

TODO LO QUE
HACEMOS
ES PENSADO
COMO SI FUERA
PARA NOSOTROS
MISMOS

Memoria y Balance 2017

NORTE VERDE

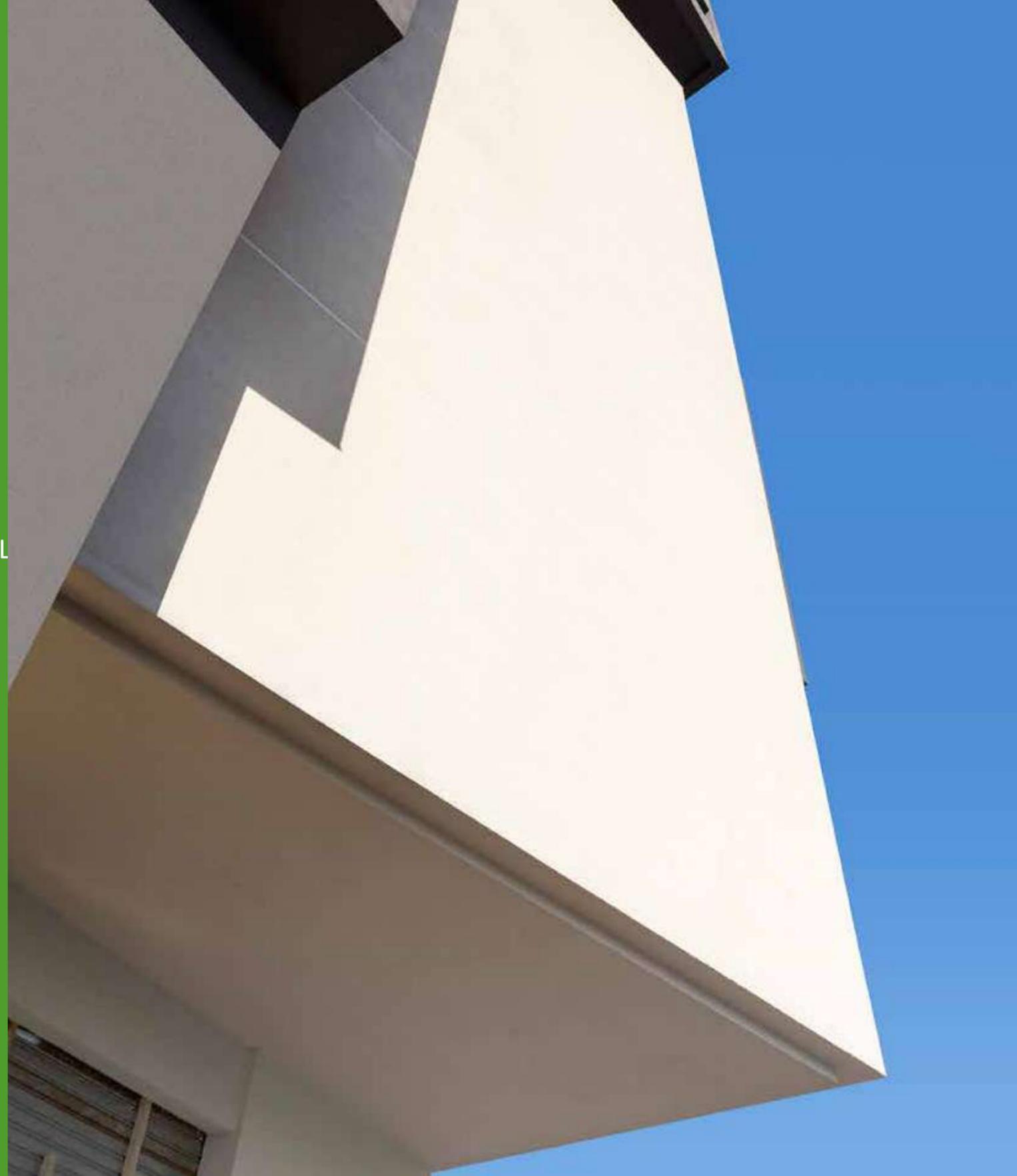
Somos una **inmobiliaria boutique** porque creemos que nuestra diferencia está en la preocupación real por quienes habitan cada proyecto. Proponemos arquitectura de alto estándar, proyectos sustentables a largo plazo, en armonía con la ciudad y bajo el principio de barrio vertical.

Memoria y Balance **2017**

NORTE VERDE

EL GESTO VOLUMÉTRICO ÚNICO DE CADA PROYECTO INCORPORA ELEMENTOS VERDES A MODO DE PL

NORTE V



Proyecto
Central Town

EL GESTO VOLUMÉTRICO ÚNICO DE CADA PROYECTO INCORPORA ELEMENTOS VERDES A MODO DE PLAZAS EN ALTURA, PRIVILEGIANDO LUZ NATURAL Y CALIDAD DE VIDA

NORTE VERDE



ÍNDICE

CARTA DE NUESTRO INSPIRADOR

06



I. NORTE VERDE EN UNA MIRADA

08



Principales Indicadores
Mensaje Gerente General de Norte Verde

II. GOBIERNO CORPORATIVO

16



Gobierno Corporativo
Nuestro Directorio
Nuestra Administración Gerencial
Los Comités
Código de Ética y Conducta
Antecedentes de la Sociedad
Planes de incentivos destinados a ejecutivos de la Sociedad
Inversiones en Terreno
Estructura Administrativa
Malla Societaria
Socios de Norte Verde

III. NUESTRA EMPRESA

36



Visión
Historia

- Origen de Norte Verde
- Línea del Tiempo con Hitos de Norte Verde

Reconocimientos
Pirámide de Marca

IV. NUESTRA GENTE

44



Nuestra Gente, la verdadera energía de Norte Verde
Testimonio Profesional
Bienestar y Calidad de Vida
Nuestro estilo, forma de trabajar

V. UNIDADES DE NEGOCIO

56



Inmobiliaria
Mercado Inmobiliario 2017
Mercado de Rentas Inmobiliarias Residenciales
Hechos Relevantes 2017

- Inmobiliaria, Proyectos y Corporativo
- Administración y Finanzas
- Iniciativas Marketing y Creatividad 2017

Datos 2017
Nuestros Proyectos 2014 al 2017

Arquitectura
Contexto Histórico
Nuestros Clientes
Nuestra Idea
Nuestro Modelo
Nuestro Desafío, el Objetivo
Nuestro 2017
Portafolio de Arquitectura

Al mundo lo hace girar Don Quijote, no Sancho Panza

FUNDADOR
Francisco Bascuñán Letelier



PRIMERA INSPIRACIÓN

¡Cómo pasan los años!

Pareciera que fue ayer cuando vi a mis hijos empezando a crecer en cunas adornadas, no con doseles, más con ilusiones y sueños, que es por donde debe iniciarse la vida.

La familia es el centro, de ahí nace todo. Los sueños vienen con la audacia, riesgos y ansiedades. Todo en juego, siempre todo en juego, menos la honra. En nuestra casa, la adrenalina era como el pan del desayuno. En especial en épocas de crisis, la del 83 fue muy dura. Es cuando se siente la soledad, cuando tu apoyo y consuelo no lo encuentras más que en tu familia, extendida a un puñado de los infaltables amigos que, para contarlos, los dedos de la mano sobran. Incluso en esos peores momentos de adversidad, siempre brilló la esperanza en el áurea de mi mujer y de mis hijos e hija.

Esa fue la dura formación de la empresa.

Cuando los muchachos fueron terminando sus carreras universitarias, los caminos se empezaron a ampliar, cada uno debía manejar sus posibilidades. Primero fue Francisco que se recibió de arquitecto. Tocó que nos cambiamos a vivir a la ciudad de La Serena, donde formamos la primera sociedad. La tarea era diseñar, construir y vender casas particulares. Como no teníamos mucho capital, Francisco se acercó al banco a pedir un crédito, a nombre del interesado para la construcción de su casa. Al principio los bancos se descolocaron, el primero en reaccionar fue el Sudamericano, luego lo siguieron los otros. Se había establecido el 'crédito de auto-construcción'. De esa forma operamos varios años. Por mientras, Roberto se preparaba en las ligas mayores, partiendo como jefe de ingeniería, pasando por la gerencia de construcción, luego inmobiliaria, hasta llegar a Gerente General.

Madura la masa, los hermanos incorporaron los ingredientes necesarios, como son los excelentes socios, Rodrigo Infante y Javier Monreal, que como un todo, se complementaron para formar y darle vida a una gran empresa; con los pies bien puestos en la tierra, pero con el alma agazapada entre los sueños.

Siempre decimos "al mundo lo hace girar don Quijote no Sancho Panza". Siempre pensé, desde que mis niños eran pequeños, cómo sería trabajar con ellos. Y en un pestañar de ojos, pasó una vida, y ahora te puedo decir como es trabajar para ellos, para esa empresa, la tan mentada Inmobiliaria Norte Verde SpA. ¡Qué fantasía, cuánto orgullo!

Francisco Bascuñán Letelier

I. NORTE VERDE EN UNA MIRADA



25 años
EXPERIENCIA:
Durante 25 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.

