consecutivo, un edificio **Norte Verde fue nominado a los premios PAU. Esta vez fue el proyecto Rengifo, ubicado en La Serena**, en la categoría de mejor proyecto inmobiliario de altura media.

TERRENOS:

Analizamos **82** terrenos y compramos **4**, sumando **11** terrenos en stock, lo cual corresponde a **1.573 viviendas**.

La Serena

- 1 Verne
- 2 Aruma
- 3 Rengifo
- 4 Umbrales
- 5 Praderas del Milagro



PROYECTOS:

Se lanzaron **4 proyectos**, comenzó la construcción de **5** y se dio inicio a la escrituración de **3**.

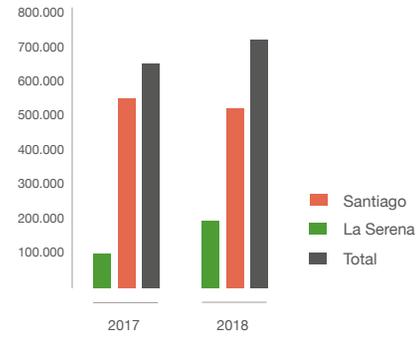
Santiago

- 1 Ñuñoa Slow
- 2 Ñuñoa Design
- 3 Ñuñoa Vida
- 4 Season
- 5 Radal
- 6 Ecuador
- 7 Quinta Suite
- 8 Parque Portales
- 9 Central Town
- 10 Santiago Circular
- 11 Prat 631
- 12 Brasil 601
- 13 Céntrico
- 14 San Pablo
- 15 Albora
- 16 Irarrázaval
- 17 Parque Andino
- 18 Santa Elvira

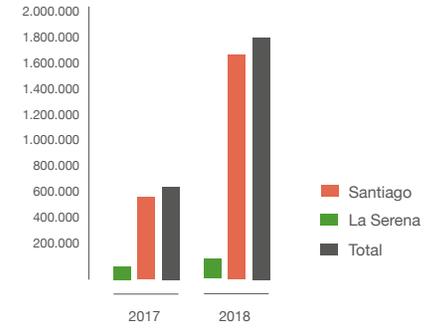
- En venta
- En verde
- En blanco



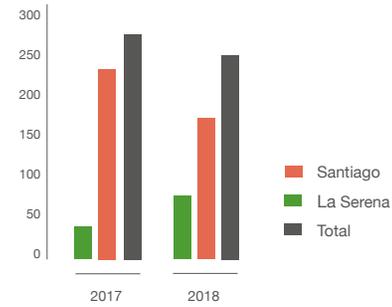
VENTAS ESCRITURAS (UF)



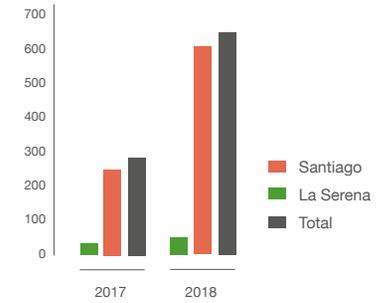
VENTAS PROMESAS (UF)



VENTAS ESCRITURAS (UNIDADES)



VENTAS PROMESAS (UNIDADES)





Percibimos la belleza como consecuencia de lo correcto

Pensamos nuestros proyectos con un alto valor arquitectónico y un enfoque disruptivo respecto de la industria, es por eso que cada uno tiene un rasgo único.

MANIFIESTO NORTE VERDE 2019
Declaración de principios

mensajes del año

Fotografía azotea edificio de retail, Las Condes / Autor: Sebastián Ojeda @sebaos



CARTA DEL PRESIDENTE

QUERIDOS ACCIONISTAS:

Me dirijo a ustedes para presentarles la Memoria 2018 de Inmobiliaria Norte Verde y contarles, a grandes rasgos, sobre los resultados que obtuvimos en este período y nuestras proyecciones para el futuro. El 2018 fue un año de grandes desafíos y logros. Siguiendo el plan estratégico de la compañía, se hicieron varios cambios en nuestra administración con el fin de potenciar las distintas áreas de Norte Verde. Gracias a esto, terminamos el año con una utilidad de M\$2.024.885 después de impuestos, monto superior a lo esperado y presupuestado a principios de año.

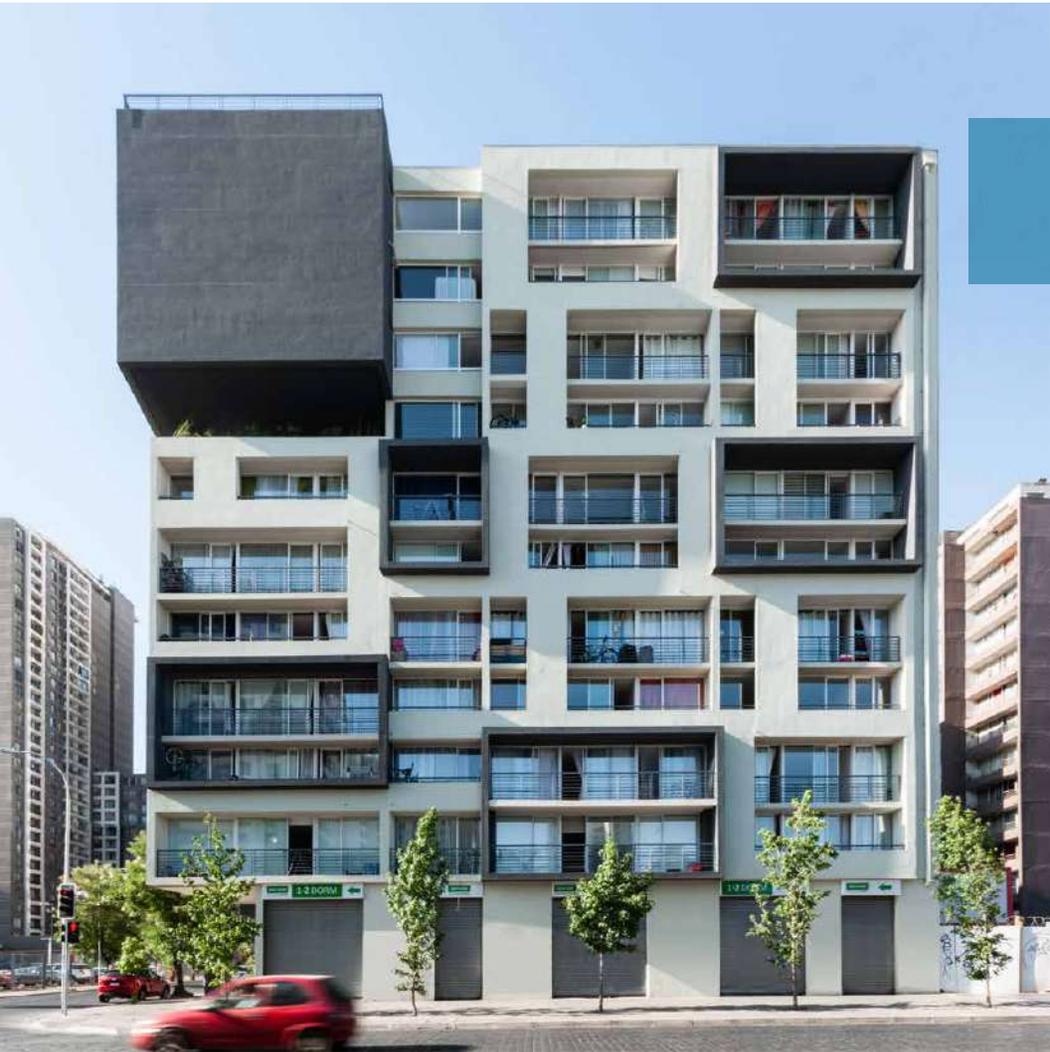
El modelo y tipo de proyectos que realizamos, edificios a escala humana, con arquitectura de vanguardia y bien conectados, ha sido muy bien recibido por el mercado, el cual mantiene una sólida demanda por nuestros productos.

Actualmente, tenemos 24 proyectos en distintas etapas de ejecución, los cuales están ubicados en las comunas de Estación Central, Ñuñoa, Santiago Centro, San Miguel y La Serena.

Por otra parte, con orgullo puedo contarles que el primer fondo que creamos en la compañía, que se denominó Fondo Los Robles, llegó a su término durante el año 2018 con gran éxito, dando una utilidad de 94.700 Unidades de Fomento después de impuestos, lo que finalmente se transformó en una rentabilidad para el socio inversionista de 24,3% anual.

Además, este año suscribimos promesas de compraventa por MUF 1.779 y tuvimos una facturación consolidada de los distintos proyectos de MUF 716. El Fondo Los Alerces, que incluye nuestros proyectos Vida, Parque Portales y Radal, avanza según lo proyectado. A su vez, el Fondo Los Castaños, que





EN NORTE VERDE ASPIRAMOS Y TRABAJAMOS CONSTANTEMENTE POR SER UNA INMOBILIARIA RECONOCIDA POR SU APOORTE A LA COMUNIDAD”.

contempla los proyectos de Santa Elvira, Irarrázaval, San Pablo y Ecuador, está en sus primeras etapas y ya tiene todos sus terrenos comprados.

Para el año 2019 esperamos lanzar un fondo nuevo por un capital de 140.000 Unidades de Fomento, el cual desarrollará proyectos mixtos (habitacional y oficinas) en comunas de la zona oriente como Providencia, Las Condes o Vitacura. Esto es algo completamente nuevo para Norte Verde, pero lo veníamos analizando desde hace tiempo: llevar nuestro modelo de edificios a este sector a precios más bajos de los que se encuentran en ese mercado.

En La Serena, en tanto, esperamos para el 2019 concluir los proyectos Praderas del Milagro y Rengifo e iniciar la construcción de nuestro proyecto Aruma, que contempla un hotel de cuatro estrellas superior y un complejo habitacional en la mejor esquina de la ciudad: Avenida del Mar con Cuatro Esquinas. Para lograrlo, tenemos como socios estratégicos a Vértice y el grupo Angelini.

A pesar de los desafíos que plantean la adquisición de terrenos para nuevos desarrollos y la inseguridad jurídica que en los últimos años se ha instalado en el ambiente respecto a las legalidades y validez de los permisos de edificación, lo que hace que las

inmobiliarias se vean expuestas a contingencias que escapan del negocio mismo, proyectamos para el próximo año una venta superior a las MUF 2.000, lo cual solo será posible gracias al gran equipo humano que hemos formado, que crece día a día, donde el trabajo de cada uno de ellos nos permite mirar con optimismo al futuro.

En Norte Verde aspiramos y trabajamos constantemente por ser una inmobiliaria reconocida por su aporte a la comunidad. Con cada nuevo proyecto, buscamos mejorar la calidad de vida de nuestros clientes e ir aportando poco a poco a una adecuada configuración de nuestras ciudades.

Les saluda afectuosamente,

Javier Monreal Haase
Presidente Inmobiliaria Norte Verde

A photograph of a modern building with a vibrant red facade and white architectural accents, including a balcony. The image is partially overlaid by a semi-transparent red band.

NORTE

A close-up portrait of a man with dark hair, a beard, and glasses, looking directly at the camera. The image is partially overlaid by a semi-transparent teal band.

VERDE

2°

Año consecutivo
en que se logra un
Ebitda superior a
UF 100.000

A green circular logo containing the white letters 'NV'.

NV



CARTA DEL GERENTE GENERAL



**NUESTRO
LEMA ES
HACER
EDIFICIOS
QUE NOS
EMOCIONEN
Y QUE ESTÉN
AL ALCANCE
DE NUESTROS
CLIENTES”**

Con mucho agrado y especial orgullo, les presento la memoria 2018 y algunos comentarios sobre la marcha de la compañía durante este ejercicio. Orgulloso porque durante este período se marcó un año récord en ventas, alcanzando un valor de promesas de MUF 1.779. Nuestro modelo de negocio, orientado a proyectos a escala humana, en sectores de alta demanda y con una 'arquitectura que emocione', ha demostrado ser exitoso al punto que hemos marcado una tendencia en el sector inmobiliario.

/ Desafío

Es muy gratificante estar conduciendo una compañía donde todo su personal ha comprendido y se encuentra alineado con los mismos propósitos y valores que nos hemos impuesto como identidad colectiva. ¿Cómo no sentirse orgulloso de poder materializar nuestro lema: "Hacer Edificios que nos emocionen y que estén al alcance de nuestros clientes"? No es fácil competir en el mercado con este mandato, pero todo el equipo está consciente de ello, por lo que dedicamos lo mejor de nosotros para poder estar a esa altura y hacer de Norte Verde una empresa tan única. Con muchos recursos puede ser fácil llegar a construir "edificios que emocionen", pero al agregar la condición, "al alcance de nuestros clientes", nos desafía a entregar un producto que logre competir en el mercado en que nos encontramos. Si bien



“
**EL FUTURO LO VEO
CON PERSONAS
ABSOLUTAMENTE
DINÁMICAS, LIBRES,
COMPROMETIDAS,
CON IDEAS DE
CAMBIOS”.**

la contienda es desigual, esto se ha logrado gracias a nuestros colaboradores y ejecutivos que día a día se esfuerzan por encontrar nuevas soluciones, nuevos diseños, y la dedicación de darle la importancia al “detalle” de todo lo que hacemos. Contrarrestar este mayor costo de edificación, requiere una gestión más eficiente en toda la cadena de producción y, para lograrlo, se necesita de una consciencia colectiva, en el sentido de saber el impacto que produce el trabajo de cada uno en el resultado final del proceso. ¡Esto ha sido la clave del éxito de la compañía, tanto en el fuero interno de cada trabajador al sentir la satisfacción de lo cumplido, como en su fruto tangible: el gran resultado obtenido este año!

/ Gestión

Durante este año se ha logrado consolidar el equipo humano en sus distintas áreas para darle soporte a este crecimiento, especialmente se reforzaron las áreas de administración, finanzas, control de gestión y área técnica. Respecto al gobierno corporativo, debo mencionar el hecho de que se integró al directorio el señor Jorge Spencer, Ingeniero Civil, con vasta experiencia en el sector construcción e inmobiliario; con ello, esperamos ir integrando todo ese conocimiento en el perfeccionamiento de los procesos de la compañía. También creamos el “área de comunicaciones”, que tiene como objetivo informar tanto interna como externamente

los acontecimientos que están ocurriendo, logrando una mejor interacción entre las distintas áreas y contribuyendo de esta forma a llevar adelante el gobierno corporativo.

Soy un convencido de que nadie crece sin cometer errores. Uno aprende de las equivocaciones al fortalecer nuestros potenciales: son los casos donde requerimos de nuestra iniciativa, nuestra creatividad, nuestra audacia, es decir, nos da la posibilidad de superarnos, de crecer y llegar a ser mejores. El futuro lo veo con personas absolutamente dinámicas, libres, comprometidas, con ideas de cambios, y en la práctica esto se traduce en potenciar una empresa que no liquide la iniciativa personal sino que más bien la desarrolle y la expanda. Para ello, debemos trabajar con dos premisas: la primera, que la empresa cree la posibilidad de crecimiento y tenga los canales de comunicación y recursos apropiados para que cualquier iniciativa, buena y factible, sea personal o grupal, llegue a implementarse; y lo segundo y más importante, que esas personas sean reconocidas por ello.

Este año implementamos los objetivos estratégicos de cada área de la compañía, como parte del mapa estratégico establecido. Con ello, el trabajo y las iniciativas de cada colaborador se visualizan en forma directa, tanto en el impacto que ellos producen, como en los resultados obtenidos por la compañía. Además,

al conocer los logros de los objetivos estratégicos impuestos, permite medir y evaluar los desempeños individuales de una manera más justa y objetiva, y también permite hacer la reingeniería requerida para mejorar los rendimientos y logros.

/ Desarrollos de proyectos

En 2018 dimos inicio a cinco construcciones en Santiago, todas ellas con ventas muy exitosas, sin antes haber soslayado grandes desafíos. Ejemplo de ello, es el “Edificio Circular” en pleno centro de Santiago, o el gran proyecto “Vida”, donde su gran novedad se manifiesta en la unión de sus dos edificios en el último piso. “Vida”, será el primer proyecto habitacional en Santiago que cuenta con un puente de dos alturas uniendo ambos edificios, donde se encontrarán sus áreas comunes con vistas muy bellas, ‘facilities’ de muy buena calidad, junto a acogedores lugares para descansar. Obviamente que, dada la dificultad de llevar a cabo estos adelantos e innovaciones, los precios de construcción han estado un poco más elevados, pero se ha logrado optimizar ciertos procesos que han permitido darle viabilidad al proyecto sin menoscabar nuestra esencia. Ello se ha logrado gracias a la gran experiencia en construcción de nuestros equipos técnicos, de nuestros diseñadores y la muy buena voluntad demostrada por las constructoras para trabajar en equipo y lograr las metas.