EBITDA 2017
COMBINADO

141.829

ÁREAS DE NEGOCIO

- I** **INMOBILIARIA**
Diseño de Vanguardia al alcance de todos
- A** **ARQUITECTURA**
Arquitectura de Barrio para las personas de hoy

OBRAS Y TERRENO SANTIAGO Y LA SERENA



TERRENOS TOTALES COMPRADOS 2017
417.375

2 obras en construcción

1 terrenos adquiridos

7 obras en construcción

5 terrenos adquiridos

UNIDADES VENDIDAS 2017

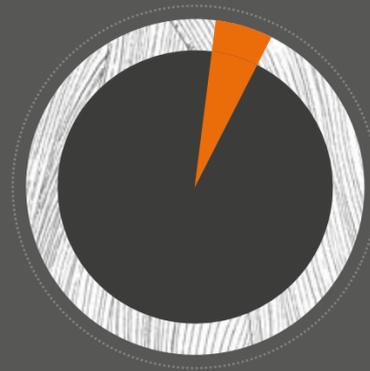
480

VENTAS UF

1.185.123

CIUDAD	VENTAS PROMESAS UF	VENTAS PROMESAS UNIDADES	VENTAS ESCRITURACIONES UF	VENTAS ESCRITURACIONES UNIDADES
SANTIAGO	1.058.927	428	546.341	41
LA SERENA	126.196	52	102.203	242

ESTRUCTURA PROPIEDAD SOCIETARIA



GRUPO CONTROLADOR **90%**
EJECUTIVOS **10%**

73.674 mts²

DE ANTEPROYECTOS

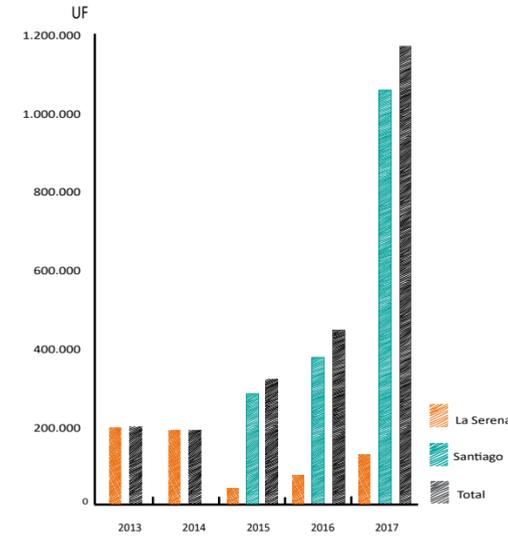
19.754 mts²

DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN

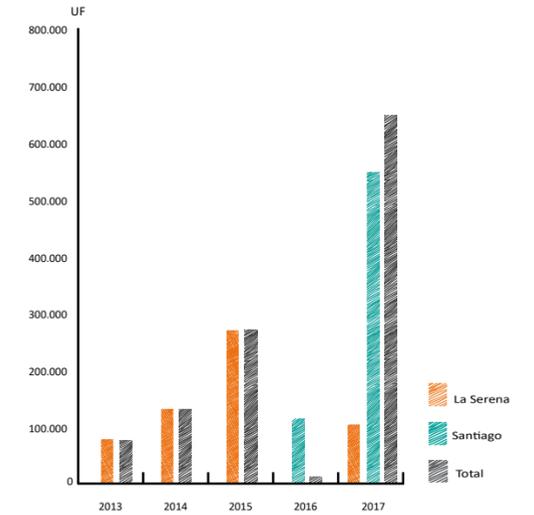
29,67%

RENTABILIDAD SOBRE EL PATRIMONIO 2017

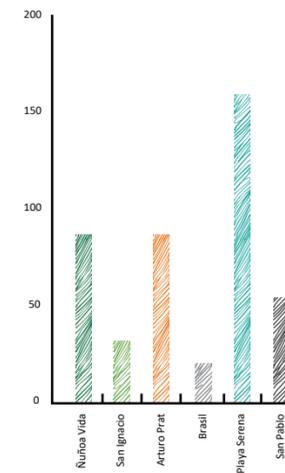
VENTAS PROMESAS UF



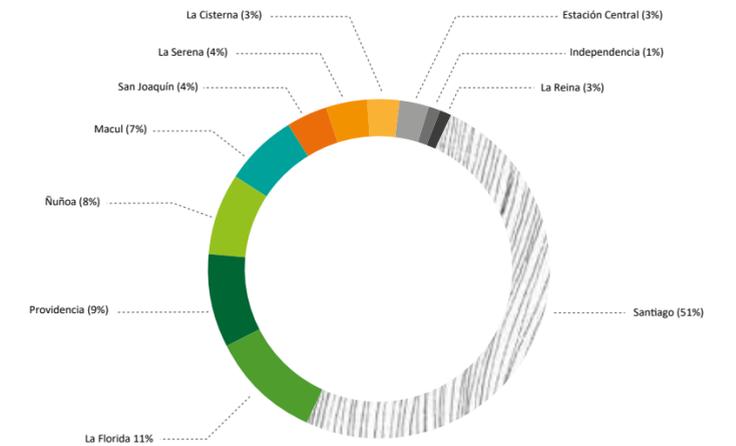
VENTAS ESCRITURACIONES UF



TERRENOS COMPRADOS AÑO 2017 UF



TERRENOS EVALUADOS POR COMUNA AÑO 2017



Total general (UF) 4.242.904

Efectividad de compra **10,3%**

Para adelante
seguiremos
desarrollando
nuestra gran
diferenciación
que son
nuestros diseños
de proyectos

GERENTE GENERAL
Roberto Bascuñán



MENSAJE GERENTE GENERAL

Pareciera lógico partir comentando los éxitos alcanzados por Norte Verde en este año 2017, donde se logra consolidar el posicionamiento de la empresa en Santiago y La Serena, cumpliendo las metas de escrituración y compras de nuevos terrenos. Pero creo que existieron una serie de instancias del contexto que debemos destacar ya que han producido un impacto relevante en nuestra industria.

El primero de ellos es respecto a la legalidad y derecho jurídico adquirido que tenía nuestro país en los permisos de edificaciones. Existieron una serie de instancias donde la Corte Suprema invalidó el permiso de construcción creando un escenario nuevo, de incertidumbre, tremendamente dañino y de alto impacto en la esencia del negocio. Este hecho ha llevado a que tanto Bancos como Inmobiliarias estén más cautas en las inversiones, cuestionándose las comunas donde desarrollar y teniendo doble chequeo del análisis de los permisos. En esa línea, Norte Verde tomó la decisión de trabajar con oficinas de revisores externos de alto prestigio y adicionalmente crear un comité de revisión interna para confirmar, o por lo menos disminuir, cualquier norma que sea interpretativa.

Otro tema importante de destacar, es la fuerza e influencia que están ejerciendo los vecinos y algunos movimientos sociales en las normativas que se empiezan a aprobar en las comunas y que muchas veces van en desmedro de la ciudad. Prueba de ello, fue el tema que se levantó respecto a los ghettos verticales, donde la conversación siempre fue más política que técnica, llegando a particularidades difíciles de entender, por ejemplo, el hecho que en las zonas de eje del metro, donde ha existido una fuerte inversión económica y social, la construcción se vea limitada a cuatro o incluso dos pisos de altura, limitando así el alcance de la construcción, precisamente en zonas de mayor demanda.

Se hubiese esperado que la solución al problema de ghettos hubiese sido técnica y que los edificios de esa altura tuviesen exigencias suficientes para soportar el tamaño que se construye, con ello nos referimos a ascensores, velocidad de ascensores, supermercados, colegios etc, ¿quién puede dudar que la ciudad del futuro crece hacia arriba? Alguien se imagina hacer un reclamo porque Singapur o Nueva York tiene edificios altos.

Sólo para ilustrar el gasto de energía de tener que irse a vivir a sectores lejanos del centro, produce un impacto en la sustentabilidad enorme, gastos de energía y contaminación, usos de transporte ajeno al metro, tiempos de desplazamiento, etc. ¿Dónde se está planificando el crecimiento de la ciudad?, lo mismo nos podemos preguntar sobre los inmigrantes, que crecen año a año en el país.

Otro ejemplo ilustrativo, que podemos mencionar es el decreto de La Ilustre Municipalidad de la Cisterna, que obliga a hacer 3 estacionamientos por cada departamento de 1 dormitorio, o sea, donde viven no más de dos personas, ¿deben por reglamento tener 3 autos?, ¿se dan cuenta de la congestión obligada de autos que están produciendo a futuro con estas decisiones? Otro ejemplo interesante que ocurrió durante el año, fue en Quinta Normal, a pasos del metro Lourdes, aquí exigen hacer departamentos de 140m² por densidad, uno se pregunta ¿cómo alguien piensa que en esa zona se pueda construir tal tamaño de departamentos?, el resultado: paralización y deterioro de la zona de Quinta Normal, una comuna que tenía todas las posibilidades de desarrollarse adecuadamente.

Cuando vino a Chile, Edward Glaeser, un experto urbanista de la universidad de Harvard, comentó que en los centros deben existir rascacielos sin estacionamientos y las calles transformarlas en vías peatonales con plazas y ciclovías. Suena tan lógico pensar que quien desee vivir en el centro debe sacrificar el auto, sin embargo, las políticas públicas chilenas van en sentido contrario.

Si bien es cierto, que todo lo descrito, favorece nuestro modelo de negocio, que son edificios a escala humana con arquitectura de vanguardia, no podemos dejar de mencionar que se está poniendo en riesgo el desarrollo urbano sustentable de Santiago y que se está induciendo a elevar el valor de los terrenos de una forma insospechada. En Santiago Centro, un departamento de 1 dormitorio ha subido más de un 100% de su valor inicial en menos de 5 años, y ésto no es producto de una mayor ganancia inmobiliaria, lo que se demuestra con el nivel atomizado de este mercado, sino que producto de políticas como las descritas y otras adicionales, como el impacto del IVA en la venta, escasez de terrenos, impuestos adicionales, leyes, normativas, demoras burocráticas, etc., sumatoria que hace encarecer los proyectos.

Pensamos que nuestro modelo de proyectos fue muy acertado, no sólo por el cumplimiento de las metas que obtuvimos en el año 2017, sino que se vislumbra la imperiosa necesidad de seguir proyectando edificios más pequeños a escala más humana. Para las grandes inmobiliarias no les era rentable construir edificios de menos de 10.000m², pero van a tener que empezar a desarrollar ese músculo, con el cual nosotros ya contamos. Este efecto, nos posiciona en un lugar privilegiado para el desarrollo futuro de la Compañía, es por ello, en el presente año, hemos comprado 6 nuevos terrenos estratégicos y alcanzamos más de 1MM de UF de ventas en promesas. Dado lo anterior, en adelante hemos de seguir desarrollando nuestro plan de inversiones inmobiliario, acorde a nuestros exclusivos diseños de proyectos que, como dijimos, no sólo han sido exitosos, sino que ya nos han dado una marca de “humanidad” en el mercado. Contamos con una importante empresa de arquitectura propia, integrada por profesionales multidisciplinarios, donde todos nos sentimos orgullosos, dado que estamos visualizando la ciudad del futuro con otros ojos, y creemos haber sido capaces de interpretar esta visión.

Prueba de ello, fue la nominación al Premio PAU del año 2017, con el edificio Quinta Suites. Estamos convencidos que tenemos que influir en nuestro medio para elevar la conversación inmobiliaria, poniendo el tema técnico por delante del político y pensando siempre en un desarrollo sustentable de la ciudad, queremos ser ejemplo de desarrollo urbano, con temas tan importantes como las áreas verdes, tanto verticales, en altura o como plazas interiores; bajar la congestión vehicular, mejorando y creando más ciclovías; incentivar la vida de barrio y comunidades; subir lo que llamamos entropía urbana, ésto significa que tengamos menos gasto energético en la ciudad al combinar varios servicios dentro de los edificios; y respecto a los cambios en nuestra sociedad, debemos seguir llevando la delantera.

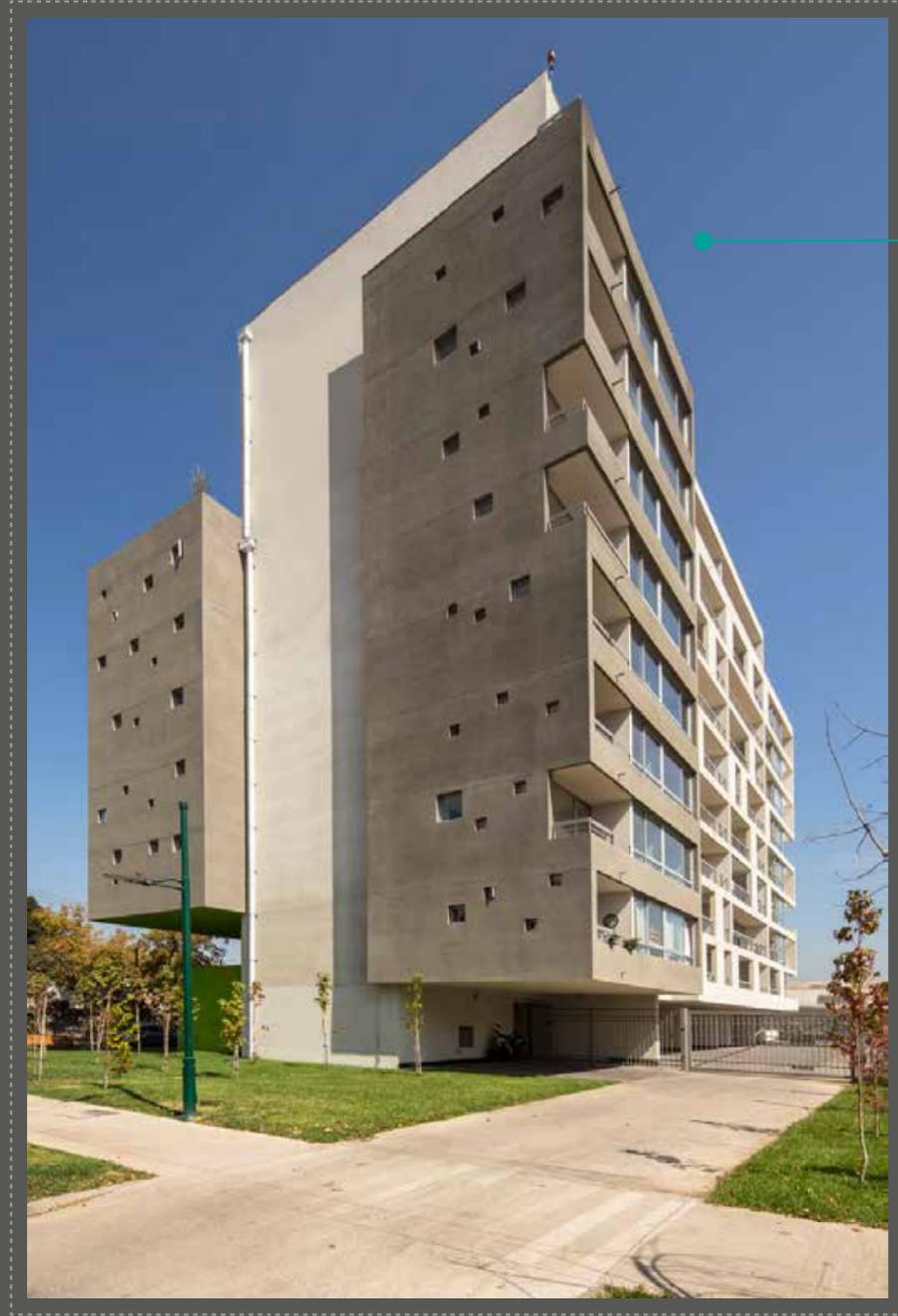
Seguiremos concentrando nuestro esfuerzo en Santiago Centro y Ñuñoa, sin descartar el hecho de abordar comunas de mayor interés inmobiliario como es el caso de La Florida. Pensamos que, el año 2018, Santiago se enfrentará a un nivel similar en ventas, lo que equivale a un poco más de 140.000 millones de UF. La necesidad de vivienda de renta irá aumentando en el tiempo, y por lo mismo, también lo hará, tanto el mercado de compradores, como de inversionistas, sobre todo por las necesidades habitacionales, producto de un crecimiento mayor que el normal, debido a la gran cantidad de inmigrantes radicados en Chile en el último tiempo.

Otras de las tareas que nos proponemos seguir fomentando, son las asociaciones estratégicas. Durante el año 2017, invitamos a cooperar a tres importantes grupos de inversionistas y de desarrollo inmobiliario. Dos de ellos, el Grupo Vértice y el Grupo Angelini, para la realización de un proyecto mixto, Hotel-Comercial y Habitacional, a levantar en un terreno que compramos en La Serena, son 9.300m² frente al mar en la mejor esquina del sector turístico, Avenida del Mar con la calle ‘Cuatro Esquinas’. Otra asociación que configuramos, fue la que materializamos con Inmobiliaria Ingevec para desarrollar, en conjunto, un proyecto en Santiago Centro, en la calle San Pablo, ubicándose en un polo de desarrollo muy codiciado por el mercado inmobiliario.

Por último, es de mi especial interés, el de felicitar a todos los integrantes de Norte Verde por los logros obtenidos este año, especialmente por el hecho de haber sido capaces de diseñar y construir edificios de alta complejidad, más pequeños, con arquitectura de vanguardia y en terrenos de poca dimensión. Estoy plenamente conciente que es una tarea muy difícil de llevar a cabo, y obliga a cada uno de nosotros tomar un desafío personal, comprometiéndose a dar el máximo de sí para llegar a ser competitivos, con un producto que tiene que lidiar con muchas más restricciones, las cuales nuestra competencia no posee. Y lo interesante es que, ¡lo logramos! Así es como este año entregamos 5 edificios extraordinariamente hermosos, prácticamente vendidos al 100% y sin desviación en los costos de construcción. Dado el excelente resultado demostrado en esta Memoria, deseo dar gracias a Dios y a todos los colaboradores que intervinieron en el quehacer de la Compañía y que hicieron posible llegar hasta el avanzado nivel de desarrollo, donde nos encontramos en la actualidad.

II.

GOBIERNO CORPORATIVO



Proyecto
ÑUÑO A DESIGN

Somos un equipo que agrega valor

GOBIERNO CORPORATIVO

Una empresa con Gobierno Corporativo, es aquella que implementa su gestión con el fin de disminuir los riesgos de resultados por una falta de prever errores, para ello, se implementan una serie de medidas, reglamentos y protocolos, que hacen que se comprometan el máximo de personas concernientes y aptas para tomar medidas que aminoren riesgos.

En Norte Verde consideramos que la confiabilidad y transparencia de nuestras prácticas de Gobierno Corporativo son esenciales para el éxito de largo plazo. Por ello, desarrollamos mecanismos y tácticas que fortalecen nuestra 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 de todo el grupo, garantizando que las actividades se realicen en forma ética y empleando las mejores prácticas, de acuerdo al sentido y pleno cumplimiento con la ley. También representa la instancia de integración de la alta administración con la plana ejecutiva y los colaboradores para lograr mejores productos concensuados, brindando soporte, retroalimentación, control y compensaciones al equipo de administración, lo que en un todo, conforma una dirección estratégica para entregar a la Compañía.