Respecto a la adquisición de terrenos, también tengo el agrado de comunicar que se cumplieron con éxito las metas dadas, logrando concretar la compra de 4 terrenos nuevos, todos ellos en sectores de Santiago Centro y Nuñoa. Con ello, hemos logrado un backlog de terrenos que asciende a un aproximado de 1.573 unidades de departamentos.

/ Reconocimiento

También deseo destacar que Norte Verde ha sido nominada por segundo año consecutivo al premio PAU (Premio Aporte Urbano realizado por la Cámara Chilena de la Construcción, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el Colegio de Arquitectos, la Asociación de Oficinas de Arquitectos y la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios), esta vez por nuestro proyecto 'Rengifo'. Nos tomó cuatro años obtener el permiso municipal para este edificio, ya que se ubica en la zona patrimonial del Plan Serena, siendo el primero edificio habitacional que se construye en el centro de la ciudad en los últimos 25 años. Nos parece increíble haberlo logrado, pero también una gran vergüenza para la ciudad, porque hay una gran cantidad de terrenos eriazos que podrían ser utilizados para dar vivienda a cientos de personas, sin mencionar la pobreza en que viven muchos en el sector; todo un conjunto de cosas que se podría solucionar con una buena gestión de las autoridades en el ámbito habitacional y urbanístico en general. Entre ineficiencia e indolencia, han hecho

de La Serena una de las pocas ciudades de Chile donde no se ha podido revitalizar el centro histórico. Felicidades, entonces, al taller de arquitectura que logró pasar por sobre las innumerables vallas y haber sabido interpretar las necesidades de la comunidad, obteniendo un producto realmente sorprendente, como son sus balcones con cerámica 'Córdova', premarcos en sus ventanas, fachada texturada con 'Litofrén', ventanas folio madera, entre tantos otros detalles que merecerían ser destacados, pero que por cuestión de espacio no puedo hacerlo. Pero lo más sorprendente e increíble fue llegar a valores de venta que van desde los 1.700 UF. Se puede apreciar que el equipo, como un todo, ha logrado eficiencia en otras variables para poder competir, ratificando una vez más nuestro ideal de lograr "emocionar con un proyecto al alcance de nuestros clientes".

Por último, quiero agradecer a todos aquellos que han participado en este logro: proyectistas, asesores, bancos, constructoras, brokers de venta, socios, inversionistas y en forma muy importante a nuestros clientes, que han creído en nosotros y a todos los que trabajan en Norte Verde que día a día se esfuerzan para poder lograr productos que emocionan. Para nosotros, un edificio que emociona es aquel que cuando uno lo mira lo encuentra hermoso y todos comentan positivamente su presencia en la ciudad, es nominado a premios y comentado por revistas especializadas.

“

UN EDIFICIO QUE EMOCIONA TIENE LA CAPACIDAD DE TRANSFORMAR ÁREAS COMUNES EN ESPACIOS DE ENCUENTRO DE LAS PERSONAS, VOLVER A CREAR VIDA DE BARRIO, PERO UN BARRIO EN ALTURA”.

Además, un edificio que emociona tiene la capacidad de transformar áreas comunes en espacios de encuentro de las personas, volver a crear vida de barrio, pero un barrio en altura.

Me despidió con renovada esperanza de seguir el sendero que, en conjunto, nos hemos impuesto para lograr los nuevos desafíos que nos depara para el futuro nuestra bella y exigente actividad.

Atentamente.

Roberto Bascuñán Walker
Gerente General Inmobiliaria Norte Verde





Para nosotros la empatía es un principio constructivo

Todos trabajamos pensando que cada proyecto está hecho para nosotros mismos, con cuidado y a la medida.

MANIFIESTO NORTE VERDE 2019
Declaración de principios



Esquina de Merced con Miraflores, Santiago Centro / Autor: Sebastián Ojeda @sabadoo

gobierno
corporativo



3.1 GOBIERNO CORPORATIVO

Una empresa con gobierno corporativo es aquella que implementa un conjunto de principios y normas que regulan el funcionamiento de los tres poderes dentro de la sociedad: Los Accionistas, Directorio y Alta Administración. Uno de los principales objetivos es disminuir los riesgos de resultados por una falta de prever problemas de comunicación, expectativas, de dirección y, sobre todo, transparencia en el accionar.

Norte Verde considera que la confiabilidad y transparencia de sus prácticas de Gobierno Corporativo son esenciales para el éxito de largo plazo. Por ello, se desarrollaron mecanismos y tácticas que fortalecen la Estrategia de Negocio. El propósito del Gobierno Corporativo de Norte Verde es aumentar el valor de la empresa y proyectarla a futuro a través de la ejecución y gestión de proyectos inmobiliarios, de construcción y de arquitectura. Todas las personas que aportan su trabajo y creatividad, lo hacen en beneficio del grupo completo, garantizando que las actividades se realicen en forma ética y empleando las mejores prácticas, de acuerdo al sentido y pleno cumplimiento

de la ley. También representa la instancia de integración de la alta administración con la plana ejecutiva y los colaboradores para lograr mejores productos consensuados, brindando soporte, retroalimentación, control y compensaciones al equipo de administración, lo que, en un todo, conforma una dirección estratégica para entregar a la compañía.

El Gobierno Corporativo de Norte Verde, además de su afán propio, también apunta a generar beneficios para todas las personas relacionadas, ya sean individuos o sociedades, como son: accionistas, inversionistas, empleados, proveedores y clientes. Busca, a la vez, que

la empresa sea un aporte al desarrollo de la comunidad donde realiza sus actividades y al país en general.

La Estrategia de Gobernabilidad es para sus accionistas y clientes, quienes son beneficiados por sus prácticas de transparencia, ética y probidad. Los responsables de llevar a cabo esta gobernanza son el Directorio, la Alta Administración, ambos en los distintos Comités, y todos los colaboradores, quienes, en su conjunto, definen y norman el accionar de la empresa, cuyo objetivo es la creación y conservación de valor.

PRINCIPIOS DEL GOBIERNO CORPORATIVO

La protección de los derechos de los accionistas, asegurando el tratamiento equitativo de todos ellos.

Asegurar a los accionistas una información adecuada y a tiempo de todos los asuntos relevantes de la empresa, incluyendo la situación financiera, su desempeño, la tenencia accionaria y su administración. Es de especial importancia la responsabilidad del Directorio en la aprobación de las directrices estratégicas y el control de la gestión ejecutiva.

Asegurar que la gestión se lleve a cabo de acuerdo a la guía estratégica de la compañía, que se cumpla en forma efectiva el monitoreo del equipo de dirección, por el Consejo de Administración y que queden claramente establecidas las responsabilidades de este Consejo de Administración para con sus accionistas.

3.2 DIRECTORIO

El Directorio es el órgano principal de administración de Norte Verde. Su misión es proteger y valorizar el patrimonio de la Compañía, maximizando el rendimiento de las inversiones, alineado con la visión y valores establecidos en sus "Principios Empresariales" y objetivos estratégicos.

El Directorio Norte Verde está formado por cinco miembros elegidos por la junta de accionistas de la sociedad. Estos permanecen en sus cargos por un periodo de tres años, luego del cual el directorio es reelecto o renovado totalmente. El presidente de la empresa es elegido por el mismo directorio, por mayoría absoluta. Así mismo, las decisiones o acuerdos del directorio se toman por simple mayoría. Además, representa a Norte Verde judicial y extrajudicialmente en todos los actos necesarios para el cumplimiento de su objeto social. Para lograr este fin, posee todas las facultades de administración y disposición que la ley o los estatutos de la Compañía no establezcan como privativas de la Junta General de Accionistas.

El Directorio designa un Gerente General que está premunido de las facultades propias de un factor

de comercio y de todas aquellas que expresamente le otorgue el directorio. Finalmente, los cargos de presidente del directorio y Gerente General no pueden ser ejercidos por la misma persona.

El Directorio de Inmobiliaria Norte Verde SpA está compuesto por don Roberto Bascuñán Walker, Francisco Bascuñán Walker, Rodrigo Infante Ossa, Jorge Spencer Soublette y Javier Monreal Haase.

/ Sesiones

Durante 2018, se realizó una sesión de directorio mensual. En estas sesiones se trataron temas estratégicos de Norte Verde, como la aprobación del resultado 2017 y el presupuesto 2018. Adicionalmente, en todas las sesiones el Gerente General entregó un informe detallado del estado en el que se encuentran todos los proyectos.



DIRECTORIO, DE IZQUIERDA A DERECHA:

Rodrigo Infante Ossa
Jorge Spencer Soublette
Roberto Bascuñán Walker
Francisco Bascuñán Walker
Javier Monreal Haase

ENTRE SUS FUNCIONES SE ENCUENTRA:

- / Establecer la Visión, Misión y Valores de la Compañía.
- / Aprobar la Declaración de Principios Empresariales, así como el presente Código de Gobierno Corporativo y el Manual de Manejo de Información de Interés.
- / Aprobar la Política de Delegación de Autoridad.
- / Establecer los Comités del Directorio, sus estatutos e integrantes.
- / Aprobar el Plan Estratégico anual de la Compañía
- / Aprobar el presupuesto anual operacional y de inversiones.
- / Aprobar los Estados Financieros Consolidados de la Compañía.
- / Monitorear los riesgos significativos que afecten el desempeño del negocio y comprometan la estrategia aprobada.
- / Aprobar las adquisiciones, inversiones de terrenos, alianzas, fusiones y divisiones de negocios.
- / Aprobar la constitución, modificación o disolución de filiales.
- / Aprobar los cambios en la Estructura de la Alta Gerencia, esto incluye el Gerente General Corporativo y a los ejecutivos principales y claves.
- / Aprobar las políticas y estructura de compensación (sueldos y beneficios), desempeño, sucesión y otras directamente relacionadas a los ejecutivos principales.
- / Evaluar el desempeño del Gerente General y sus ejecutivos principales.
- / Proponer para aprobación de la Junta de Accionistas, las empresas de auditoría externa entre las cuales se seleccionará aquella que tendrá la responsabilidad de auditar los estados financieros de la Compañía y a las empresas clasificadoras de riesgos.

3.3 ALTA ADMINISTRACIÓN

La Administración de Norte Verde es la responsable de diseñar, difundir y monitorear las directrices operativas que derivan de la Misión, Visión, Valores, Principios y Estrategia de Negocio.

PRINCIPALES FUNCIONES DEL GERENTE GENERAL:

- / Representar legalmente a Norte Verde
- / Conducir la estrategia de la Compañía
- / Nombrar a los ejecutivos principales
- / Vocería de la Compañía
- / Difundir públicamente asuntos críticos relacionados a la estrategia o futuro de la empresa
- / Aprobar las Políticas Corporativas
- / Implementar plan de sucesión. La Compañía desarrollará un plan anual de talentos, que buscará identificar potenciales sucesores de cargos críticos, entre ellos los ejecutivos principales, y determinará las acciones de desarrollo requeridas
- / Sistema de compensaciones e incentivos. Los programas de compensación e incentivos para Ejecutivos deberán ser diseñados e implementados para asegurar la alineación de los intereses de largo plazo de los accionistas y sus colaboradores



NORTE

NV



VERDE

1era

Inmobiliaria en Chile que realiza un puente de doble altura para unir dos torres habitacionales con áreas comunes.

3.4 COMITÉS

Directores y Gerentes integran variados comités de materias claves para el control y eficiencia de la empresa. Se reúnen en forma ordinaria, de acuerdo a un programa anual de reuniones previamente aprobado, para tratar las materias, sean o no recurrentes, que se encuentren definidas en dicho plan anual. Así mismo, se reúnen en forma extraordinaria cada vez que se enfrenten situaciones que lo ameriten.

DENTRO DE LOS COMITÉS QUE SE HAN DEFINIDO ESTÁN LOS SIGUIENTES:

Comité de proyectos: Se reúne una vez al mes y lo integra el Gerente General y los Gerentes de Proyectos. Asiste un director y puede citarse a una persona en especial para que concurra. La reunión tiene por objetivo hacer un seguimiento global de todos los proyectos inmobiliarios que se encuentre ejecutando la empresa.

Comité de finanzas, legal e inversiones: Se reúne una vez al mes y lo integra el Gerente General y el Gerente de Administración y Finanzas. El objetivo es analizar la situación financiera, los resultados y las proyecciones de flujo de caja; examina las inversiones en nuevos terrenos y negocios; y, por último, analiza, revisa y discute los informes de auditores externos, los aspectos tributarios y los seguimientos de los procesos establecidos como críticos.

3.5 CODIGO DE ETICA Y CONDUCTA

El presente código de ética y conducta ha sido creado para ser una pauta, en el día a día, que ayude a Norte Verde a hacer un mejor trabajo, desarrollarse y cuidar sus fuentes de ingresos; proyectando a la compañía en un marco de seguridad, respeto, integridad y confianza, así como en el cuidado de sus principios y valores éticos. El presente código se aplica tanto a quienes trabajan en Norte Verde, como a todos sus proveedores,



contratistas, empresas de servicio y, en general, a toda persona vinculada, que preste sus servicios, o se relacione con la compañía de manera directa o indirecta.

Las implicancias del Código de Ética y de Conducta se manifiestan tanto en los compromisos asumidos por

Norte Verde en sus políticas de administración, como también con el importante capital humano con que cuenta. En consecuencia, se analizará con la Gerencia General y el Directorio, las implicancias que éste tiene en la gestión, de forma de asegurar un todo coherente e incluso en el Gobierno Corporativo.

LAS IMPLICANCIAS DEL CÓDIGO DE ÉTICA Y CONDUCTA SE MANIFIESTAN TANTO EN LOS COMPROMISOS ASUMIDOS POR NORTE VERDE EN SUS POLÍTICAS DE ADMINISTRACIÓN, COMO TAMBIÉN CON EL IMPORTANTE CAPITAL HUMANO CON QUE CUENTA.



1

NOS ESFORZAMOS POR HACER BIEN NUESTRO TRABAJO

Buscamos desarrollar proyectos con valor, proyectos que emocionen.



2

OPTIMIZAMOS LOS PRESUPUESTOS

Nos enfocamos en aumentar ingresos y disminuir los gastos de cada proyecto.



3

FRENTE A CADA SITUACIÓN, NUESTRO ESPÍRITU ES RESOLUTIVO

Seguimos un encargo hasta asegurarnos de que se haya cumplido en su totalidad. Acciones concretas con resultados visibles.



4

TODO LO QUE HACEMOS PARA PERFECCIONAR cada proyecto, es pensado como si fuera para nosotros. Queremos aportar valor a nuestros clientes a un costo competitivo para ellos.



5

HONRAMOS A NUESTROS CLIENTES

Con respeto, empatía y responsabilidad abordamos cada situación en su particularidad.



6

SOMOS FACILITADORES

Entre nosotros el trabajo es integrador, amable y colaborativo. Facilitamos cada proceso, respondiendo a tiempo cada vez que la pelota está en nuestras manos.



7

VELAMOS POR LA SEGURIDAD

Nos informamos sobre las medidas de seguridad que nos resguardan a nosotros y a nuestro entorno laboral, y nos esmeramos para que se cumplan.



8

PROTEGEMOS LA RELACIÓN CON EL RESTO

Somos una gran familia que crece unida y con respeto. No damos espacio al acoso o menoscabo en ninguna de sus formas.



9

PENSAMOS EN EQUIDAD

Creemos que las oportunidades están dadas por los méritos y habilidades individuales respecto de las exigencias laborales y profesionales.



10

SOMOS TRANSPARENTES

En Norte Verde no hay espacio para los conflictos de interés. Creemos en el trabajo fortalecido por las relaciones laborales de confianza.



11

INTEGRIDAD Y PROFESIONALISMO son nuestros principales activos.

Somos responsables y cumplimos con nuestros compromisos actuando siempre en consecuencia.



12

NUESTRA NORMA ES EL RESPETO

Cuidamos nuestros actos. Comprendemos las formas en que se manifiesta el respeto y lo aplicamos a diario.



13

SOMOS CAUTOS Y RESGUARDAMOS LA CONFIDENCIALIDAD

La información que manejamos es producto de nuestro trabajo y nuestra misión protegerla.



14

CUIDAMOS LO QUE DECIMOS AL MUNDO

Ninguna información de la empresa sale al público, sin antes ser revisada por la alta dirección, asegurando que expresa la opinión de la Compañía.



15

NUESTROS ACTOS NOS REPRESENTAN

Cuidamos la imagen de la empresa y ayudamos a su valoración partiendo por nuestro comportamiento diario.



16

ACTUAMOS CON RECTITUD Y AUSTERIDAD.

La integridad financiera es un aspecto central de la actividad de nuestra empresa.



17

CO-EXISTIMOS SEGÚN RESPONSABILIDADES Y ROLES POR SOBRE JERARQUÍAS

Somos multidisciplinarios gracias al respeto y valoración de cada uno en su otredad.



18

SOMOS AMIGOS DE LO NUEVO

Todas las buenas ideas son acogidas y procesadas, vengan de quien vengan.



19

CADA UNO LAVA SU TAZA

En cada espacio de trabajo o lugar de uso común, después de usarlo, siempre lo dejamos limpio y ordenado para mantener la armonía y respeto por el que viene después.



20

TENEMOS CANALES DE TRANSPARENCIA

Frente a una irregularidad: El canal correspondiente es una carta dirigida a Rodrigo Infante Ossa. Director de Transparencia de Norte Verde rinfante@norte-verde.cl

3.6 GESTIÓN DE RIESGO

En Norte Verde se implementó una estrategia de Gestión de Riesgos enfocada en mitigar los efectos de los riesgos legales y financieros.

/ Riesgos legales:

En el rubro inmobiliario, el impacto de las evaluaciones ambientales, beneficios tributarios, exenciones de impuestos y cambios normativos, entre otros, es constante. Para mitigarlo, Norte Verde se asesora con especialistas en derecho en cada materia afectada y en arquitectos revisores expertos en las Ordenanzas y leyes urbanísticas que se han visto cuestionadas en el último tiempo. Por otro lado, el impacto respecto a normas de construcción se mitiga contratando

a empresas constructoras de gran prestigio en el mercado, que controlen todos sus procesos de calidad y seguridad en forma estricta.

/ Riesgos financieros:

Como en todos los rubros, el sector inmobiliario siempre está expuesto a condiciones de incertidumbre. En Norte Verde, la Gerencia General y la Gerencia de Operaciones Corporativas es responsable de evaluar y gestionar constantemente este riesgo a través de la identificación, determinación, análisis, cuantificación, medición y control de cada crédito. Estas políticas y análisis son presentados al directorio en forma periódica.

NORTE VERDE SE ASESORA CON ESPECIALISTAS EN DERECHO EN CADA MATERIA AFECTADA Y EN ARQUITECTOS REVISORES EXPERTOS EN LAS ORDENANZAS Y LEYES URBANÍSTICAS QUE SE HAN VISTO CUESTIONADAS EN EL ÚLTIMO TIEMPO.

Para evitar el riesgo de liquidez por incumplimiento de pago de compromisos, se han desarrollado herramientas de control de caja anual, mensual y semanal, para siempre adelantarse a las necesidades de financiamiento. Además, como política, siempre se inicia la construcción con más de un 40% de venta, disminuyendo la posibilidad de afectar el presupuesto de caja y el riesgo de liquidez. Por lo general, en este segmento el pago total bancario se desencadena al completar un 60% aproximado de las ventas.

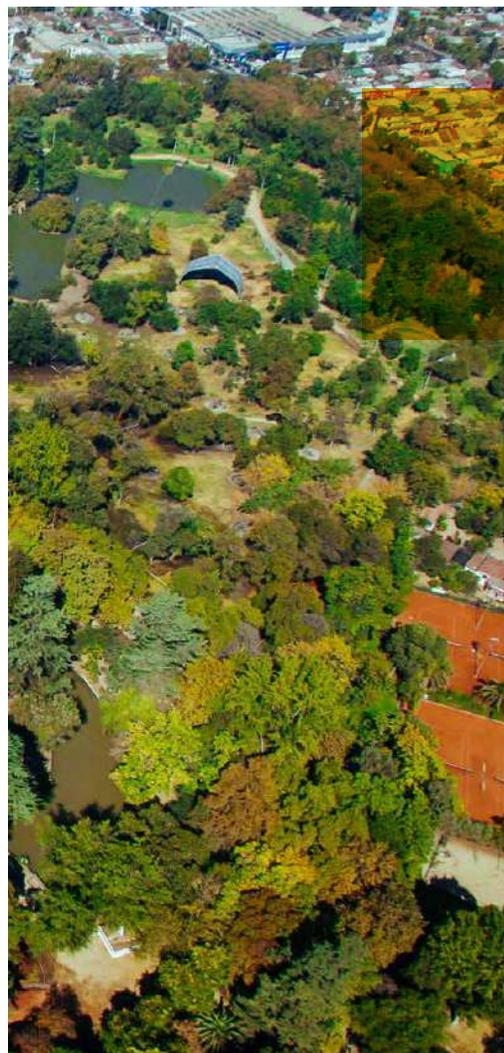
Es importante notar como otra mitigación del impacto financiero se estructuran los compromisos según la operación de que se trate: corto plazo para las obras en construcción, mediano y largo plazo para invertir

3.7 INVERSIÓN EN TERRENOS

Norte Verde, a través de sus filiales, está constantemente invirtiendo en terrenos para asegurar su plan de crecimiento en el área inmobiliaria. La compra de terrenos se financia con capital propio y deuda bancaria. La empresa también se ha asociado con terceros en varios proyectos, para acelerar su plan de crecimiento.

en activos futuros. En el primer caso, el financiamiento bancario opera con líneas de crédito cuya utilización está indexada al avance de la obra y su vencimiento coincide con la fecha en que se reciben los ingresos de ventas, una vez que el proyecto está recepcionado, escriturado y entregado. Sin embargo, los giros de crédito se realizan a través de pagarés de corto plazo que se van renovando hasta que la línea de crédito de construcción vence. Si llegado ese momento aún hay deuda, se puede renovar el plazo de la línea debido a que quedan unidades por escriturar.

Como política de inversión, la Compañía busca mantener un portafolio de terrenos diversificado geográficamente, siendo Santiago Centro, Estación Central, Ñuñoa y La Serena los principales lugares en los que la empresa está desarrollando proyectos.



COMO POLÍTICA DE INVERSIÓN, LA COMPAÑÍA BUSCA MANTENER UN PORTAFOLIO DE TERRENOS EN SEGMENTOS DE ALTA DEMANDA Y PROFUNDIDAD DE MERCADO

3.8

PLANES DE INCENTIVOS DESTINADOS A EJECUTIVOS DE LA SOCIEDAD

Los principales ejecutivos reciben bonos, los que son determinados anualmente según su desempeño, cumplimiento de metas y los resultados de la empresa.

A su vez, se considera el ingreso de los principales ejecutivos a la propiedad de la Compañía mediante la adquisición de acciones serie B, las cuales sólo pueden ser adquiridas por personas naturales que tengan vínculo comercial con la Compañía o sociedades en que esas personas naturales sean las controladoras.

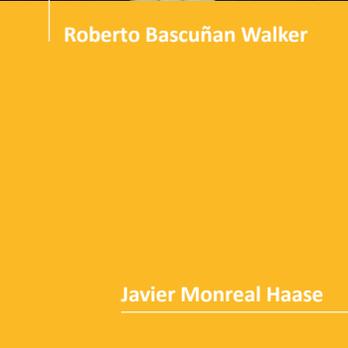
A la fecha, esto sólo se ha materializado con el actual Gerente de Operaciones Corporativas y el Gerente de Arquitectura.



Sergio Pereira Rojas



Rodrigo Infante Ossa



Roberto Bascuñan Walker



Javier Monreal Haase



Victor Parra Donoso



Francisco Bascuñan Walker

3.10 SOCIOS DE NORTE VERDE

RUT SOCIOS	SOCIOS	ACCIONES	PARTICIPACIÓN	
77.827.910-K	Inversiones Infante Ossa Limitada	200	19,12%	Rodrigo Infante Ossa
76.156.535-4	Inversiones Las Bidas Limitada	200	19,12%	Javier Monreal Haase
76.319.612-7	Inversiones Start SpA	300	28,68%	Roberto Bascuñan Walker
76.129.685-K	Inmobiliaria Altos de Pachingo SpA	300	28,68%	Francisco Bascuñan Walker
76.153.763-6	Sociedad Pereira y Villagra Ltda.	12	1,15%	Sergio Pereira Rojas
76.323.497-5	Asesorias Inmob. Y financiera MV Ltda.	34	3,25%	Victor Parra Donoso
		1.046	100%	

4

Una nueva mirada siempre debe mostrar otra perspectiva

Ser conscientes significa reinterpretar la forma de vivir en ciudad para integrar relacionamiento e identidad en la creación de nuevos barrios.

MANIFIESTO NORTE VERDE 2019
Declaración de principios



Santiago centro, Plaza de Armas / Autor: Sebastián Ojeda @seba2005

nuestra empresa

NUESTRA EMPRESA

4.1 VISIÓN

Ser una inmobiliaria boutique reconocida por su aporte a la comunidad con proyectos que emocionen, al alcance de nuestros clientes.

4.2 HISTORIA:

Origen Norte Verde

Norte Verde fue fundada en La Serena en 1992 por Francisco Bascuñán Letelier y Francisco Bascuñán Walker. Sus inicios fueron como oficina de Arquitectura y Construcción, prestando servicios a particulares e inmobiliarias con proyectos específicos, tales como una serie de viviendas unipersonales con un sistema modular de hormigón armado y diseño exclusivo. En 1995, Norte Verde comenzó el desarrollo de los primeros edificios habitacionales, Don Gabriel y Don José Miguel, siendo este último apreciado como uno de los edificios de mayor estándar en La Serena. Otras obras importantes fueron la construcción del conjunto

FUNDADA EN 1992 POR LA FAMILIA BASCUÑÁN EN LA SERENA, NORTE VERDE SE EXPANDIÓ A LA REGIÓN METROPOLITANA EN 2013 Y HOY ES LÍDER EN SU SEGMENTO.



Rodrigo Infante Ossa, con el objetivo de desarrollar los primeros edificios modernos de oficinas en La Serena: Portal Amunátegui y Portal Las Higueras.



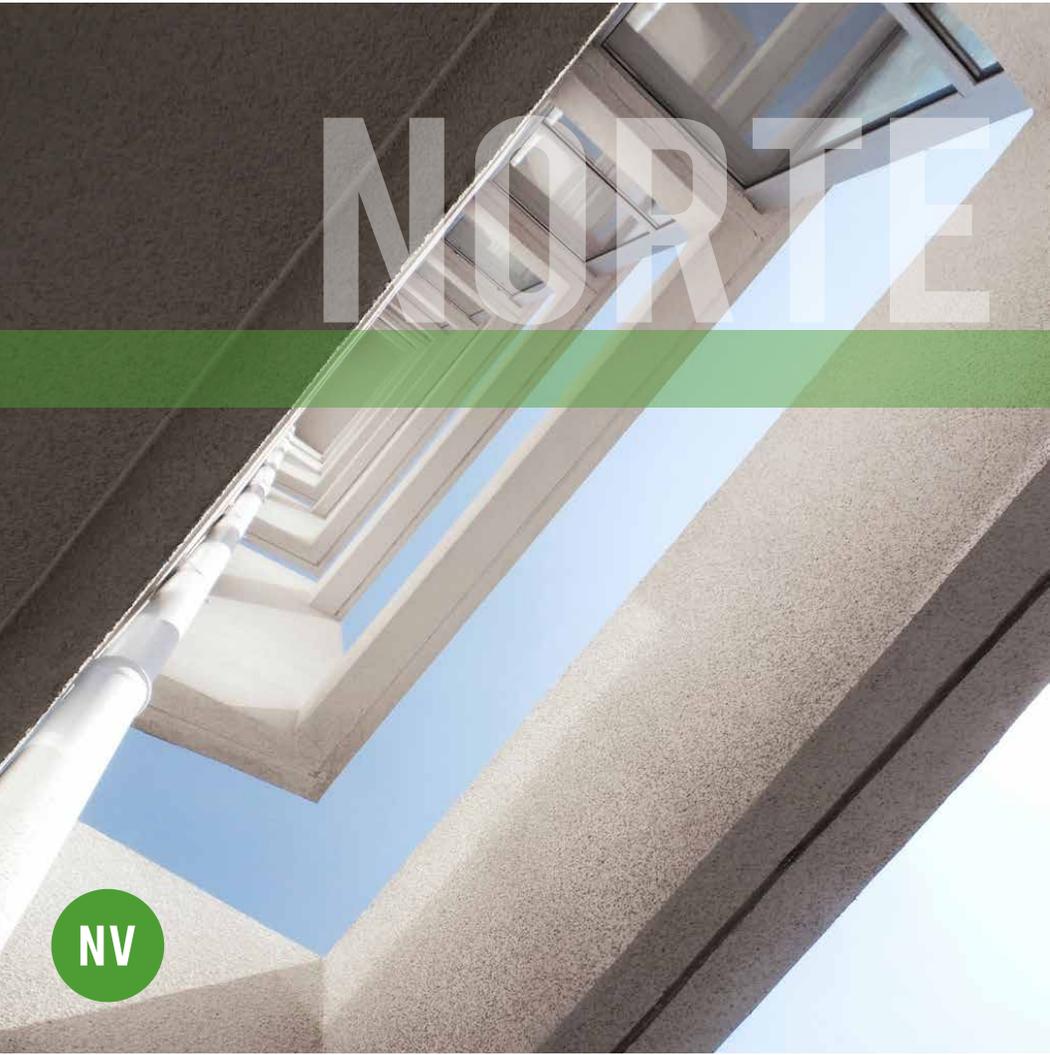
de viviendas El Carmen, el conjunto habitacional Lomas de Peñuelas y el edificio Larrain Alcalde.

En 2011 se constituyó formalmente Norte Verde con la incorporación del arquitecto Sergio Pereira, introduciendo una visión de diseño desde un punto de vista de sustentabilidad y ecología urbana.

Ese mismo año ingresó a Norte Verde, como socios, el abogado Javier Monreal Haase y el ingeniero civil

En 2013 se incorporó como socio y Gerente General de la empresa el Ingeniero Civil Roberto Bascuñán Walker, ejecutivo con vasta experiencia en el rubro inmobiliario. A partir de ese año, la empresa comenzó un ciclo expansivo de proyectos en la región Metropolitana con un modelo visionario de edificios a escala humana, con arquitectura de vanguardia, en barrios de alta profundidad de mercado y a valores competitivos.

Hoy en día, Norte Verde es líder en su segmento con un aporte y visión urbana, donde se conjugan dos áreas de real importancia para la Compañía: Inmobiliaria y Arquitectura. Esta visión se logra con el aporte y compromiso de sus colaboradores, distribuidos en La Serena y Santiago, quienes, desde el gen de inicio, conjugan de forma esencial la vanguardia arquitectónica con la sostenibilidad comercial.



NORTE



VERDE

NV

2

Años consecutivos
nominados a los
premios PAU.

LÍNEA DE TIEMPO

92



1995-1997:

/ Casas Particulares bajo Sistema Aislaforte y gestión de 2 obras mineras de Andacollo



2007-2011:

/ Proyecto de Loteo en Vallenar y Tongoy de más de 50 hectáreas



1992 / 1994:

1992:

/ Edificio de oficinas Larraín Alcalde

1993:

/ Inspección técnica Edificio Serena Club Resort Inmobiliaria Bansander

1994:

/ "Edificio Don José Miguel" San Joaquín La Serena

2011:

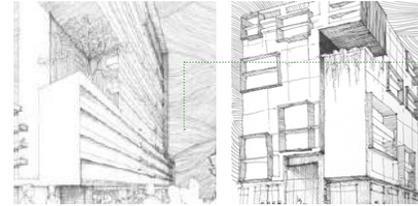
/ Se incorpora Sergio Pereira en Verde Paisajismo

2011-2013:

/ Proyecto edificio de oficinas y locales comerciales Portal Amunátegui

/ Se Incorpora Rodrigo Infante y Javier Monreal como socios y se reestructura Norte Verde 2011

/ Proyecto edificio de oficinas y locales comerciales Portal Las Higueras

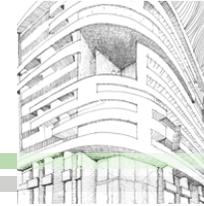


2016:

/ Proyecto edificio habitacional Quinta Suites
/ Proyecto edificio habitacional Season
/ Proyecto edificio habitacional Nuñoa Slow

2017:

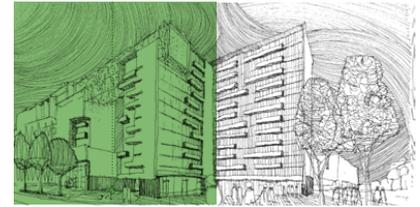
/ Proyecto edificio habitacional Nuñoa Design
/ Proyecto edificio habitacional Central Town
/ Proyecto edificio habitacional Parque Portales



18

2013-2014:

/ Se Incorpora Roberto Bascuñán como Gerente General Proyecto Praderas del Milagro



2015:

/ Proyecto edificio habitacional Rengifo 120

2018:

/ Proyecto edificio habitacional Santiago Circular
/ Proyecto edificio habitacional Brasil 601
/ Proyecto edificio habitacional Prat 631
/ Proyecto edificio habitacional Radal
/ Proyecto edificio habitacional Santiago Céntrico
/ Proyecto edificio habitacional Nuñoa Vida

4.3 RECONOCIMIENTO

Por segundo año consecutivo, un edificio de Norte Verde fue nominado a los premios PAU (Premio al Aporte Urbano), una iniciativa en conjunto entre la Cámara Chilena de la Construcción A.G., el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el Colegio de Arquitectos, la Asociación de Oficinas de Arquitectos A.G. y la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios. En esta ocasión, el reconocimiento fue para Rengifo, en la categoría Mejor Proyecto Inmobiliario de Altura Media. Este proyecto de cinco pisos es el primer edificio habitacional que se construye en el centro histórico de La Serena desde 1995.