Nuestro Gobierno Corporativo, 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.

Nuestra Estrategia de Gobernabilidad es para nuestros accionistas y nuestros clientes, quienes son beneficiados por nuestras prácticas de transparencia, ética y probidad. Los responsables de llevar a cabo esta gobernanza son el Directorio, la Administración Gerencial, ambos en los distintos Comités, y todos los Colaboradores, todos los cuales en su conjunto definen y norman el accionar de la Empresa, cuyo objetivo es la creación y conservación de valor.

PRINCIPIOS DE NUESTRO GOBIERNO CORPORATIVO

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

- Asegurar a los accionistas, que haya 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.

NUESTRO DIRECTORIO

Nuestro Directorio es el órgano principal de administración de Norte Verde, siendo su misión la de 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.

Nuestro Directorio está formado por cuatro 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. Asimismo, 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. La remuneración de los directores tiene en cuenta dos elementos: dieta por asistencia a sesiones y participación en las utilidades de la Compañía, de acuerdo a los montos o porcentajes que se aprueban por la Junta 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.

Nuestro Directorio se reúne como mínimo una vez al mes, para evaluar y orientar el desarrollo de la empresa.



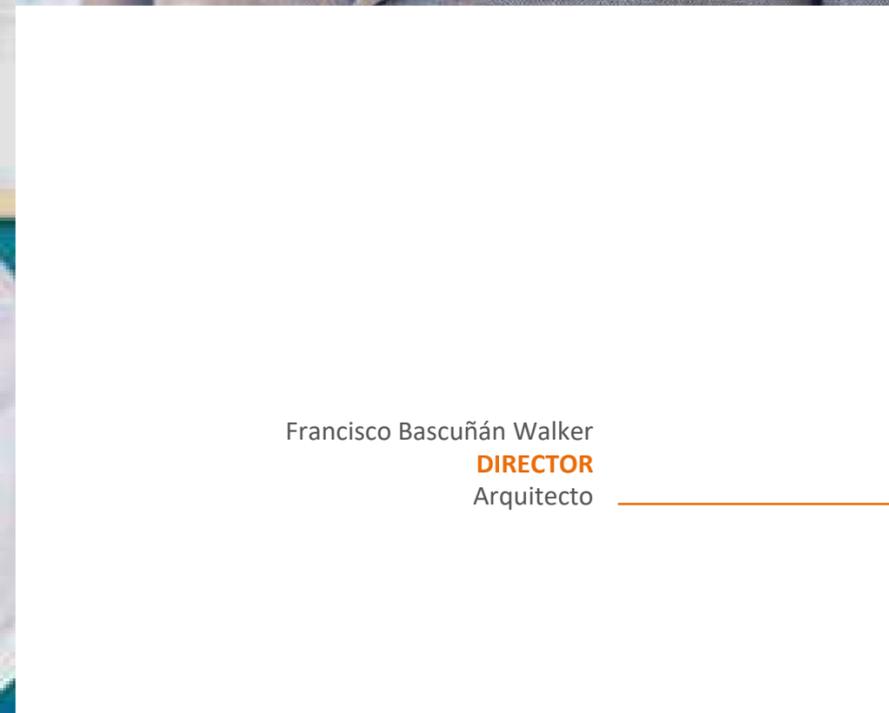
Rodrigo Infante Ossa
DIRECTOR
Arquitecto



Javier Monreal Hasse
DIRECTOR
Arquitecto



Roberto Bascuñán Walker
DIRECTOR
Arquitecto



Francisco Bascuñán Walker
DIRECTOR
Arquitecto



ENTRE SUS FUNCIONES SE ENCUENTRA:

- Establecer la Visión, Misión y Valores de la Compañía.
- Aprobar la Declaración de Principios Empresariales y 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 sobre las cuales se seleccionará aquella que tendrá la responsabilidad de auditar los estados financieros de la Compañía y a las empresas clasificadoras de riesgos.

El Directorio de Inmobiliaria Norte Verde Spa está compuesto por don Roberto Bascuñán Walker, Francisco Bascuñán Walker, Rodrigo Infante Ossa y Javier Monreal Haase. El directorio es remunerado.

La Realidad
es aquello que,
incluso aunque dejes
de creer en ello,
sigue existiendo
y no desaparece

Philip K. Dick

ESCRITOR Y NOVELISTA DE CIENCIA FICCIÓN

NUESTRA ADMINISTRACIÓN GERENCIAL

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 DE NUESTRO 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.

LOS 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. Asimismo, se reúnen en forma extraordinaria cada vez que se enfrenten situaciones que lo ameriten.

Dentro de los comités que hemos definido están los siguientes:

COMITÉ DE PROYECTOS

Se reúne una vez al mes y lo integran, 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 integran, 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.

CÓDIGO DE ÉTICA Y DE CONDUCTA

Estando bien, trabajamos mejor

El presente Código de Ética y Conducta ha sido creado para ser una pauta, en el día a día, que nos ayude a hacer un mejor trabajo, a desarrollarnos y cuidar nuestras fuentes de ingresos; proyectando a la Compañía Norte Verde en un marco de seguridad, respeto, integridad y confianza, así como en el cuidado de nuestros principios y valores éticos. El presente código se aplica tanto a quienes trabajamos en Norte Verde, como a todos nuestros proveedores, contratistas, empresas de servicio y, en general, a toda persona vinculada, que preste sus servicios, o se relacionan con la Compañía de manera directa o indirecta.

...somos una inmobiliaria reconocida por su aporte a la comunidad, con un diseño de vanguardia a bajo costo que genera una plusvalía en sus productos y entorno urbano.

Las implicancias del Código de Ética y de Conducta o Código de Buenas Prácticas, se manifiestan tanto en los compromisos asumidos por la Compañía 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 inclusivo en el Gobierno Corporativo.

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 el encargo hasta asegurarnos de que se cumplió. Acciones concretas con resultados visibles.



4

TODO LO QUE HACEMOS PARA CADA PROYECTO ES PENSADO COMO SI FUERA PARA NOSOTROS



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.



VELAMOS POR LA SEGURIDAD



Nos informamos sobre las medidas de seguridad para el resguardo de nuestro entorno laboral.

PROTEGEMOS LA RELACIÓN CON EL RESTO



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

PENSAMOS EN EQUIDAD



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

SOMOS TRANSPARENTES



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

INTEGRIDAD Y PROFESIONALISMO SON NUESTROS PRINCIPALES ACTIVOS



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

NUESTRA NORMA ES EL RESPETO



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

SOMOS CAUTOS Y RESGUARDAMOS LA CONFIDENCIALIDAD



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

CUIDAMOS LO QUE DECIMOS AL MUNDO



Nada sale de la organización si no expresa la voz de todos.

NUESTROS ACTOS NOS REPRESENTAN



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

ACTUAMOS CON RECTITUD Y AUSTERIDAD



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

CO-EXISTIMOS SEGÚN RESPONSABILIDADES Y ROLES POR SOBRE JERARQUÍAS



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

SOMOS AMIGOS DE LO NUEVO



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

CADA UNO LAVA SU TAZA

En cada espacio de trabajo o lugar de uso común, siempre dejamos limpio y ordenado para mantener la armonía y en señal de respeto del que viene después.



TENEMOS CANALES DE TRANSPARENCIA

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



ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD

Inmobiliaria Norte Verde Spa se constituyó por escritura pública de fecha 10 de diciembre de 2013 otorgada en la notaría de Santiago de don Humberto Santelices. La sociedad está inscrita a fojas 98197 N° 64141 del Registro de Comercio del año 2013 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Posteriormente por escritura pública de fecha 19 de octubre de 2017, otorgada en la notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, se modificó la sociedad aumentándose su capital. La inscripción se hizo a fojas 82555 N° 44384 del Registro de Comercio del año 2017. Los principales accionistas son Inversiones Start Spa, Inmobiliaria Altos de Pachingo Spa, Inversiones Infante Ossa Limitada e Inversiones Las Bidas Limitada.