Además de la tramitación, se hicieron varias jornadas de integración del proyecto con la comunidad para ver el impacto que iba a tener en ellos y para incentivar a salir del estado de abandono en el que estaba el barrio.

Ubicado en el corazón de La Serena, Rengifo está totalmente conectado con su entorno. Tiene un patio colonial, las ventanas cuentan con un premarco de acero y se usaron baldosas en vez de porcelanato:

todo para estar en armonía con el contexto en el que se emplaza el edificio.

“Quisimos generar nuevas dinámicas en un sector que estaba deteriorado reinterpretando conceptos patrimoniales. La potencia de un proyecto como el nuestro, que tiene locales comerciales en el primer piso y unidades habitacionales que dan a la calle, es un verdadero aporte urbano”, contó Francisco Bascuñán, director y arquitecto de Norte Verde.

Con todos estos detalles, Norte Verde creó el primer edificio habitacional en el centro de La Serena de este siglo. Ahora, más personas que trabajan en el centro pueden vivir en el mismo sector, minimizando el tiempo de traslado de un lugar a otro.

“Nosotros siempre tratamos de buscar que nuestros proyectos sean un aporte. Cada proyecto es pensado según su contexto y el usuario particular. El objetivo es, siempre, mejorar la calidad de vida de las personas”, aseguró Sergio Pereira, arquitecto a cargo de este proyecto.





Nuestro norte es verde

Reciclamos espacios subutilizados de la ciudad desarrollando propuestas de alto estándar que le entreguen valor al entorno.

MANIFIESTO NORTE VERDE 2019
Declaración de principios



Acropaloma y Castañera Capur / Autor: Sebastián Ojeda @sebanoos

estilo y trabajo

5.1 NUESTRA GENTE, LA VERDADERA ENERGÍA DE NORTE VERDE

Los equipos jugaban con ferocidad los últimos minutos, pero seguían empatados. Los de Santiago atacaban con Tomás del Castillo e Ivo Bataszew, pero el pórtico de La Serena parecía impenetrable con Maritssa Castillo al arco y Mario Neira de defensa. Un tiro con mucha potencia molestó al equipo serenense y se fueron con todo: Gonzalo y Eduardo Tabilo avanzaron decididos al arco santiaguino y, tras un par de pases, dispararon con fuerza. Sin embargo, todo terminó en las manos de Felipe Norman, siempre sólido. Sonó el silbato y los equipos se fueron a penales.

Uno a uno fueron lanzando los tiros, pero Maritssa y Felipe eran los mejores jugadores. El desenlace se alargó hasta que, finalmente, la suerte cayó sobre Santiago y Javier Monreal corrió con la copa en alto celebrando con el equipo. Luego, una foto grupal entre rabias y sonrisas propias de jóvenes competitivos y poderosos. Todos celebramos juntos ese primer día de reunión total Norte Verde.

Esa misma mañana, tan solo unas horas antes del mencionado partido, cuando llegamos al Centro de Eventos Don Gabo en Aculeo, quedamos sorprendidos por la cantidad de integrantes de nuestro equipo. Nunca habíamos estado todos juntos en un mismo lugar. Muchos nos conocíamos por Mail, WhatsApp o teléfono, pero no nos habíamos mirado los unos a los otros en la vida real. Esta era nuestra primera reunión y estábamos emocionados.

Rodrigo Infante se encargó del lugar, María Luisa Carlevarino estuvo atenta con el cóctel, Javier Monreal y yo trazábamos la cancha de fútbol para más tarde y, mientras Ivette Vásquez recibía a la gente, Roberto Bascuñán preparaba sus palabras para el equipo. Entre el cóctel, el almuerzo, la charla de Claudio Lucero y las competencias deportivas, yo miraba el cielo azul y el pasto verde. Como un escenario de alguna película inglesa, veía a toda la gente tranquila, conversando y riendo. Pensaba en cómo una idea puede reunirnos y



“

NUNCA HABÍAMOS ESTADO TODOS JUNTOS EN UN MISMO LUGAR. ESTA ERA NUESTRA PRIMERA REUNIÓN Y ESTÁBAMOS EMOCIONADOS”.

vincular nuestras vidas. Somos la generación fundadora de Norte Verde y nuestro esfuerzo y compromiso quedará inscrito en la historia de esta iniciativa: hacer edificios con un alto grado de diseño al alcance de todos, una especie de PopArq, una idea que nos cautiva a todos y cada uno desde su trinchera que es parte del mismo esfuerzo.

Roberto ha hecho su trabajo y hemos crecido entregando a la ciudad nuevos y hermosos edificios, construimos barrios nuevos y, como dice Sergio Pereira, tratamos de poner la belleza al alcance de la gente en forma gratuita. El equipo vio engrosar sus filas este año. Se nos unieron diez nuevos integrantes: Marcia Fariás y Kevin Riquelme vinieron a reforzar el área contable, Sebastian Hernandez y Oscar Sanchez se unieron al equipo de Felipe Norman apoyando la labor de Ito en obra, Alejandra Silva llegó a tesorería junto a María Luisa Carlevarino y Diego Videla al equipo de posventa La Serena. También vimos la llegada de Tomás del Castillo al equipo de jefes de proyecto.

En otro frente, se integró a nuestro equipo la periodista Victoria Arancibia, quien con su sonrisa tranquila y perspicaz mirada nos permitió observarnos a nosotros mismos y tomar más conciencia de grupo con sus News colectivas, una red de información que nos mantiene a todos al tanto de lo que pasa dentro de la empresa.

También recibimos este año a Ivo Bataszew, quien no

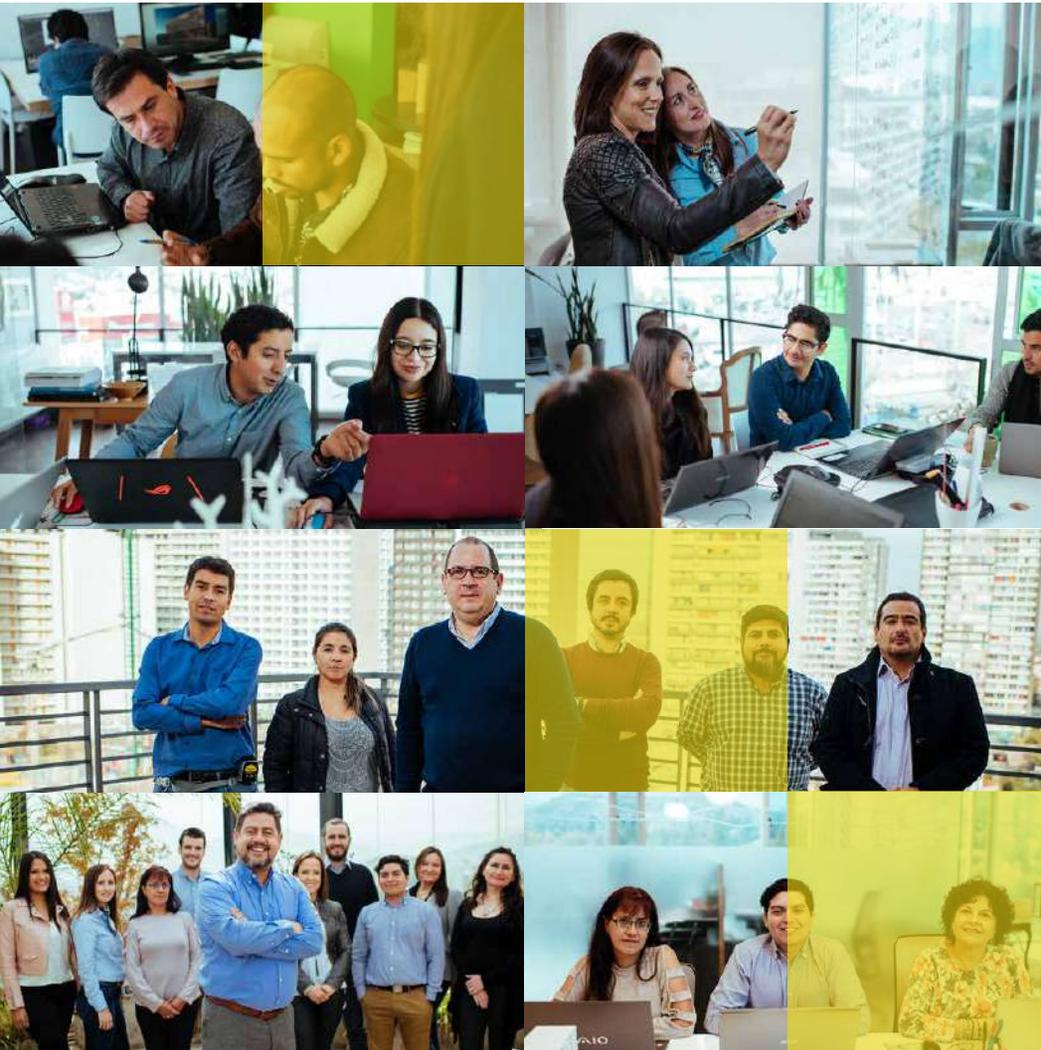
solo reforzó el equipo de fútbol de Santiago, sino que como subgerente de administración y finanzas llegó a estructurar, junto a Juan Ignacio Infante en control de gestión una importante área que se comienza a consolidar.

Al final del día y luego del partido, todos comenzamos a volver a nuestros hogares, una tarde de verano cálida y tranquila, como esas que solo se ven en la zona central. Entre las montañas rosadas y el aire dulce de nuestra tierra, yo pensaba en si esta energía de todos los integrantes de Norte Verde sería suficiente para transformar el mercado, para poder competir con una idea pensada para el habitante, enfocada más en la ciudad que en el negocio, porque no solo hay que querer, sino que también hay que poder hacerlo. Me quedo entonces con la reflexión de Claudio Lucero, quien luego de cuatro intentos fallidos logró junto a su equipo alcanzar la cumbre del monte Everest por la ruta más difícil. "Para un buen equipo, no hay metas imposibles", porque lo más difícil es armarse como grupo, pero una vez que esto se logra, alcanzar la meta es una consecuencia natural y estoy seguro de que Norte Verde tiene la pasión y el poder que se necesita para marcar la diferencia entre las inmobiliarias de Chile.

Francisco Bascuñán Walker
Director Ejecutivo



“ EL EQUIPO VIO
ENGROSAR SUS FILAS
ESTE AÑO. SE NOS
UNIERON DIEZ NUEVOS
INTEGRANTES”.



5.2 BIENESTAR Y ESTILO DE TRABAJO

Norte Verde ha tenido un gran avance en los últimos años respecto a la calidad de vida y bienestar de sus colaboradores, desarrollando siempre las mejores condiciones para dar un mayor beneficio a todo su equipo.

Se gestionó así, por ejemplo, la afiliación del equipo humano a la Caja de Compensación, lo que permite

tener varios beneficios no sólo para los trabajadores, sino que también para sus familias. Además, la empresa, en búsqueda de un mejor ambiente laboral, gestionó la atención médica en caso de accidente laboral y un seguro de salud complementario, que incorpora un seguro de vida para cada uno de sus colaboradores.

/ Nuestra forma de trabajar

TRABAJO EN EQUIPO: Creer firmemente en las capacidades de cada uno de los integrantes de la empresa para lograr los objetivos trazados a través del trabajo colectivo.

LIDERAZGO: Esforzarse por lograr y mantener una posición de privilegio en el escenario inmobiliario, asumiendo posiciones de liderazgo en nuestras acciones del diario vivir.

COMPROMISO: Estar involucrados en el cumplimiento de los objetivos estratégicos de la empresa y en lograr la excelencia de nuestro trabajo, de manera individual y colectiva.

ORGANIZACIÓN: Creer en el trabajo en equipo como la base para lograr nuestros objetivos.

CREDIBILIDAD: Querer ser una empresa creíble para accionistas, trabajadores, proveedores, autoridades y comunidad.

RESPONSABILIDAD: Asumir el cumplimiento de las acciones a diario con Norte Verde, el entorno urbano y el medio ambiente.

FLEXIBILIDAD: La flexibilidad es la mejor oportunidad que tenemos para transformarnos en una empresa sustentable en el tiempo.



NORTE

NV



VERDE

20

Acciones de
código de
conducta que
nos unen.

5.3 GESTIÓN DEL DESEMPEÑO

Este año comenzó un trabajo con los colaboradores de Norte Verde, fundamentado en la socialización de su estrategia competitiva y su vínculo con la contribución profesional personal, teniendo la posibilidad todos de conocer y comprender cómo deben orientarse los esfuerzos para apalancar el crecimiento esperado para la compañía.

El encargado de llevar a cabo esta tarea fue Rodrigo Valdivia, psicólogo organizacional y MBA de la UC, quien mantuvo reuniones privadas con cada jefe de equipo y, más tarde, con distintos grupos según su área de desempeño en la empresa. En estas reuniones, presentó el modelo de gestión del desempeño construido especialmente para Norte Verde.

Luego de finalizado cada entrenamiento, el colaborador es responsable de entregar el que se transforma en su “plan individual de desempeño”, el cual deberá

administrarse durante el año en curso, asegurando su cumplimiento individual y apalancando operativamente el crecimiento y éxito de Norte Verde.

/ ESTE MODELO CONTEMPLA UN CICLO COMPRENDIDO POR TRES ETAPAS SUCESIVAS, CONSISTENTES EN:

Fijación de objetivos:

Proceso en el cual se conoce el mapa estratégico de la compañía y se formulan metas que apalancen el cumplimiento de los objetivos estratégicos. Estas metas deben construirse utilizando los criterios de la metodología SMART, acrónimo cuyo significado plantea que los objetivos deben ser siempre específicos, medibles, alcanzables, relevantes y enmarcados en un período de tiempo determinado.

“

EXISTE LA POSIBILIDAD DE RETROALIMENTAR PARA ESTABLECER UN PROCESO DE MEJORA CONTINUA SISTÉMICA”.



Estas metas deben estar estructuradas bajo un esquema del tipo Top Down, garantizando la interrelación e interdependencia de las mismas y el apalancamiento de objetivos desde lo más operativo, hasta la estrategia de la compañía.

Apreciación de medio año:

Etapas en las que se debe revisar tanto el avance en relación a los objetivos planteados al inicio del ciclo, como el desarrollo de los comportamientos Norte Verde, pudiendo corregir a tiempo eventuales brechas en relación a la expectativa de la gerencia.

Evaluación de final de año:

Momento en el que se debe valorar el desempeño obtenido durante el año. En esta instancia ya no existen posibilidades de mejorar, pero sí existe la posibilidad de retroalimentar para establecer un proceso de mejora continua sistémica, incorporando aprendizajes en los procesos de gestión futura.



5.4 NUESTRO PRIMER ENCUENTRO

El lunes 3 de diciembre, en el Centro de Eventos Don Gabo en Aculeo, todo Norte Verde se reunió por primera vez en el mismo lugar. Al tener un equipo de trabajo en Santiago y otro en La Serena, muchas veces las interacciones son virtuales: a través de correos electrónicos y teléfono. Además, algunos miembros de Norte Verde siempre trabajan en obra o en salas de venta, por lo que reunirse se hace complicado.

Había gran ilusión y la reunión cumplió con todas las expectativas. **Claudio Lucero**, destacado andinista que participó en la primera expedición chilena que llegó a la cumbre del Everest, realizó una impresionante charla sobre su experiencia y cómo el trabajo en equipo fue clave para lograr esta hazaña. **“El principio de cualquier objetivo y desafío en la vida es confiar en lo que se va a realizar y, si es en grupo, confiar en que mi compañero hará las cosas bien”**, contó Lucero, quien decidió dejar de lado su aspiración de llegar a la cima para que sus compañeros lo hicieran, ya que, al final, lo que importaba era el resultado del equipo, no el individual.

Tras esta motivante charla, todo el equipo partió rumbo al jardín, donde participaron en juegos y un partido de fútbol. Acompañados por una excelente comida durante toda la jornada, el día fue redondo. Entre risas y conversaciones profundas, el primer encuentro Norte Verde hizo que todos los miembros de este gran equipo se sintieran más unidos que nunca.





5.5 MI NORTE ES VERDE

Norte Verde está en constante búsqueda por la mejora de la calidad de vida, el cuidado de las ciudades y del medio ambiente. Por eso, en 2018 crearon una serie de iniciativas ecológicas bajo la consigna **“MI NORTE ES VERDE”**.

Una de ellas fue la limpieza de la playa de Totalillo, en la IV Región. En pleno verano, todos los integrantes de la oficina de Norte Verde en La Serena hicieron una pausa en su trabajo diario para colaborar. Éste grupo de arquitectos, ingenieros, ejecutivos de venta, comunicadores, diseñadores y voluntarios logró recopilar 120 kilos de basura de la playa, evitando que la flora y fauna costera de la zona siga viéndose afectada por los desechos humanos.

“La playa de Totalillo es muy popular, pero no toda la gente que va se lleva sus desechos de vuelta y eso termina afectando a la flora y fauna del lugar. Nosotros en un solo día encontramos colillas de cigarro, papeles y envases de plástico. En Norte Verde intentamos seguir la línea que dice nuestro nombre, ser un poco más verdes y ayudar al planeta y, al final, fue una experiencia muy enriquecedora, es lindo compartir con todos aportando un granito de arena al medio ambiente”, contó uno de los arquitectos, **Yair Araya**.

5.6 QUIENES NOS APOYAN

El constante crecimiento de Norte Verde se debe, en gran parte, a todos los que han apoyado a la compañía día a día, desde sus inicios, para poder cumplir sus metas y sueños.

Comenzamos a trabajar con Norte Verde desde que se instalaron en Santiago y hemos visto su crecimiento en cantidad de proyectos y de profesionales que trabajan ahí. Que aún nos sigan considerando para cada proyecto nos llena de orgullo y es un desafío también, porque junto a ellos tenemos que ir creciendo para acompañarlos y atenderlos en todas sus necesidades.

Gonzalo Espinosa
Gerente General Seis Ingeniería

Es muy agradable trabajar con Norte Verde, porque es un cliente que nos escucha, toma en cuenta nuestra experiencia, y nosotros aprendemos de sus proyectos que son bastante eficientes. Tienen proyectos muy bien estructurados y diseñados, que nos permiten tener muy pocas diferencias y problemas de coordinación.

Lorena Rodríguez
Gerente Comercial Echeverría Izquierdo

Lo que más me gusta de Norte Verde es que tienen mucha energía, siempre están buscando nuevos desafíos y formas de hacer las cosas. Además, muestran una preocupación real en la calidad de vida que va a tener el usuario final. Por eso, el trabajo con ellos siempre ha sido muy constructivo y gratificante.

Matías Sanhueza & Cia

Una de las grandes fortalezas de Norte Verde es el cuidado por el cliente, siempre se preocupan de que las instalaciones sean funcionales y amigables. Siempre prefieren entregar un buen producto, aunque les cueste un poco más.

Angelo Escarate
Gerente General Segelec SpA

Que Norte Verde tenga arquitectura dentro de la inmobiliaria es un punto a favor muy importante, sobre todo a la hora de resolver problemas en terreno. Además, gran parte del equipo ha trabajado en construcción y eso hace que entiendan los problemas que tenemos como constructora. Tienen gente técnica capacitada para resolverlos rápidamente, bien y de forma ecuánime, bastante equilibrada para ambas partes.

Francisco Bernedo
Gerente General BeFCO

Ha sido una experiencia gratificante apoyar comunicacionalmente a Norte Verde en su proceso de consolidación. Su arribo a Santiago significó un desafío en términos mediáticos, que supo sustentar con creces con una innovadora propuesta inmobiliaria, gran expertise en el mercado y la constante preocupación que ha mostrado por la planificación de la ciudad más allá de proyectos individuales.

Gabriela Mardones
Directora Ejecutiva Quorum Comunicaciones

Trabajar con Norte Verde es bastante desafiante, debido a la arquitectura que usan, es diferente a lo normal y eso nos hace crecer constantemente, es muy entretenido como calculistas. Además, tienen mucha energía para sacar adelante los proyectos, siempre le dan vuelta a los problemas y eso es muy motivante.

Cristian Delporte
Gerente General Delporte Ingenieros LTDA

Y MUCHOS MÁS CUYO APOYO HA SIDO FUNDAMENTAL EN EL DESARROLLO DE NORTE VERDE Y SUS PROYECTOS A LO LARGO DE LOS AÑOS.

- | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| / Banco de Credito e Inversiones BCI | / Fleischmann & León Abogados | / Arquitectura & Wellness |
| / Banco de Chile | / Cristián Durán | / Arcast |
| / Banco Santander | / Rodrigo López | / Carmen Gloria Simpson |
| / Banco Scotiabank | / Reistock | / Montoya Ingeniería |
| / Banco BBVA | / Capitalizarme | / Calbuco Proyectos |
| / ITAU (ex Corpbanca) | / SOP | / IPC Clima |
| / Banco Consorcio | / Royal | / Mónica Pérez y Asociados |
| / IFB-HMC | / CHC | / Imperep |
| / Penta Financiero | / Kitchen Center | / Ricardo Benavides |
| / El | / MK | / Roberto Cancino |
| / BeFCO | / Construmart | / Aguas Andinas |
| / Ingevec | / Ferrara | / Enel |
| / Lo Campino | / Geoestrata | / Pablo Saleh |
| / LDZ | / Tefra | / MBI |
| / Echeverría Izquierdo | / I-Sat | / Target-DDI |
| / Larraín Domínguez Constructora | / Estudio Larraín & Domh | / Delporte Ingenieros LTDA |
| / San Fernando | / VSL | / Quorum Comunicaciones |
| / ArqZ Arquitectura | / Gabriel Stein | / Segelec SpA |
| / Arquigestión | / PRY Ingeniería | / Seis Ingeniería |
| / Erre al Cubo | / Oryggen | |
| / Matías Sanhueza & Cia | / Urbano Proyectos | |
| / Palma Abogados | / SIRVE | |



Nuestra altura ideal es la altura de miras

Para nosotros, el alto estándar está enfocado en soluciones que mejoren la calidad de vida mediante propuestas innovadoras del habitar pensando en las nuevas generaciones

MANIFIESTO NORTE VERDE 2019
Declaración de principios



Avenida Santa María Bandojón central / Avlor, Sebastián Ojeda Osabaos

unidades
de negocio

UNIDADES DE NEGOCIO

Norte Verde cuenta con dos unidades de negocio independientes: Inmobiliaria y Arquitectura. Si bien ambas deben rendir cuentas y financiarse por sí solas, trabajan en conjunto y en perfecta sincronía, buscando siempre que los proyectos sean de la más alta calidad, con diseños innovadores, impactando de manera positiva en los barrios donde se emplaza. A continuación, se presenta el análisis de ambas unidades, desde el punto de vista estratégico del mercado y los resultados directos de cada una.

6.1 INMOBILIARIA

6.1.1 CAMBIO DE TENDENCIAS EN EL MERCADO INMOBILIARIO 2018

/ Región Metropolitana Ventas

El mercado inmobiliario del año 2018 estuvo marcado por un saludable crecimiento en la Región Metropolitana. Las ventas totales fueron de 127 millones de UF, mostrando un crecimiento en valor de aproximadamente un 13,3% respecto del año anterior. En el rubro departamentos de la Región Metropolitana, mercado principal en el que está inmerso Norte Verde, se vendieron 27.728 unidades, mostrando un interesante crecimiento de un 17,5% en unidades.

Las comunas con más ventas en departamentos durante el año fueron Estación Central con 3.937 unidades, San Miguel con 3.877 unidades, Ñuñoa con

3.722 unidades y Santiago Centro con 3.491 unidades. En estas mismas comunas es donde Norte Verde concentra más del 90% de su oferta, lo que nos posiciona en el mercado de más profundidad en Chile, asegurando ventas en los años venideros.

En valor, el total de departamentos vendidos sumó 94,3 millones de UF con un crecimiento de 12,7% respecto del año anterior.

A nuestro juicio, este importante crecimiento está en línea con las crecientes necesidades habitacionales de los chilenos, que se ha visto aumentada por la llegada de inmigrantes al país. Además, hay que recordar que en Chile existe un déficit habitacional de casi 400.000 viviendas, lo que predice que el mercado tiene muchos años de crecimiento sustentable por delante.

Las tasas de los créditos hipotecarios también han dado un impulso especial a este mercado, pues se han

sostenido en sus niveles más bajos de los últimos 10 años, tendencia que se espera se mantenga debido a los esfuerzos constantes de los bancos centrales por evitar una desaceleración brusca de las economías.

/ Stock

A diciembre de 2018, en la Región Metropolitana había disponibles para la venta 52.815 unidades en 872 proyectos, de las cuales un 26,7% correspondía a departamentos con entrega inmediata, un 70% en verde y un 3,3% en blanco.

Respecto de los meses para agotar stock, el promedio en la Región Metropolitana en 2018 fue de 19,3 meses. Las comunas en que Norte Verde participa con proyectos estuvieron todas bajo los 20 meses, comenzando por Santiago centro con 19,7 meses,

luego Ñuñoa con 19,3 meses y, por último, Estación Central con 15,3 meses para agotar stock. Esto contrasta fuertemente con las comunas de más altos ingresos, donde para agotar stock hay 33,9 meses para lo Barnechea, 30,9 meses para Vitacura y 29,5 para Las Condes.

/ Precios

Respecto de los precios, todas las comunas siguen marcando interesantes plusvalías, siendo Maipú, Macul e Independencia las comunas con más aumento de precios por metro cuadrado, aumentando 17,2%, 14,7% y 14,4% respectivamente. Las comunas que menos se apreciaron fueron Peñalolén, Vitacura y Providencia, con crecimientos aún positivos e interesantes de 5,0%, 3,6% y 3,3% respectivamente en UF/M2 .

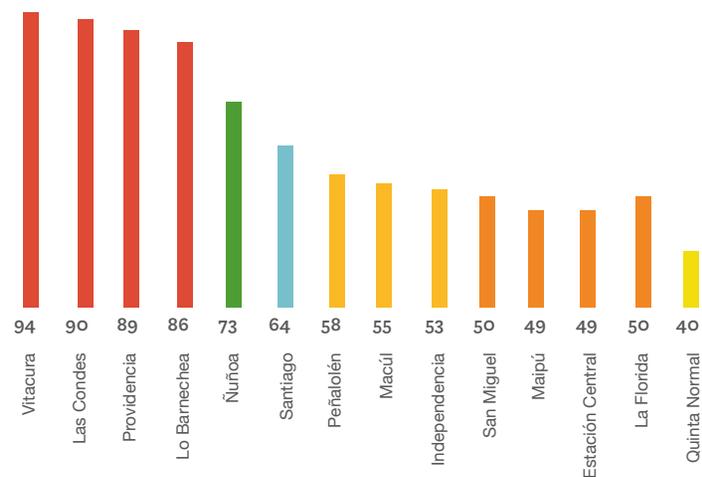
LAS COMUNAS EN QUE ESTUVO PRESENTE NORTE VERDE EN 2018 SE APRECIARON RESPECTO DEL AÑO ANTERIOR DE LA SIGUIENTE FORMA:

SANTIAGO: Crecimiento de 10,4%, llegando a 64 UF/m2

ÑUÑOA: Crecimiento de 5,2%, llegando a 73 UF/m2

ESTACIÓN CENTRAL: Crecimiento de 6,4%, llegando a 49 UF/m2

PRECIOS PROMEDIO DE DEPARTAMENTOS UF/M2



TODAS LAS COMUNAS EN LAS QUE NORTE VERDE TIENE PROYECTOS TUVIERON MENOS DE 20 MESES PARA AGOTAR STOCK”.

La calidad tanto arquitectónica como de terminaciones de los departamentos de Norte Verde nos permite estar en un precio sobre el promedio, anotando en 2018 los siguientes valores promedio:

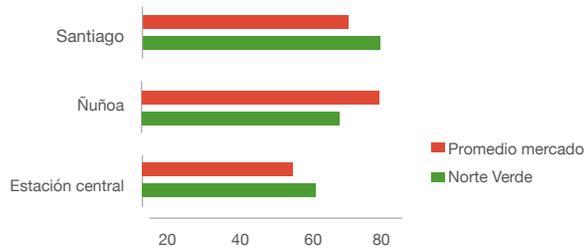
Estación Central: 56,8 UF/m²

Ñuñoa: 61,3 UF/m²

Santiago: 72,6 UF/m²

La excepción es la comuna de Ñuñoa, donde el menor precio se explica por los sectores de la misma en los que se encuentran los proyectos de Norte Verde, estando estos alejados de los polos tradicionales de esta zona, lo que nos permiten tener la oferta más atractiva de la comuna y ser pioneros en el desarrollo de nuevos polos urbanos.

COMPARACIÓN PRECIOS NORTE VERDE CON PROMEDIO MERCADO



NORTE VERDE CONCENTRA EL 90% DE SU OFERTA EN EL MERCADO DE MÁS PROFUNDIDAD EN CHILE, ASEGURANDO VENTAS EN LOS AÑOS VENIDEROS”.

/ La Serena y Coquimbo

El mercado en La Serena, ciudad donde nació Norte Verde, también mostró un interesante desarrollo. La Serena representó en 2018 un 35% de las ventas de toda la zona norte, definida desde la región de Coquimbo hasta Tarapacá. Por su parte la ciudad de Coquimbo presentó un 24% del total de ventas de la región.

Entre estas dos ciudades se concentra más del 50% del mercado de la zona norte, básicamente por ser destino de las inversiones y necesidades de vivienda temporal y permanente de las personas que trabajan en el rubro minero, independiente de la localización de la faena en la que trabajen. Este fenómeno se suma a que ambas ciudades también tienen atractivos turísticos y bastante oferta de universidades, lo que las hacen destinos importantes de inversiones inmobiliarias.

En el primer semestre de 2018 se observó un importante crecimiento inmobiliario interanual en ambas ciudades, con Coquimbo creciendo un 39% y La Serena un 35%, en desmedro de la contracción sufrida por casi todas las restantes capitales regionales más al norte.

Los meses para agotar stock finalizaron en La Serena en 12, número saludable para un mercado inmobiliario dinámico. En tanto, en Coquimbo finalizaron en sólo 9 meses.



Respecto de los precios promedio, La Serena registró 43,3 UF/m² y Coquimbo 40,9 UF/m².

Similar al caso de la Región Metropolitana, es importante destacar que Norte Verde, dada la calidad arquitectónica de sus productos, pudo vender en 2018 en La Serena a un promedio de 47 UF/m², representando una mejora del 8,5% respecto al precio promedio del mercado.

Rodrigo Infante Ossa
Director Norte Verde

6.1.2 HECHOS RELEVANTES 2018

/ Proyectos y corporativo

Durante 2018, Norte Verde analizó la factibilidad de 82 terrenos, de los cuales compró 4. Estos están ubicados en las comunas de Santiago, Estación Central y Ñuñoa.

Proyecto Edificio Ecuador:

Iniciará su construcción en abril de 2019 y comenzó su venta en septiembre de 2018.

Proyecto Santa Elvira:

Iniciará su construcción en diciembre de 2019 y saldrá a la venta en mayo del mismo año.

Proyecto Irrarázaval:

Iniciará su construcción en diciembre de 2019 y saldrá a la venta en mayo del mismo año.

Proyecto Rondizzoni:

Iniciará su construcción en septiembre de 2019 y saldrá a la venta en abril del mismo año.

Para desarrollar los proyectos y levantar capital, Norte Verde ha tomado dos estrategias: solventarlos con capital propio y formar sociedades por acciones donde

puedan participar socios externos. La primera estructura societaria fue formada en 2014 y se denominó **Los Robles SpA**. Durante 2018, en los proyectos de la sociedad Los Robles se repartieron dividendos por un total de UF 94.700, generando un retorno a los inversionistas antes de impuesto de un 35%.

Por otro lado, la Sociedad por Acciones Los Alerces, constituida en 2017 con tres filiales, este año alcanzó el 90% de las ventas con su proyecto **Radal** en la comuna de Estación Central. Además, con su proyecto **Vida**, en Ñuñoa, alcanzó el 80% del total de sus ventas en ambas torres. En tanto, Parque Portales SpA obtuvo su recepción municipal y comenzó su proceso de escrituración con prácticamente todo vendido.