PLANES DE INCENTIVOS DESTINADOS A EJECUTIVOS DE LA SOCIEDAD

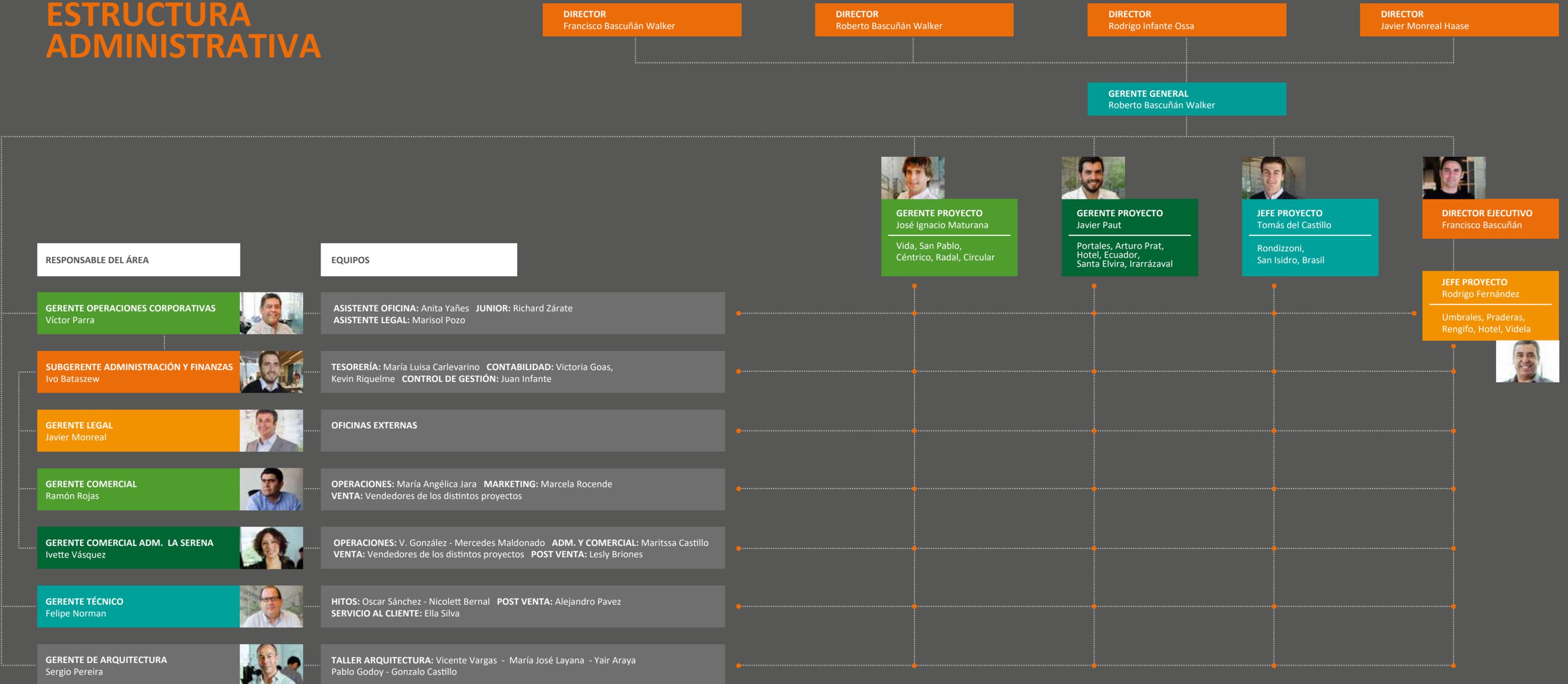
Los principales ejecutivos reciben bonos, los que son determinados anualmente según su desempeño, cumplimiento de metas y los resultados de la empresa.

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 laboral con la Compañía o sociedades en que esas personas naturales sean las controladoras. A la fecha, ésto sólo se ha materializado con el actual Gerente de Administración y Finanzas.

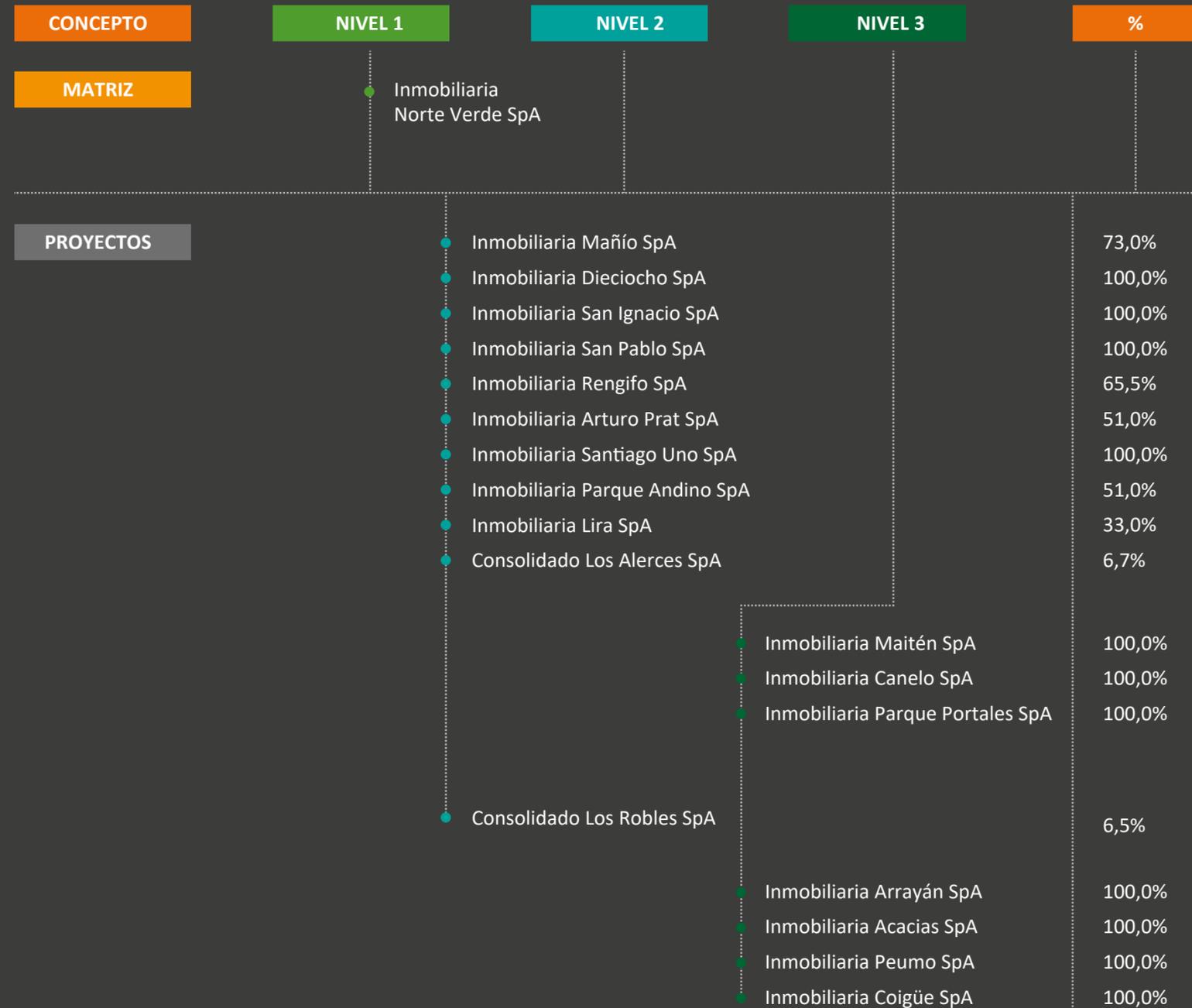
INVERSIÓN EN TERRENOS

Norte Verde, a través de sus filiales, está constantemente invirtiendo en terrenos de modo de 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. 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 proyecto.

ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA



MALLA SOCIETARIA



SOCIOS

NORTE VERDE

SOCIO	RUT	REPRESENTANTE	ACCIONES	PARTICIPACIÓN
Inversiones Las Bidas Ltda.	76.156.535-4	Javier Monreal Haase	200	18,0%
Inversiones Infante Ossa	77.827.910-k	Rodrigo Infante Ossa	200	18,0%
Inversiones Altos de Pachingo Spa	76.129.685-k	Francisco Bascuñán Walker	300	27,0%
Inversiones Start Spa	76.319.612-7	Roberto Bascuñán Walker	300	27,0%
Asesorías Inmobiliarias y Financiera MV Ltda.	76.323.497-5	Víctor Parra Donoso	34	3,1%
Acciones Disponibles para Ejecutivos			78	7,0%
TOTAL			1.112	100.1%

III.
**NUESTRA
EMPRESA**



Proyecto
ÑUÑO A SLOW

LO QUE SOMOS, LO QUE QUEREMOS

VISIÓN

Ser una inmobiliaria reconocida por su aporte a la comunidad, con un diseño vanguardista a bajo costo que genere una plusvalía en sus productos y entorno urbano.

HISTORIA

Origen Norte Verde

Norte Verde se funda en La Serena en el año 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 el años 1995 Norte Verde comienza 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 de viviendas El Carmen, el conjunto habitacional Lomas de Peñuelas y el edificio Larraín Alcalde.

El año 2011 se constituye 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 ingresan a Norte Verde, como socios, el abogado Javier Monreal Haase y el ingeniero civil Rodrigo Infante Ossa, con el objetivo de desarrollar los primeros edificios modernos de oficinas en La Serena: Portal Amunátegui y Portal Las Higueras.

En el año 2013 se incorpora 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 este año la empresa comienza 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, que desde el gen de inicio, conjugan de forma esencial la vanguardia arquitectónica con la sostenibilidad comercial.

Lo esencial
es tener
el coraje
de arriesgar
y desarrollar
nuevas ideas

Zaha Hadid
ARQUITECTA

LÍNEA DE TIEMPO CON HITOS



1991

- Edificio de oficinas Larrain Alcalde.



1993

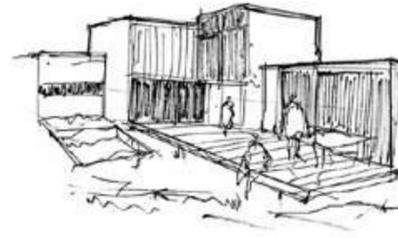
- Inspección técnica Edificio Serena Club Resort Inmobiliaria Bansander.

1994

- "Edificio Don José Miguel" San Joaquín La Serena.

1995-1997

- Casas Particulares bajo Sistema Aislaforte y gestión de 2 obras minera de Andacollo.



1998-2005

- Variadas Casas Particulares con Diseño y Construcción en la ciudad de La Serena.

2007-2011

- Proyecto de Loteo en Vallenar y Tongoy, de más de 50 há.



2011-2013

- Proyecto edificio de oficinas y locales comerciales, Portal Amunátegui.
- Se Incorporan Rodrigo Infante y Javier Monreal como socios y se reestructura Norte Verde 2011.