Durante 2018 se inició una nueva estructuración societaria denominada **Inmobiliaria Los Castaños SpA** con las siguientes filiales: **Inmobiliaria Ecuador SpA**, que con su proyecto Edificio Ecuador alcanzó ventas por un 40%; **Inmobiliaria Santa Elvira SpA**, que comenzará la venta de su proyecto en mayo de 2019; **Inmobiliaria Irrarázaval SpA**, que también comenzará sus ventas en mayo de 2019; e **Inmobiliaria San Pablo**



SpA, que desarrollará en sociedad con INGEVEC SA el proyecto Edificio San Pablo, que sale a la venta en abril de 2019.

En La Serena, continúa vigente la administración del proyecto Aruma, que contempla un hotel de cuatro estrellas superior y un edificio residencial y que comenzará sus ventas en enero de 2019.

En el ámbito Corporativo, en 2018 ingresó a la matriz Sergio Pereira, Gerente de Arquitectura, por medio de su sociedad Pereira y Villagra Ltda, con una participación de un 1%.

/ Administración y finanzas

Durante 2018 se reforzó el área con la integración de una Subgerencia de Administración y Finanzas y la creación del área control de gestión. Adicionalmente, se internalizó por completo la contabilidad con la incorporación de dos analistas contables seniors. Otro hito importante a mencionar para el año 2018 es que se aumentó el acuerdo de línea general de pólizas de Venta en Verde a **UF 500.000**, con aseguradora Porvenir.

En términos de auditores externos continúa su trabajo con Norte Verde **Deloitte Touche Tohmatsu Limited**.

/ Gerencia técnica

Debido al crecimiento de la empresa y las proyecciones de construcción, este año se reforzó la gerencia técnica con la integración de un Subgerente Técnico para preparar el camino de los años venideros, donde existirá una gran demanda de entrega de departamentos, sobre todo durante el segundo semestre del 2020.

Otro gran desafío que se implementó en el año fue la integración de **BIM** como parte del área técnica de la empresa. Con ello, esta gerencia queda con tres objetivos claves: la postventa, las inspecciones técnicas y ahora la coordinación de proyectos en BIM. Con ello, dieron un paso más para desarrollar proyectos colaborativos 3D y minimizar los RDI (requerimientos de información).

/ Iniciativas marketing y creatividad

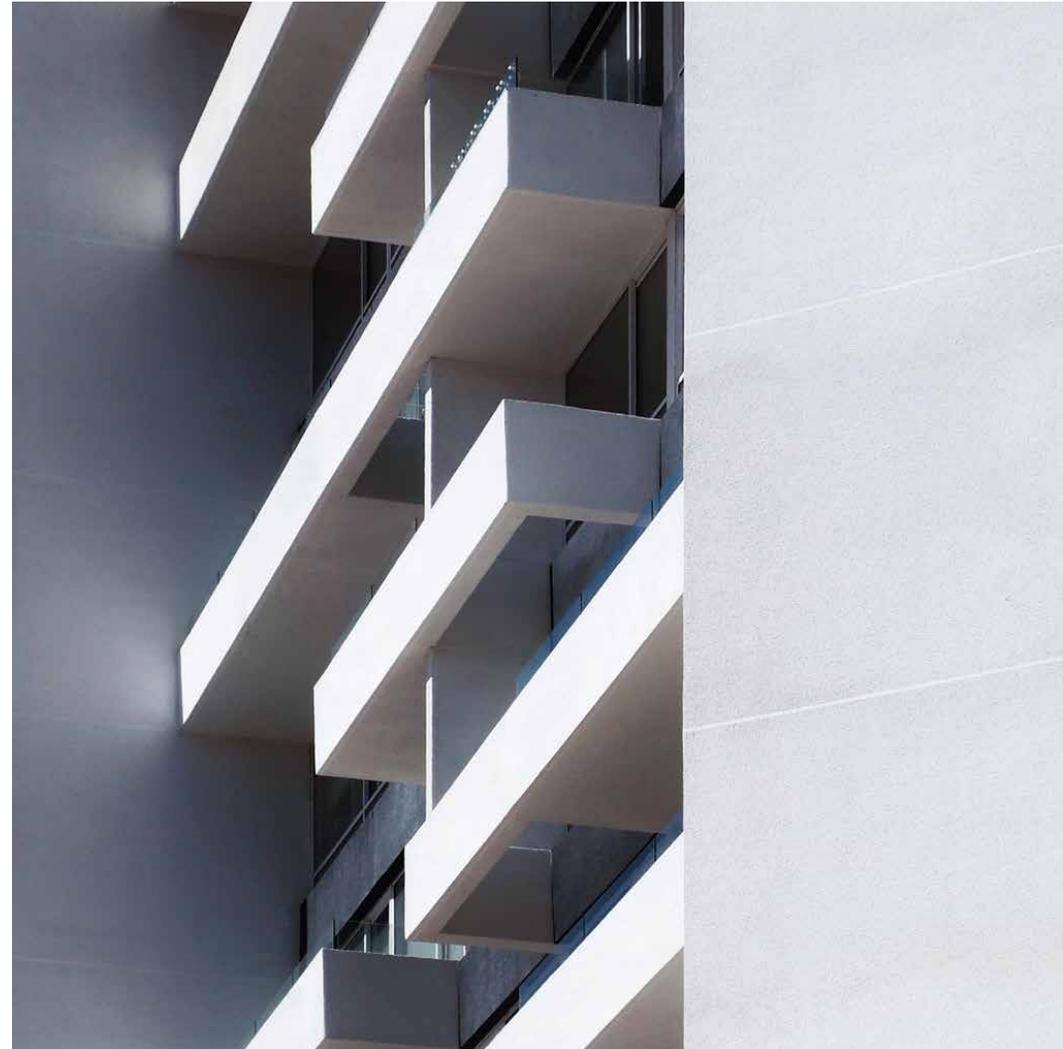
Siguiendo la línea joven y cercana que identifica a Norte Verde, este año el departamento de Marketing creció al integrar una nueva área de comunicaciones. Así nace un **renovado departamento de Marketing y Comunicaciones**, cuyo objetivo es potenciar la imagen y experiencia de marca. De esta manera, comenzó a difundirse a través de los medios de comunicación y redes sociales las cuatro grandes consignas de la empresa: Una Nueva Mirada, Proyectos que Emocionan, Barrios con Cuento y Mi Norte es Verde.



Una Nueva Mirada: plasma la imagen de mundo que tiene Norte Verde, donde la entropía urbana y los barrios verticales son los grandes objetivos a lograr.

Proyectos que Emocionan: muestra los ideales que persigue la empresa con cada edificio que diseña y construye: que sean a escala humana, de baja densidad, con arquitectura de vanguardia y pensados como si fuesen para uno mismo.

Barrios con Cuento: una iniciativa que tiene como eje el aporte al barrio que tiene cada uno de los proyectos de Norte Verde, mediante la preservación de la identidad cultural y la realización de acciones comunitarias.





“ NORTE VERDE CREÓ EL PRIMER SEGURO EN EL PAÍS PARA LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA Y ASÍ PROTEGER A SUS CLIENTES”.

Mi Norte es Verde: un programa que tiene por objetivo realizar constantemente acciones para mejorar y cuidar el medio ambiente y la ciudad.

Para reforzar y posicionar la imagen de Norte Verde en los medios de comunicación, se mantiene el trabajo con la **empresa Quorum**. En redes sociales, se incorporó la agencia **digital Himalaya**.

/Beneficios para los clientes

En 2018 se creó un innovador seguro nunca antes visto en Chile donde se logra asegurar las promesas de los clientes de Norte Verde. Con esto se resuelve un tema pendiente que hasta ahora el mercado nacional no había cubierto, dando tranquilidad a las personas al momento de tomar la decisión de comprometerse a tomar una promesa, sea en blanco o en verde.

Las promesas establecen que tanto las obligaciones y derechos de esta persisten o persiguen a sus herederos, por lo que muchas veces las personas que

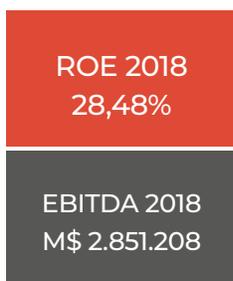
compran un departamento para vivir se preocupan ante la posibilidad de que sus herederos estén expuestos a no cumplir con el contrato. De ahí nace la idea de darles una seguridad extra al entregarles un seguro que, en caso de muerte accidental, cumple la obligación de la promesa y da por pagado el 100% de la propiedad.

6.1.3 RESULTADOS

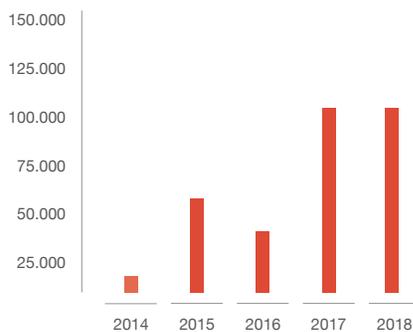
Norte Verde ha cumplido todas las expectativas de crecimiento y las proyecciones de su último programa estratégico, llegando este año 2018 a vender UF1.779.000 en promesas, cifra que es un 160% mayor al año 2017. Si se evalúa esta cifra respecto a las unidades, el incremento muestra un 129%, lo que refleja el efecto del aumento de precios que han experimentado los departamentos. Los ingresos de explotación netos alcanzaron los MM\$ 17.180, un 16% superior al año 2017. Esta alza se explica principalmente por una mayor escrituración de los proyectos en La Serena. Durante 2018, aumentaron los gastos de administración en alrededor MM\$158,

pero si se analiza el ratio respecto de los ingresos, el indicador disminuye 3% respecto 2017.

Dada la naturaleza del negocio inmobiliario, los capitales de inversionistas son aportados como préstamos en contratos de líneas de crédito y a través de diferentes pactos de accionistas. Por tal motivo, se definió un ajuste patrimonial considerando esos préstamos en los análisis de indicadores para no distorsionarlos respecto al objetivo del indicador. Con ese ajuste, el retorno sobre patrimonio se calcula con la utilidad neta consolidada sobre el patrimonio ajustado, adicionando los préstamos de socios. Es así como el retorno sobre el patrimonio del 2018 es de 28,48%, cifra superior a lo estimado en los presupuestos del año.



EBITDA COMBINADO (UF)



RESUMEN DE ESTADO DE PROYECTOS EN VENTA

	ESTADO	N° DE PROY		TOTAL		ESCRITURACIONES		PROMESAS		DISPONIBLE		% DE VENTA
		UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
SANTIAGO	Escriturando	2		220	639	101	294	78	197	41	149	81,4%
	En Desarrollo	7		1.127	3.148	-	-	579	1.498	548	1.650	51,4%
	Total Santiago	9		1.347	3.788	101	294	657	1.695	589	1.799	56,3%

RESUMEN DE ESTADO DE PROYECTOS EN VENTA

	ESTADO	N° DE PROY		TOTAL		ESCRITURACIONES		PROMESAS		DISPONIBLE		% DE VENTA
		UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
LA SERENA	Escriturando	2		188	512	121	300	8	18	59	194	68,6%
	En Desarrollo	0		-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
	Total La Serena	2		188	512	121	300	8	18	59	194	68,6%



NORTE



VERDE

26

Proyectos que
se gestionaron

NV

LANZAMIENTOS DE VENTAS

PROYECTO	UBICACIÓN	VENTA POTENCIAL (MUF)	UNIDADES	FECHA LANZAMIENTO
ARTURO PRAT	Santiago	534	191	abr-18
CIRCULAR	Santiago	330	114	jun-18
BRASIL	Santiago	233	89	jul-18
ECUADOR	Santiago	388	172	oct-18
TOTAL		1.485	566	

Respecto a los proyectos nuevos, en 2018 se iniciaron los lanzamientos de 4 proyectos con un monto total de ventas de MUF 1.485 en 566 unidades. Cinco proyectos iniciaron su construcción, llegando a un monto de venta de MUF 2.167.

INICIO DE CONSTRUCCIÓN

PROYECTO	UBICACIÓN	VENTA POTENCIAL (MUF)	FECHA INICIO CONSTRUCCIÓN
RADAL	Estación Central	269	mar-18
VIDA	Ñuñoa	928	ago-18
BRASIL	Santiago	233	sept-18
CÉNTRICO	Santiago	408	nov-18
CIRCULAR	Santiago	330	dic-18
TOTAL		2.167	

INICIO DE ESCRITURA

PROYECTO	UBICACIÓN	VENTA POTENCIAL (MUF)	UNIDADES	FECHA INICIO ESCRITURACIÓN
RENGIFO	La Serena	269	101	mar-18
CENTRAL TOWN	Santiago	278	95	jul-18
PARQUE PORTALES	Santiago	362	125	dic-18
TOTAL		909		

Se dio inicio a escrituraciones en 3 proyectos, uno en La Serena y dos en Santiago, con un potencial total en ventas de MUF 909.

BANCO DE TERRENOS

Nº DE TERRENOS SANTIAGO 9	Nº DE TERRENOS LA SERENA 2
UNIDADES 1.352	UNIDADES 221

La política de Norte Verde es lograr tener terrenos correspondientes a la producción de dos años de escrituración, lo que implica tener alrededor de 10 terrenos en stock. Dado su modelo de negocio, los ciclos de la cadena de valor son aproximadamente 3 años, por lo que es necesario tener en funcionamiento 15 terrenos en distintas etapas de construcción. A fines de 2018 se contaba con 11 terrenos en stock, lo que representa alrededor de 1.573 viviendas habitacionales.

El Backlog de promesas cerró el año 2018 en MUF 1.713. De eso, el 25% tiene la escrituración estimada para el año 2019, un 69% el 2020 y el saldo del 6% durante el 2021.

BACKLOG DE PROMESAS**BACKLOG CONSOLIDADO AL 100% (UF)**

	2018
SANTIAGO	1.694.825
LA SERENA	18.396
TOTAL	1.713.221

BACKLOG CONSOLIDADO AL 100% (UNIDADES)

	2018
SANTIAGO	657
LA SERENA	8
TOTAL	665

RECUPERACIÓN BACKLOG (UF)

	2019	2020	2021
SANTIAGO	417.974	1.178.006	98.844
LA SERENA	18.396	-	-
TOTAL	436.370	1.178.006	98.844
TOTAL %	25%	69%	6%

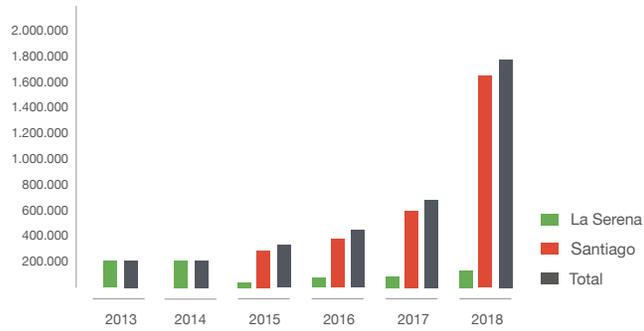
RECUPERACIÓN BACKLOG (UNIDADES)

	2019	2020	2021
SANTIAGO	197	423	38
LA SERENA	8	-	-
TOTAL	205	423	38
TOTAL %	31%	64%	6%

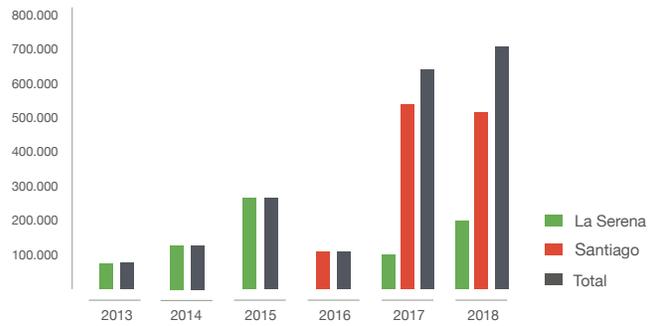
RESUMEN ESTADO DE PROYECTOS EN VENTA

Ciudad	Comuna	Inmobiliaria	Proyecto	Estado
Santiago	Ñuñoa	Inmobiliaria Arrayán SpA	Slow	Entregados
Santiago	Ñuñoa	Inmobiliaria Coigüe SpA	Design	Recepcionado
Santiago	Ñuñoa	Inmobiliaria Canelo SpA	Vida 1	Construcción
Santiago	Ñuñoa	Inmobiliaria Canelo SpA	Vida 2	Construcción
Santiago	Ñuñoa	Inmobiliaria Irarrázaval SpA	Irarrázaval	Terreno
Santiago	Estación Central	Inmobiliaria Acacia Spa	Season	Recepcionado
Santiago	Estación Central	Inmobiliaria Maitén SpA	Radal	Construcción
Santiago	Estación Central	Inmobiliaria Ecuador SpA	Ecuador	Terreno
Santiago	Quinta Normal	Inmobiliaria Peumo SpA	Quinta Suites	Recepcionado
Santiago	Santiago	Inmobiliaria Dieciocho SpA	Central Town	Recepcionado
Santiago	Santiago	Inmobiliaria Parque Portales SpA	Portales	Recepcionado
Santiago	Santiago	Inmobiliaria Brasil SpA	Brasil 601	Construcción
Santiago	Santiago	Inmobiliaria Lira SpA	Céntrico	Construcción
Santiago	Santiago	Inmobiliaria Arturo Prat SpA	Prat 631	Terreno
Santiago	Santiago	Inmobiliaria San Ignacio SpA	Circular	Construcción
Santiago	Santiago	Inmobiliaria San Pablo SpA	San Pablo	Terreno
Santiago	San Miguel	Inmobiliaria Parque Andino SpA	Parque Andino	Terreno
Santiago	Santiago	Inmobiliaria Rondizzoni SpA	Albora	Terreno
Santiago	Santiago	Inmobiliaria Santa Elvira SpA	Santa Elvira	Terreno
La Serena	La Serena	Inmobiliaria Praderas del Milagro SpA	Praderas	Recepcionado
La Serena	La Serena	Inmobiliaria Rengifo SpA	Rengifo	Recepcionado
La Serena	La Serena	Inmobiliaria Chiloé Spa	Umbrales	Recepcionado
La Serena	La Serena	Inmobiliaria Playa Serena SpA	Aruma	Terreno
La Serena	La Serena	Inmobiliaria Los Leones Coquimbo Ltda	Verne	Terreno