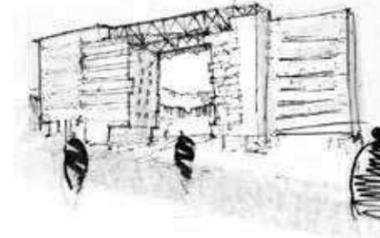
2011

- Se incorpora Sergio Pereira, en Verde Paisajismo.



2013-2014

- Proyecto edificio de oficinas y locales comerciales Portal Las Higueras.
- Se Incorpora Roberto Bascuñán como Gerente General.
- Proyecto Praderas del Milagro.



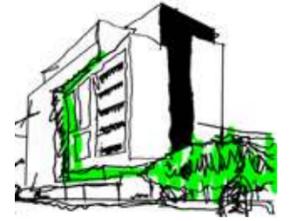
2015

- Proyecto edificio habitacional Rengifo 120.



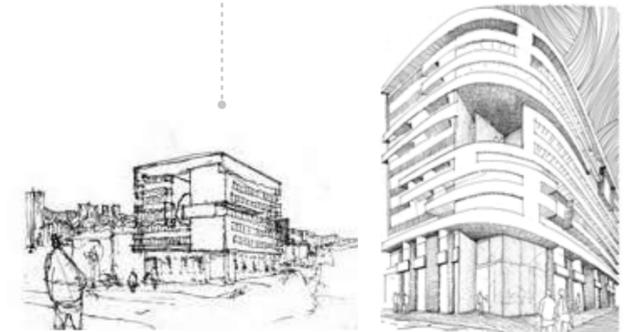
2016

- Proyecto edificio habitacional Quinta Suite.
- Proyecto edificio habitacional Season.
- Proyecto edificio habitacional Ñuñoa Slow.



2017

- Proyecto edificio habitacional Ñuñoa Design.
- Proyecto edificio habitacional Central Town.
- Proyecto edificio habitacional Parque Portales.
- Proyecto edificio habitacional Ñuñoa Vida.
- Proyecto edificio habitacional Santiago Céntrico.



2018

- Proyecto edificio habitacional Santiago Circular.
- Proyecto edificio habitacional Brasil 601.
- Proyecto edificio habitacional Prat 631.

RECONOCIMIENTOS



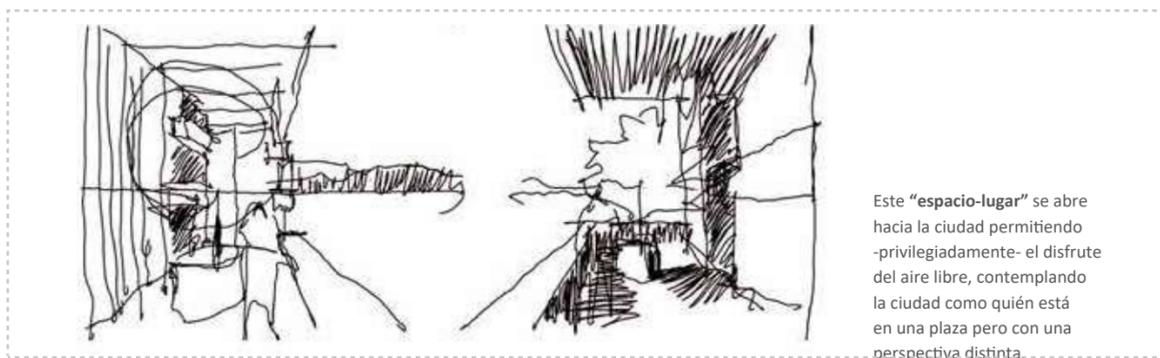
Durante el año 2017 nuestra forma de trabajo, bajo el principio de “Edificación en altura encaminada a la construcción de barrios verticales” ha cobrado nuestro primer reconocimiento.

La nominación de Norte Verde a los Premios **PAU (Premio al Aporte Urbano) en la categoría mejor proyecto de edificación en altura** es resultado de un trabajo consecuente con los principios constructivos de la marca y viene a fortalecer el trabajo realizado en nuestra obra emblemática, la primera edificación en Santiago: Qvinta Suites.

Ubicada en la comuna de Qvinta Normal, en un emplazamiento privilegiado, justo frente al Parque de Qvinta Normal y a la Basílica de Lourdes.

A continuación el racional creativo de la obra tal como lo describe Sergio Pereira, Arquitecto a cargo:

“Una nueva forma de habitar es la que propone Qvinta Suite, donde el modo de convivir en áreas comunes se presenta como el de las pequeñas plazas de barrio, dando lugar a que el encuentro social, la contemplación del paisaje y el disfrute del aire libre coexistan en tranquilidad, resguardados por la altura ya que este espacio conforma parte del edificio y no de un área residual. De éste modo, Qvinta Suite además de favorecer la individualidad plantea el edificio como comunidad, con ésto, tenemos vecinos, más que habitantes.”

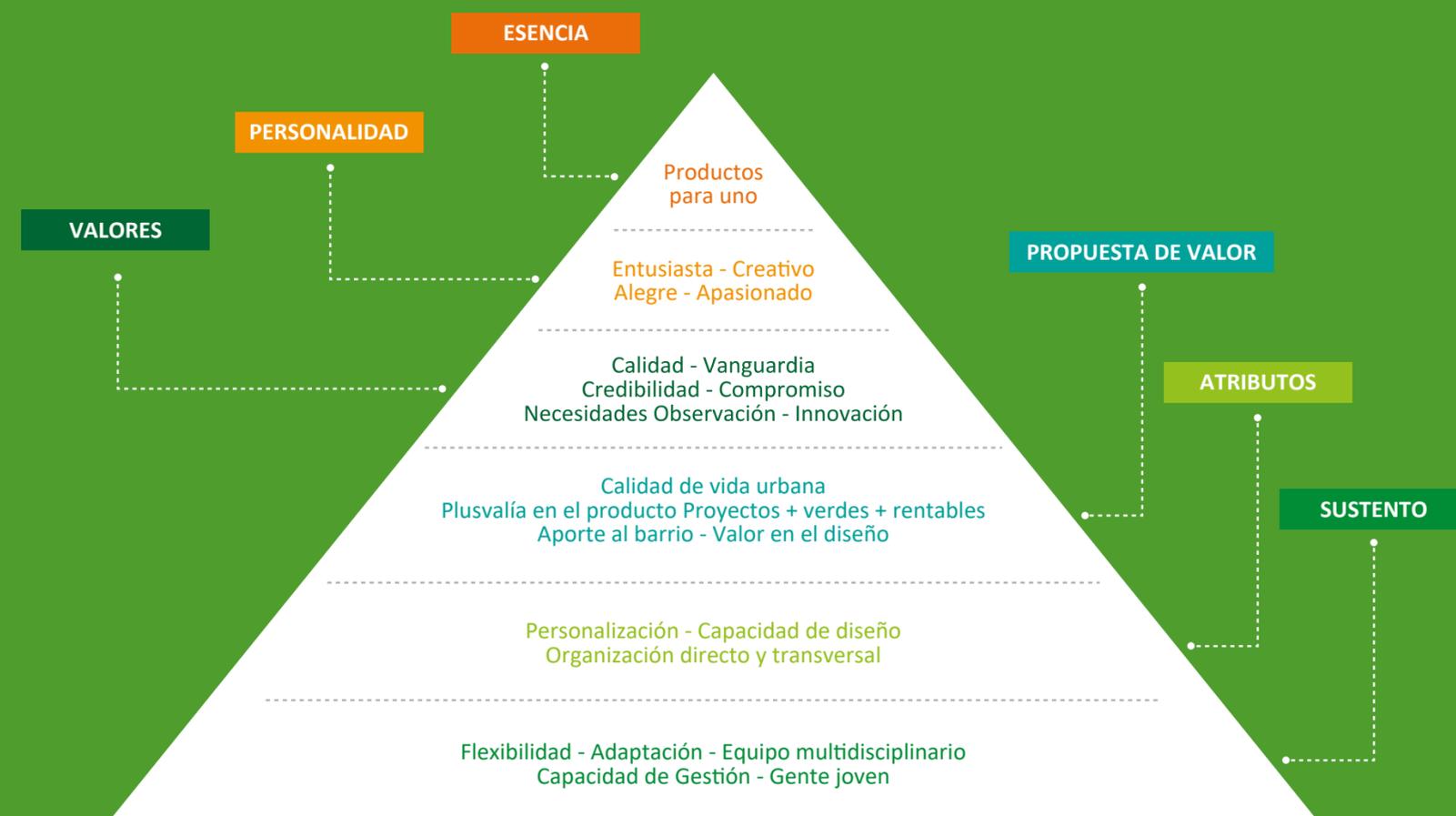


Nuestra propuesta se basa en generar edificios que induzcan la vida de barrio, integrando todos los elementos necesarios para que la dinámica social interna sea fortalecida como una comunidad.

Así como el reconocimiento para Qvinta Suites este año, esperamos para el próximo período, propuestas innovadoras y de calidad, para alcanzar mayores logros junto a la comunidad.

PIRÁMIDE DE MARCA

NORTE VERDE



IV.
**NUESTRA
GENTE**



Proyecto
Qvinta Suites

DE QUIÉNES NOS CONSTITUÍMOS

NUESTRA GENTE

A última hora de la noche sentí vibrar mi teléfono, lo tomé, deslicé mi dedo y pude ver en la pantalla un whatsapp de Víctor Parra, buenas noticias...consiguió un deseado terreno en Ñuñoa, que buscamos por meses. Era el punto de partida de todo y calzaba con las instrucciones estratégicas que nos había dado Roberto Bascuñán, nuestro Gerente General. Un terreno que garantizaba conectividad con la ciudad, con el metro, en un sector diverso y lleno de vida. Él cree en la ciudad y nos insta a buscar locaciones en barrios con comercio y áreas verdes consolidadas.