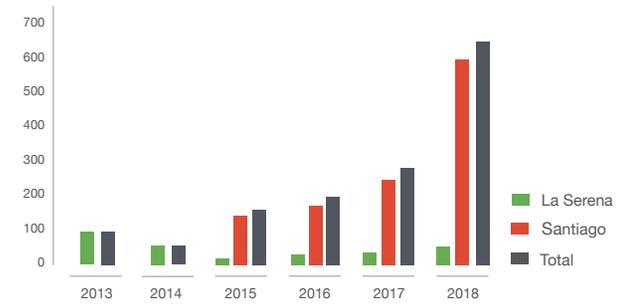
VENTAS PROMESAS (UF)



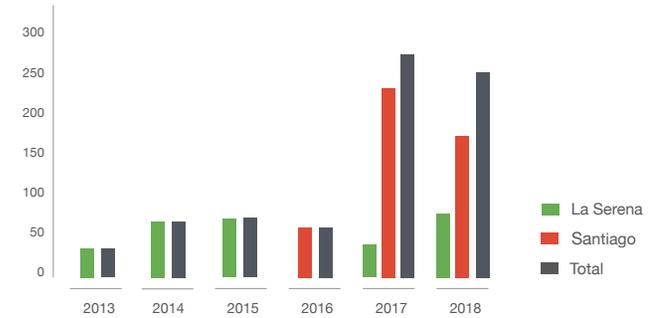
VENTAS ESCRITURAS (UF)



VENTAS PROMESAS (UNIDADES)



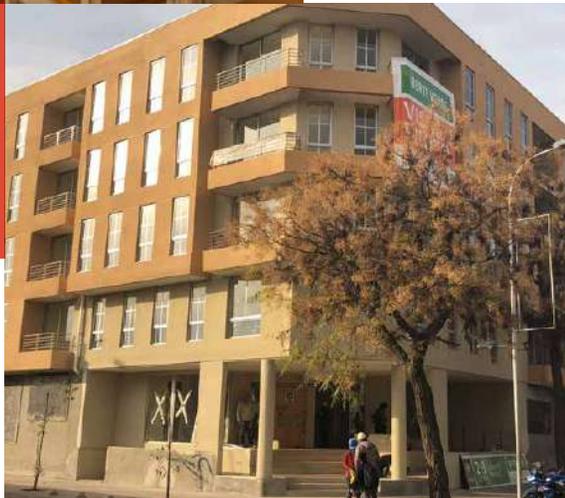
VENTAS ESCRITURAS (UNIDADES)





Parque Portales

- / Superficie: 11.122 m2
- / Constructora: BeFCO
- / Programa: 1, 2 y 3 Dormitorios
- / Ubicación: Av. Portales 2895, Santiago Centro



Céntrico

- / Superficie: 7.701 m2
- / Constructora: Lo Campino
- / Programa: Estudio, 1 y 2 Dormitorios
- / Ubicación: Lira 185, Santiago Centro



Ñuñoa Vida

- / Superficie: 20.415 m²
- / Constructora: Echeverría Izquierdo
- / Programa: 1 y 2 Dormitorios
- / Ubicación: Zañartu 1100, Ñuñoa





Circular

/ Superficie: 6.707 m²
/ Constructora: LDZ
/ Programa: Estudio, 1 y 2 Dormitorios
/ Ubicación: San Ignacio 691, Santiago Centro



Central Town

/ Superficie: 6.981 m²
/ Constructora: BeFCO
/ Programa: Estudio, 1 y 2 Dormitorios
/ Ubicación: Diez de Julio 1589, Santiago Centro





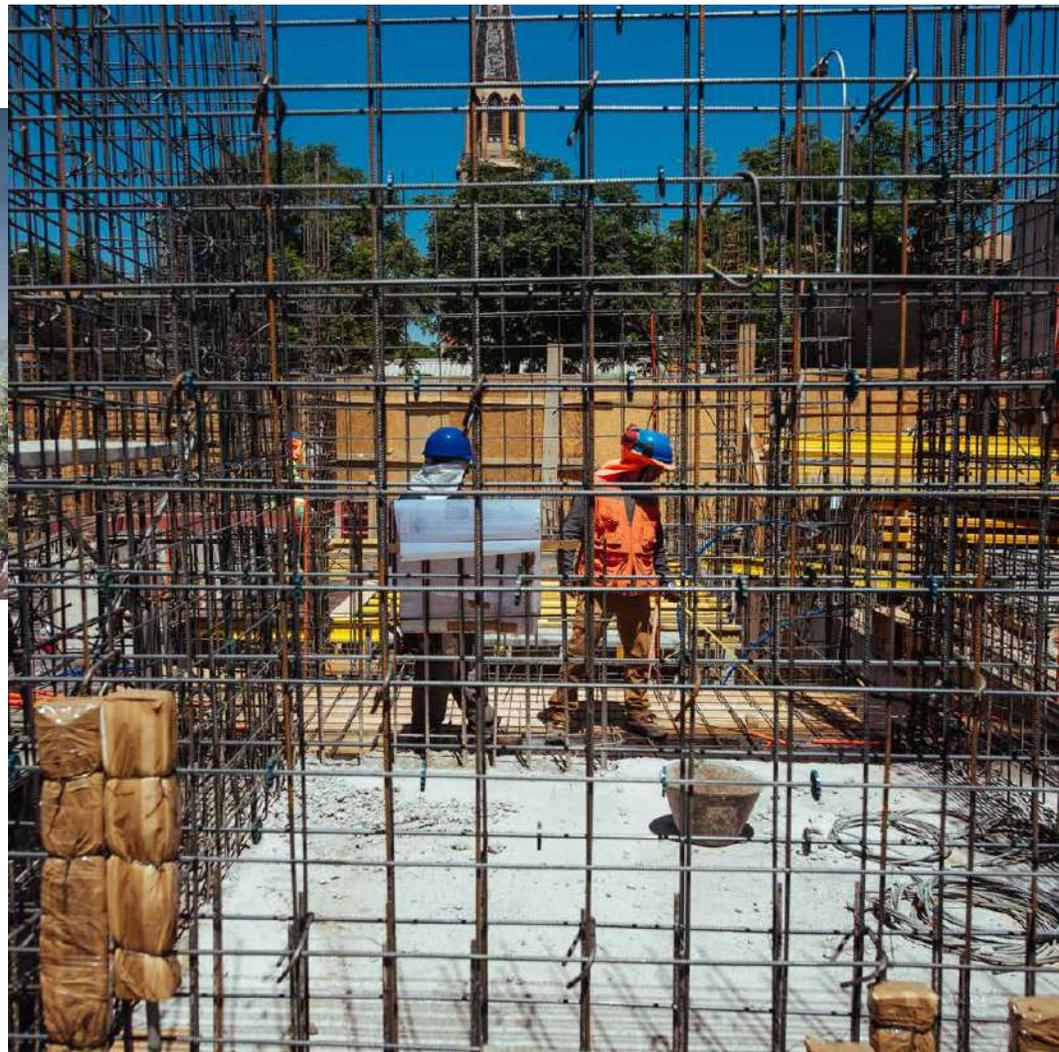
Brasil

/ Superficie: 4.480 m²

/ Constructora: San Fernando

/ Programa: Estudio y 1 Dormitorio

/ Ubicación: Avda. Brasil 601, Santiago Centro





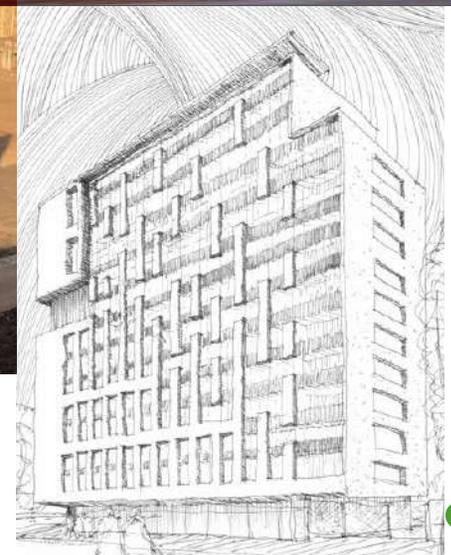
Ecuador

/ Superficie: 7.361 m²
/ Constructora: BeFCO
/ Programa: Estudio, 1 y 2 Dormitorios
/ Ubicación: Avenida Ecuador 4186, Estación Central



Radal

/ Superficie: 6.696 m²
/ Constructora: BeFCO
/ Programa: Estudio, 1 y 2 Dormitorios
/ Ubicación: Radal 193, Estación Central



6.2 ARQUITECTURA

6.2.1 Cambio de Tendencias en Arquitectura 2018

/ Arquitectura de vanguardia Asomándonos al 2020

Cuando era pequeño, esperaba con ansias el futuro, el año 2000. La idea que tenía de él estaba construida con las imágenes de películas y caricaturas que mostraban un mundo de autos voladores, mujeres en minifaldas plateadas y familias que eran atendidas por Robotina. Nada podía estar más lejos. No construimos nada de eso: los autos no vuelan, no cocinamos en cinco segundos. La verdad, vivimos cada día más solos y compartimos más con amigos que con la familia. El mundo cambió, sí, eso sí. Pero más allá de los

edificios con formas caprichosas, lo que cambió fue nuestra estructura social. El contraste es profundo desde los '70 a los 2000. En 50 años, hemos construido una sociedad que demanda espacios nuevos y muy diferentes.

En mi infancia, en los años '70, el hogar era algo vivo: la mamá, las mascotas, los niños, los amigos de los niños; todos compartíamos espacios y actividades. Se cocinaba a toda hora, se lavaba ropa, la televisión estaba todo el día prendida y la vida se realizaba paredes adentro. La plaza, por otro lado, se presentaba como el lugar para jugar, reír y conocer amigos. Un lugar público, diverso y seguro para relacionarnos con nuestros vecinos.

La primera en salir de casa fue la mamá. Con una revolución mundial, la mujer dejó el hogar para salir a trabajar. Al principio, sus honorarios eran algo extra

para la familia, pero hoy son una parte indispensable del ingreso y el regreso al hogar es algo imposible.

Luego se fueron los niños, un horario extendido de clases hizo que ya no llegaran a la casa sino hasta bien entrada la tarde. Empezó a ser imposible llevar amigos, jugar ni salir al patio. De hecho, muchos llegan solo a estudiar y a dormir. Nunca más vimos niños en las plazas. Los vecinos poco a poco se transformaron en extraños y las relaciones del vecindario se fueron perdiendo y diluyendo lentamente.

Las asesoras del hogar se reinventaron y solo vienen de vez en cuando. Miles de lavanderías y restaurantes aparecen como servicios rápidos y de paso, lo que permitió externalizar parte importante de las labores domésticas y transformó el hogar en un lugar más bien vacío y silencioso.

Las parejas descubrieron que los hijos necesitaban más atención y comenzaron a retrasar su llegada. Luego descubrieron que no necesitaban vivir en parejas, ni casas para habitar, porque al estar solas eran inseguras. Entonces, nos volcamos todos a los departamentos.

Al despuntar la década de los 2000, nos encontramos con una realidad mundial en los países desarrollados o en vías de desarrollo de una gran mayoría de jóvenes





ARQUITECTURA DE VANGUARDIA SUPONE UNA RENOVACIÓN EN CONSTANTE CAMBIO, QUE PARA NOSOTROS, SUPONE DEPARTAMENTOS PEQUEÑOS, PRÁCTICOS Y CÓMODOS, QUE SE HERMANEN CON ESPACIOS COMUNES ACOGEDORES Y SEGUROS.

que viven solos, no tienen parejas estables (o, si las tienen, no viven con ellas), no tienen hijos y no llegan a sus casas hasta tarde, sólo para dormir. Es como si la serie Friends se hubiese hecho realidad. No hay hijos, no hay labores domésticas, ni hay familiares. Solo amigos y un bar para comentar experiencias laborales.

En los últimos 20 años, nos enfrentamos como sociedad a otro cambio profundo:

Internet. Y nuestros lugares de reunión cambiaron desde ese cómodo sillón a redes sociales y virtuales.

Nuestras relaciones comenzaron a adquirir una dimensión más diversa, más virtual, más intangible y más segura. Sabemos más el uno del otro por Instagram o Facebook que porque lo vimos o lo llamamos. Estos sitios virtuales son las nuevas plazas y lugares de reunión social, son los nuevos lugares para conocer gente y relacionarnos.

Sin embargo, la naturaleza humana es la misma, necesitamos un fuego al cual acercarnos al final de la jornada. Ese espacio doméstico comienza a ser externalizado también. Y si bien nuestros departamentos son más bien lugares personales, también buscamos lugares de encuentro real. Ese es el espacio donde se juega hoy la arquitectura de vanguardia.

Arquitectura de vanguardia supone una renovación

de forma y contenido, una renovación en constante cambio que para nosotros supone departamentos pequeños, prácticos y cálidos, que se hermanen con espacios comunes acogedores y seguros. Es justamente en esos espacios comunes donde cada edificio nuestro se transforma en una comunidad, donde dejamos un poco de sentirnos solos y donde podemos ver humanos análogos y no digitales. Es en estos espacios comunes donde nos volvemos a reír, a jugar y a comer. Donde volvemos a recuperar nuestra humanidad.

Francisco Bacuñán Walker
Arquitecto y Director Ejecutivo Inmobiliaria Norte Verde

6.2.2 Hechos relevantes 2018

El año 2018 estuvo marcado fuertemente por el desarrollo del primer hotel de Norte Verde, que se construirá en La Serena entre 2019 y 2021. Ha sido un proceso de aprendizaje profundo en temas interdisciplinarios.

Además, durante este año fueron explorados aproximadamente 25 posibles desarrollos inmobiliarios en las comunas en donde se ha trabajado hasta el momento, pero también se comenzó con la exploración en comunas al oriente de la capital como Providencia, Vitacura y las Condes.

En 2018 se obtuvo 7 permisos de edificación por una superficie de 69.477 m² y la aprobación de 4 anteproyectos con una superficie de 28.891, sumando una superficie total de 98.368 m² a desarrollar. Por otra parte, se obtuvo la recepción definitiva del proyecto Central Town en Santiago Centro.

En este periodo, el equipo de arquitectura creció tanto en experiencia como en número con un peak de equipo en algunos meses de hasta 20 arquitectos, todos siempre enfocados en optimizar y realizar con calidad su trabajo. Por lo mismo, se estructuró el organigrama de arquitectura a través de la definición de cargos y roles. Así nacieron los equipos, jefes de proyectos y

EN 2018 SE ESTRUCTURÓ EL ORGANIGRAMA DE ARQUITECTURA A TRAVÉS DE DEFINICIÓN DE CARGOS Y ROLES.

coordinadores, adoptando una orgánica más fluida y ordenada en los procesos de desarrollo de proyectos.

Para el 2019, Arquitectura tiene como objetivos principales ahondar en innovación, cohesión interdisciplinaria y retroalimentación desde la obra, todo para hacer un mejor trabajo y ser incluso más sustentables.



ARQUITECTURA

Es bastante cierto que el nacimiento de una idea tiene más de una razón para tomar cuerpo. Por lo general, atiende a un sin número de razones más y menos trascendentales. La reflexión, inspiración y creatividad están alimentadas por la experiencia. Como nuestro taller es grande, las experiencias son diversas y, como compartimos el diseño, nos retroalimentamos: a veces con observaciones arquitectónicas del modo en que se vive hoy, otras, con observaciones del lugar o imágenes del cine, de películas que nos han dejado algo en la retina, de Instagram o Pinterest, de la música que escuchamos, de cómo se expresa y se transforma la naturaleza, del cuerpo humano y de otros animales reales



o imaginarios. Así, va naciendo en nuestra cabeza y en nuestros dibujos la imagen de nuestro próximo proyecto. Eso sí, buscamos siempre la mejor posibilidad de la realidad.