Partí muy temprano a la oficina, pensé irme antes para trabajar un rato solo, antes de la llegada de los demás. Desarrollar una factibilidad y poder entender mejor el terreno enviado a la luz de los números. Normalmente es una hora silenciosa y tranquila que me permite pensar mejor y desarrollar ideas nuevas.

Al llegar me encontré con Pablo Godoy y Pato Espinoza, un pequeño grupo de jóvenes arquitectos que evidentemente aún no se habían ido a sus casas. Estaban, en ese amanecer, desarrollando los últimos detalles de la idea de nuestro nuevo proyecto, riendo y probando, descubriendo nuevas posibilidades y alternativas, jugando con su trabajo, llenos de pasión. Me uní a ellos, en ese desordenado proceso, tratando de entender sus ideas sobre el habitar y el espacio. Estos jóvenes millennials tienen una curiosa forma de hacer las cosas... siempre con música. Diseñamos espacios, luces, texturas y atmósferas... una vez más la arquitectura me absorbió y no fue, sino hasta la llegada de Sergio Pereira (nuestro jefe de taller), que no pude salir de esa hermosa gravedad. Sergio propuso plotear todo y extendiendo los planos en el piso de la oficina, se lanzó con precisión y lentitud a rayar sobre ellos, sus trazos justos con lápices de colores.

Se unieron Yair Araya y Gonzalo Castillo, que con sus miradas precisas y la medida en el ojo, comenzaron a transformarlo todo, a moldear un proyecto más real, más concreto y más posible. El resto del equipo, Ingrid, Manuel y Mario miran como entendiendo el gran trabajo que se les viene encima.

Con el paso de la mañana comenzaron a llenarse nuestras grandes mesas blancas, primero la mesa comercial y de obras. Maritssa es la primera en llegar contándonos, por lo bajo, historias de la ciudad y sus gentes. Luego llegó Ivette ocupando mucho espacio, llena de carpetas y papeles, con el teléfono entre el hombro y la oreja, hablando con Vanessa Gonzales que, al igual que Angélica Jara, se encargan de escrituras y recuperaciones. Rodrigo Fernández ya está actualizando sus cartas Gantt en el pizarrón, hoy debe recibir algunos departamentos de parte de la constructora y chequear el avance de los equipos de postventa con Lesli Briones y Arelly Alarcón. Rodrigo es nuestra realidad de obra en la oficina.

Las últimas en llegar son siempre nuestra elegante paisajista, Paola Villagra y nuestra pequeña Ona (una hermosa bulldog francés), que saludando a todos y cada uno, inunda la oficina con su liviandad y alegría.

Con Sergio comenzamos a hacer la cabida del terreno que nos envió Víctor, la idea será un edificio de altura media con 100 departamentos, zonas de cowork y una plaza con árboles y lugares para la anidación de buhos blancos en la cubierta. Nos reímos, de seguro Javier Paut o José Ignacio Maturana, nuestros gerentes de proyectos, nos mirarán, con cara de si estamos locos. Lo resolveremos en el almuerzo, cuando vayamos a "La Punta" a comer algo.



Nuestra gente, la verdadera energía de Norte Verde

Luego ya será responsabilidad del resto del equipo, de Vicente Vargas o María José Layana, cuyas labores de arquitectura se encargarán de ir manteniendo el gen original en obras y municipalidades.

En la cabecera se sienta Felipe Norman, que al igual que Rodrigo Fernández, es gente de obra. Ellos como “Parteras de Edificios”, acompañan el proceso de construcción con dedicación y amor. Siempre con ideas y ojo crítico para mantener la calidad del producto por sobre todo. Felipe no es vegetariano como otros de la empresa, y lo deja claro con su pedido de almuerzo.

La Chica (como cariñosamente le decimos a María Luisa Carlevarino), la mujer de las cuentas y los cheques... la más querida a fin de mes, pide una lasaña, apurada porque debe partir en busca de sus hijos al colegio. Nadie sabe cómo come tanto, sin engordar nada. Al volver a la oficina, Anita Yáñez, el alma de la oficina, que con su belleza y alegría nos recibe con café, nos avisa que Marcela Rosende y Hermes Drago nos esperan. Llenos de imágenes, colores e ideas para presentar en la web nuestros proyectos y para confeccionar los nuevos catálogos. Ideas innovadoras y diferentes de marketing y publicidad que, presentadas con toda su habitual tranquilidad, nos motivan y asombran, todo bajo la mirada seria y poco convencida de Ramón Rojas, que por su gran experiencia y dedicación, siempre nota algún cabo suelto que mejorar.

Va cayendo la tarde, nuestras ventanas al parque se tiñen con el verde de Los Dominicos, la oficina se encuentra a plena máquina cuando llegan los socios Rodrigo Infante y Javier Monreal. Nos juntamos en la oficina de Roberto a firmar las promesas de nuevos sitios que previamente ya ha revisado Marisol Pozo.

Fuera de la oficina y esperando con ansiedad está Richard Zárate pronto a volar en su moto hasta la notaría donde esperan las promesas. Rodrigo Infante ríe y su voz se escucha en toda la oficina, y con su carácter emprendedor siempre nos infunde energía y ánimo en los momentos precisos. Javier Monreal, nuestro principal inversionista, va mirando en todas direcciones conversando de cuatro temas a la vez, y también nos interpela con una mirada única y dispersa que nos hace a todos superarnos.

En la gran mesa blanca vemos trabajando a Sergio Zurita y a Nicolette Bernal que conversan y comparten información de obras y proyectos. Ellos saben que el papel es una cosa y la construcción otra muy diferente, porque cuando el edificio ya se entrega adopta vida propia... y es en ese preciso momento cuando las cosas cambian y son Alejandro Pavez (jefe de posventa) y Ella Silva (servicio al cliente) quienes dan la cara y nos representan ante nuestros clientes. Al irse Victoria Goas aún con los números en sus ojos, quedamos solos con Roberto, es de noche y vemos luces en las ventanas. Nuestro padre, “El Viejo”, entra en la oficina a vernos, con su mirada aguda y su cariño siempre presente nos pregunta cosas desconcertantes que sólo mañana podremos ir entendiendo. Hablamos un rato, nos tomamos un café y nos quedamos escuchando sus historias, un rato antes de volver a casa.

Así, se cierra un día más esperando un nuevo mañana confiados que nos dará una nueva oportunidad para llegar a ser una mejor versión de nosotros mismos.... Porque cuando se trabaja con fuego en las venas, como el que tiene nuestro equipo, los días no terminan hasta atrapar eso que sólo cada uno de nosotros conoce y sabe que debe lograr con éxito.

Francisco Bascuñán Walker
Director Ejecutivo





Lo que más me gusta de trabajar en Norte Verde es la libertad y confianza que entregan al adquirir nuevos desafíos, sin poner trabas en el crecimiento personal

Vicente Vargas
Arquitecto (29 años)

TESTIMONIO PROFESIONAL

“Mi vínculo con Norte Verde nace el 2011, cuando estaba realizando mi tesis de Arquitectura en la Universidad de La Serena. En ese entonces me llamó Sergio Pereira para formar parte de la nueva área de la inmobiliaria que se estaba formando en esa ciudad.

El 2013 me volví a unir a Norte Verde, esta vez en Santiago, donde la inmobiliaria estaba comenzando a operar. En una primera etapa asumí la responsabilidad de estar a cargo de los detalles de Arquitectura de los proyectos Qvinta Suite, Season y Slow.

Al poco andar, tuve un giro en mis responsabilidades. Cambio que se dio de forma natural y que obedece al estilo que impera dentro de la inmobiliaria: impulsarte para descubrir tus habilidades y gustos. Es por eso que en la actualidad soy responsable de la vialidad constructiva de los edificios en Santiago.

Todo lo anterior me hace sentir orgulloso de trabajar en Norte Verde y sentir que desde mis inicios, como profesional me abrieron la puerta para crecer en conocimientos y responsabilidades. Es reconfortante trabajar acá y ser partícipe del crecimiento sostenido que hemos tenido.

Lo que más me gusta de trabajar en Norte Verde, es la libertad y confianza que entregan al adquirir nuevos desafíos, sin poner trabas en el crecimiento personal.

Realizar obras con un gran sentido de innovación y a la medida de cada cliente, es lo que más destaco de Norte Verde. Hay un cariño en cada proyecto pensando, incluso, en que cada departamento debe tener características individuales. Ponerse en el lugar del cliente en cada momento, optimizando los tiempos de construcción en obra y sentir que la obra vive en cada etapa, es el valor agregado de Norte Verde”.

Vicente Vargas.

La familia Norte Verde, sus beneficios

BIENESTAR Y CALIDAD DE VIDA

Desarrollando las condiciones para dar un mayor beneficio a la familia de Norte Verde, ha habido un gran avance en los últimos años respecto de la calidad de vida y bienestar de los colaboradores.

Se han gestionado 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. Estos aportes han sido considerados, por los trabajadores de Norte Verde, como los avances más valorados durante el año 2017.

NUESTRO ESTILO, 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.