La arquitectura se mueve bastante rápido por estos días. La imagen de la ciudad, las tendencias, los modos de vida de las comunidades, los materiales, costos, normas y tecnologías están en constante cambio. Por eso, el desarrollo arquitectónico es un continuo de procesos multifactoriales que dan como resultado una forma, una obra de arquitectura, que atiende siempre a un momento observado de la realidad, ¡una imagen de la realidad congelada en una forma!

En el Estudio de Arquitectura Norte Verde pensamos en la sustentabilidad de manera integral más allá de la ecología. Junto con esto, el concepto de creación de valor compartido ha hecho que estemos constantemente explorando nuevas formas para que nuestros clientes estén conectados con la naturaleza, con la sociedad y con el entorno. En este ámbito, hemos acuñado conceptos que toman esta idea: Una Arquitectura de vanguardia a un precio razonable, Arquitectura que nos emocione, Arquitectura sustentable, Arquitectura que aporte a la ciudad y a sus habitantes. Todas estas son las máximas que hemos ido teniendo en el horizonte en este tiempo de desarrollo.

Nuestros edificios no son una receta fija replicable en cada terreno. Muy por el contrario, nacen de una observación profunda del momento, el lugar y el contexto físico y social. Por consecuencia, son una obra singular y única, racionalizada a un producto que también es inmobiliario.

Cuando diseñamos, ponemos atención fundamentalmente a la relación con el contexto y el aporte que podemos hacer en él. Esto hace que nuestros edificios en su forma general encierren una idea más allá del cúmulo de unidades de vivienda, se expresen en la calle y aporten lo singular. Nuestras obras no están terminadas hasta que estamos convencidos de que estamos haciendo lo correcto primero en Arquitectura, conformes en que le aportamos tanto a nuestro cliente inmobiliario como a un proyecto exitoso como a la persona que vive en cada departamento.

Por otra parte, el estudio de las personas que viven en nuestros departamentos nos está llevando a desarrollar interiores muy versátiles. Esto ha tomado potencia en nuestro diseño interior y se verá reflejado en la camada siguiente de proyectos: mesas móviles, mayor espacio de almacenaje, interiores menos definidos y espacios transformables serán nuestra tendencia.



PERMISOS DE EDIFICACIÓN OBTENIDOS EN 2018

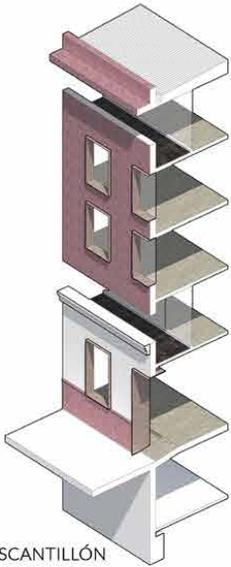
/ Aruma: 18420,10 m²
/ San Pablo: 11032,48 m²
/ Circular: 6707,52 m²
/ Ecuador: 7285,72 m²
/ Prat: 9952,92 m²
/ Vida: 20414,81 m²
/ Brasil: 4504,40 m²

ANTEPROYECTOS DESARROLLADOS EN 2018

/ Irarrázaval: 5740,97 m²
/ Verne: 10915,81 m²
/ Rondizonni: 8461,27 m²
/ Martínez de Rosas: 8756,94 m²
/ Santa Elvira: 10000,04 m²
/ Corte Suprema: 4903,15 m²



UBICACIÓN:
RENGIFO 120, LA SERENA
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 7149,66 m²
N° DEPARTAMENTOS: 101
N° LOCALES COMERCIALES: 8
ESPACIOS COMUNES: Salon Multiuso



ESCANTILLÓN



CORNISA SUPERIOR

VENTANAS

MUROS

ZÓCALO



1. Proporción lleno vacío: Se tuvo en consideración como criterio patrimonial el mantener el carácter e identidad del sector. De acuerdo a esto, se construye una fachada donde predomina el lleno por sobre el vacío, en proporción 70% construido, 30% vacío.

2. Zócalo, cornisa y colores: Los colores del proyecto fueron escogidos de las viviendas patrimoniales que componen el conjunto de fachadas continuas, tanto por calle Almagro como por calle Rengifo. En cuanto a las cornisas, se consideró la continuación de estos elementos para dar unidad al conjunto con su contexto.

3. El proyecto invita a re-habitar/re-vivir públicamente el interior de la manzana con un patio interior como el de las casas coloniales chilenas. Un espacio integral, punto de encuentro de habitantes y vecinos.

SITUACIÓN ANTERIOR DETERIORO

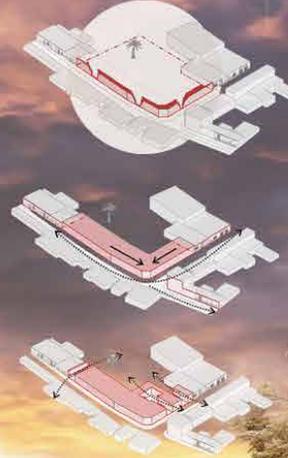
Esquina en deterioro, tras años de abandono, incendios y robos.

PROPUESTA VOLUMEN

Continuidad de la fachada histórica, se reinterpreta la densidad característica del barrio.

PRIMER PISO PERMEABLE PATIOS INTERIORES

El Zaguán es el espacio de transición entre el interior de las viviendas, los patios interiores y el exterior, haciendo de las manzanas del casco histórico un resguardo permeable.



RENGIFO

¿CÓMO HACER UN EDIFICIO DE CARÁCTER PATRIMONIAL Y AL MISMO TIEMPO CONTEMPORÁNEO?

Reconociendo el lugar y su patrimonio arquitectónico, el edificio rescata la estética y los modos del casco histórico serenense, manteniendo rasgos como la altura de la cornisa, zócalo, color y texturas, y la proporción de llenos y vacíos respecto a los vanos de las ventanas. El proyecto es coherente con la extensión de las líneas de las fachadas de su contexto próximo, buscando el equilibrio entre lo contemporáneo y lo patrimonial.

NOMINADO



ECUADOR

TRANSFERIMOS LA FORMA FUNDAMENTAL A LA FACHADA

Le dimos potencia y movimiento a la fachada, generando un rasgo icónico con ella. Para esto, le otorgamos masa y volumen a ella, para que respondiera a la idea de una trama que a medida que va subiendo se va haciendo liviana desgranando (como un diente de león). De esta forma, también responde bioclimáticamente como protección al poniente.

UBICACIÓN:
AV ECUADOR 4186, SANTIAGO CENTRO
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 6695,76 m²
N° DEPARTAMENTO: 172 unid
N° LOCALES: 6 unid
ESPACIOS COMUNES: Cowork / Salon gourmet / Quincho

GOURMET-QUINCHO

PLANTA SALON GOURMET PISO 9°

1. NÚCLEO

Marcando el centro del proyecto con la potencia de otorgarle el carácter singular a la volumetría del edificio y diseñado como espacio icónico de encuentro, se presenta el Núcleo. En condición de doble altura con vistas de oriente a poniente, deja en uso común la mejor panorámica de la ciudad.

2. SIMULTANEIDAD

Condición en que el núcleo mezcla los usos de salón gourmet y Co-Work diferenciados espacialmente, pero cohabitando visualmente en la panorámica en 180° de la ciudad. Adicionalmente, el valor que entrega el diseño de interiorismo en estos espacios crean la experiencia completa.

ESPACIO NUCLEO

ELEVACION AV ECUADOR

COWORK

SALON GOURMET

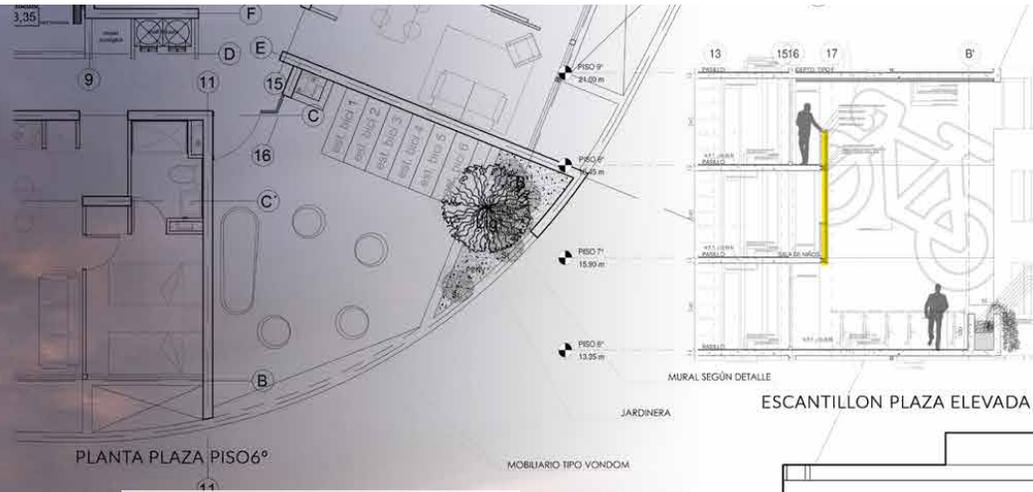
ESCANTILLON NUCLEO



CIRCULAR

El proyecto propone empoderarse de la esquina a través de una fachada CURVA, la cual se adecua al contexto y le da continuidad a CENTRAL TOWN, otro edificio Norte Verde, reconociendo la jerarquía y geometría del ángulo de esta esquina de la ciudad.

UBICACIÓN:
SAN IGNACIO 691, SANTIAGO CENTRO
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 6707,52m²
N° DEPARTAMENTO: 114 unid
N° LOCALES: 3 unid
ESPACIOS COMUNES: Sala de niños / Salon multiuso / Plaza elevada / Quincho



1. ESPACIO PLAZA ELEVADA

La plaza elevada conforma parte de esta fachada circular, generando un punto de encuentro y permanencia verde, el cual vincula lo orgánico del exterior a los actos del proyecto.

2. ESCALA CIVICA

El primer y segundo piso se han trabajado de una manera unitaria para crear el efecto de un piso único, de esta manera le damos al edificio una jerarquía cívica.



3. RETRANQUEO DE ACCESO

La forma en que se plantea el acceso otorga un espacio de detención y tiempo antes de ingresar o salir de nuestro edificio, a la vez que permite la individualización de la entrada. El muro que la enfrenta dará paso al nombre del edificio.

ESCANTILLON PLAZA ELEVADA

ELEVACION ESQUINA

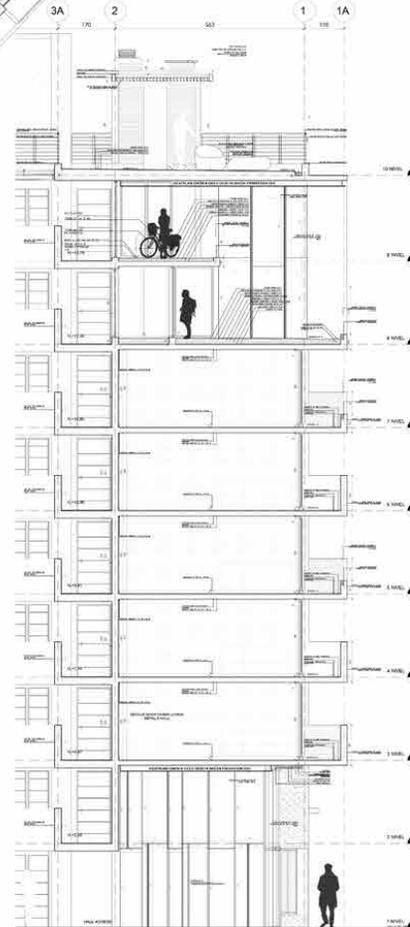
PRAT

¿CÓMO RESALTAR LA IMAGEN CONTINUA DEL LUGAR?

El proyecto busca darle continuidad a la fachada continua del lugar, con un juego de vigas invertidas que, por contraste, se despegan virtualmente del fondo o base del edificio. Como punto de contraste, la propuesta concentra todo el equipamiento del edificio en la esquina superior. De manera de diferenciarnos de esta forma generamos una imagen singular en la fachada continua.



Corte escantillón



En este orden se concentran los equipamientos del edificio en la esquina superior, diferenciando y luciendo el programa, generando una imagen singular en la fachada continua a modo de un gran espacio cubierto blanco e iluminado, brillante y limpio, como una lámpara a la cual se le escapa la luz.

UBICACIÓN:
ARTURO PRAT, SANTIAGO CENTRO
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 6707,52m²
N° DEPARTAMENTO: 114 unid
N° LOCALES: 3 unid
ESPACIOS COMUNES: Cowork / Salon multiuso / Plaza elevada / Quincho



SAN PABLO

¿CÓMO RESOLVER UN EDIFICIO EN UN TERRENO ANGOSTO Y ALARGADO?

La forma se plantea en base a dos núcleos rígidos que mantienen y le dan sustento estructural a un cuerpo alargado y esbelto, que es donde se desarrolla la mayor cantidad de unidades habitacionales.



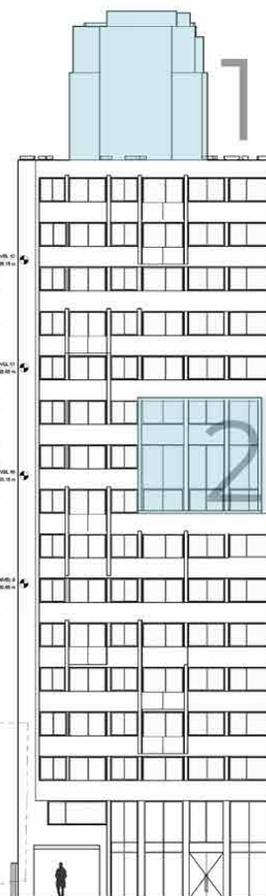
1. El edificio es coronado por una terraza superior en la cual se disponen dos grandes quinchos panorámicos abiertos.

2. La fachada hacia calle San Pablo se plantea con un solo énfasis y singularidad, a modo de un cubo a media altura. Este cubo quiebra de manera virtual la altura del edificio, para darle una escala humana a la edificación, además de construirse en lo icónico hacia la calle.

UBICACIÓN:
SAN PABLO 1441, SANTIAGO CENTRO
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 11032,48 m²
N° DEPARTAMENTOS: 172 unid
ESPACIOS COMUNES: Salon Eventos - Área Esparcimiento Infantil - Cowork - Quincho

ón salón multiuso - Cowork

Fachada frontal



Nivel 9

ARUMA

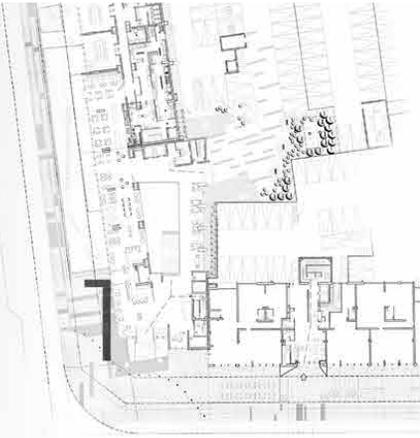
¿CÓMO PLANTEARSE EN LA PRINCIPAL ESQUINA DE LA CIUDAD?

La propuesta arma una esquina permeable, planteando un diálogo visual y espacial, atendiendo a su vocación de lugar frente a la playa.

UBICACIÓN:
AVDA DEL MAR/CUATRO ESQUINAS
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 18420,10 m²
N° HABITACIONES: 164
N° DEPARTAMENTOS: 66 unidad
N° LOCALES COMERCIALES: 9
ESPACIOS COMUNES RESIDENCIAL: Quincho /Terraza

1. El volumen se acentúa a través de la forma, direccionándola en la fachada que da a la playa y simplificándola al máximo por Cuatro Esquinas con el objetivo de que en todo momento sea EL MAR PROTAGONISTA.

2. La arquitectura de la obra se define por un gran espacio unificador, un gran prisma transparente que atraviesa verticalmente el edificio, uniendo por medio del vacío y de la luz los recintos del hotel.



DEPARTAMENTO DE MARKETING Y COMUNICACIONES: NV
COLABORACIÓN: ARQUITECTURA NORTE VERDE
DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN: CAROLINA VÁSQUEZ
PRODUCCIÓN DE IMPRESIÓN: ÁNCELA GARCÍA
IMPRESO: OGRAMA IMPRESORES

**Lo que merece
ser hecho,
merece que se
haga bien.**

ENZO FERRARI



**MEMORIA Y
BALANCE 2018**