V.
UNIDADES
DE
NEGOCIO



Proyecto
Season

INMOBILIARIA

Pensar parecido para hacer cosas diferentes

Rodrigo Infante Ossa
Director de Norte Verde

MERCADO INMOBILIARIO 2017

El mercado inmobiliario del 2017, marcó un leve descenso respecto del año anterior alcanzando un total de 31,942 unidades vendidas en el Gran Santiago según el estudio de GFK Adimark. La baja de un 6,4% va en línea con el lento crecimiento que evidenció el país el mismo año. Respecto a los montos transados en unidades de fomento, éste fue de sólo un 3,6% menor al del 2016, siendo la razón un alza en los precios promedio, debido a la escasez de terrenos y las crecientes complejidades legales y administrativas para conseguir permisos.

Los precios promedio por metro cuadrado han mostrado un alza sostenida desde 2011, asegurando una excelente plusvalía para los que han comprado durante estos años. En 2017 los valores finalizaron en 68,1 UF/m² para los departamentos y 54,6 UF/m² para las casas. Respecto a los departamentos, mercado en donde Norte Verde es más fuerte, en 2017 se vio que el 53,6% de las unidades vendidas corresponden a departamentos con valores de entre 1,000 y 3,000 UF, asegurando una profundidad de mercado en nuestro tipo de oferta.

En el cuarto trimestre de 2017, las comunas con más departamentos vendidos fueron, Nuñoa en primer lugar seguidos por San Miguel, Estación Central y Santiago Centro, que son las mismas comunas en donde Norte Verde tiene diversificada su oferta.

En Norte Verde vemos con muy buenos ojos este 2018, dado a que el cambio de las expectativas y los niveles crecientes de inversión, llevarán a una demanda más sólida que la mostrada durante los últimos años. La demanda debería llegar o incluso superar los niveles logrados en 2012, donde las unidades comercializadas fueron 40.941. La demanda seguirá liderada por la creciente cantidad de inversionistas y también por aquellos que, con las mejoras salariales y condiciones contractuales, tendrán más acceso al crédito. Si bien las tasas hipotecarias sufrirán un leve aumento, creemos que durante el 2018 se mantendrán en un nivel atractivo, para seguir invirtiendo en bienes raíces, con deudas de largo plazo.

En resumen, las tasas bajas, las plusvalías en alza, la mayor demanda por arriendos y las mejores perspectivas económicas en el país, harán del 2018 uno de los mejores años para adquirir una vivienda para inversión, para uso propio o para poner algunas fichas en el negocio inmobiliario.

MERCADO DE RENTAS INMOBILIARIAS RESIDENCIALES

El mercado de las rentas residenciales ha mostrado durante los últimos años un explosivo crecimiento convirtiéndose, hoy en día, en un importante vehículo de inversión, tanto para el inversionista individual, el family office, como para el inversionista institucional.

En Chile, hasta hace algunos años atrás, este mercado prácticamente no existía, eran pocas las personas que tenían unidades habitacionales para la renta, y quienes las tenían era por inversiones que se hacían al contado, herencias o por otras razones circunstanciales. Sin embargo, desde el año 2002 en adelante, las tasas de los créditos hipotecarios en unidades de fomento comenzó a bajar drásticamente, desde un 7,51% ese año hasta un mínimo histórico de 3,19% promedio del año 2017.

Las tasas bajas implican que las rentas obtenidas de los inmuebles, puedan pagar los dividendos exigidos por los créditos y dejar un saldo positivo, con una muy buena tasa de retorno sobre la inversión. Con esto, se abrió un mercado muy grande compuesto inicialmente por profesionales que tenían ahorros para pagar un pie, y con capacidad de conseguir un crédito hipotecario.

La cantidad de inversionistas individuales comenzó a crecer junto a la baja vacancia que muestran los departamentos en comunas con mercados profundos, como Santiago Centro, Estación Central y Nuñoa, en las cuales el tiempo para encontrar arrendatarios es de menos de 10 días en promedio.

La demanda por arriendos crece explosivamente luego de las regulaciones bancarias, que en los últimos 2 años, han presionado a los bancos para pedir un 20% de pie, monto que antiguamente era prácticamente cero. Además los precios no han dejado de subir, estando todavía dentro de rangos normales para un país con los ingresos de Chile. Las variables que han hecho subir los precios han sido principalmente la escasez de terrenos y por ende sus valores, la adición del impuesto al valor agregado a la vivienda y las diversas restricciones y regulaciones que han encarecido el valor de los proyectos. Lo anterior sumado a los más de 1.000.000 inmigrantes que hay hoy en Chile, está posicionando al negocio de renta inmobiliaria en un lugar privilegiado.

Las tendencias mundiales, dan las mismas señales. Actualmente en Chile sólo el 18% de las viviendas están disponibles para la renta. En Estados Unidos es el 35% y en Europa sobre el 50%.

La generación de millennials ya no está tan aferrada al “sueño de la casa propia”, ellos no quieren amarrarse a largo plazo, prefieren la flexibilidad que brinda un arriendo. Todo esto ha abierto un mercado nuevo que cada vez se ha ido profesionalizando. En la actualidad hay varias firmas que se encargan de administrar las propiedades con servicios que van desde buscar y evaluar a los arrendatarios, cobrar las rentas, hacer reparaciones e incluso inscribir en DICOM a los morosos.

La actividad se ha vuelto tan atractiva ya que muchos pequeños inversionistas tienen entre dos y diez unidades. Incluso los Family Office han comenzado a invertir en este tipo de activos, ya sea directamente o en fondos de inversión privados que se dedican a esta actividad.

En 2017 la superintendencia de pensiones autorizó a los fondos de pensiones a aumentar su exposición en activos alternativos dentro de los cuales se encuentran los activos inmobiliarios. Esta nueva norma está abriendo el negocio de la renta inmobiliaria residencial a los grandes operadores, dentro de las cuales las compañías de seguros, y algunas administradoras de fondos privados, han tomado la delantera comprando edificios completos para renta, especialmente diseñados para ello.

Se está implementando en Chile el concepto de “multi family”, denominación estadounidense para referirse a edificios de un solo dueño que tienen características especiales en su diseño para hacerlos eficientes para el arrendatario, con espacios comunes inteligentes y atinentes a la realidad y las necesidades de los distintos grupos de clientes. Además, al ser de un solo dueño, las mantenciones son más fáciles, ya que se evita poner de acuerdo a un gran número de personas de una comunidad.

En Norte Verde no nos hemos quedado atrás en esta tendencia. Más del 50% de nuestros clientes son inversionistas, por ello nuestros edificios son diseñados para cubrir muchas de sus necesidades, incluyendo diseños eficientes en edificios de escala humana, con espacios comunes bien pensados, para no engrosar los gastos comunes.

Estamos en pleno desarrollo de un club de inversionistas cuyo lema es “Hoy por mí, mañana por mil” un concepto que hemos diseñado pensando en que una pequeña inversión hoy, conllevará a tener una gran inversión al final del pago del crédito hipotecario. En nuestra página web tenemos consejos para que los inversionistas tomen las mejores decisiones antes de su compra, así como también para la administración de las unidades. Para esto último, estamos haciendo una alianza con una empresa que podrá ofrecerles a los clientes de Norte Verde la posibilidad de administrar su departamento, para que ello no sea un problema para el inversionista.

En un futuro próximo estamos también pensando en un fondo de inversiones que combine el desarrollo con renta, esto, para que nuestros inversionistas ganen tanto en el desarrollo del proyecto, como en el posterior negocio de renta, aumentando así su rentabilidad.

En resumen, no tenemos duda de que la renta habitacional será en los próximos años un excelente negocio para todos los que entren hoy, y competirá mano a mano con el ya existente y saturado mercado de renta comercial, cuyas rentabilidades han venido disminuyendo en Chile.



HECHOS RELEVANTES 2017

INMOBILIARIA, PROYECTOS Y CORPORATIVO

Durante el año 2017, Norte Verde analizó la factibilidad de 97 terrenos, de los cuales compró seis (6).

Estos terrenos están ubicados en las comunas de Santiago Centro y Ñuñoa: Arturo Prat, San Ignacio, Lira, Brasil, San Pablo y Zañartu. El estatus de los terrenos que se adquirieron el 2017 es el siguiente:

1. Proyecto San Ignacio:

Iniciará su construcción a mediados de 2018 con salida a venta en marzo del mismo año.

2. Proyecto Arturo Prat:

Iniciará su construcción a fines de 2018 y su venta en abril del mismo año.

3. Proyecto Lira:

Este proyecto se encuentra a la espera del permiso de edificación para dar inicio a la construcción.

4. Proyecto Brasil:

Iniciará su construcción a mediados de 2018.

5. Proyecto San Pablo:

Iniciará su construcción a mediados de 2018. Para la ejecución de este proyecto, Norte Verde se asoció con Ingevec, quien estará a cargo de la construcción.

6. Proyecto Zañartu:

Iniciará su construcción a mediados de 2018.

Para desarrollar los proyectos y levantar capital, Norte Verde ha tomado dos estrategias, una, la de solventar los proyectos con capital propio, y una segunda, formando sociedades por acciones (SpA). La primera estructura societaria se formó el año 2014 y se denominó **Los Robles SpA**. Esta sociedad tenía cuatro filiales a su cargo, a saber: **Inmobiliaria Peumo SpA** (Proyecto Quinta Suite), **Inmobiliaria Acacia SpA** (Proyecto Season), **Inmobiliaria Arrayán SpA** (Proyecto Slow) e **Inmobiliaria Coihue SpA** (Proyecto Design).

En los proyectos de la sociedad Los Robles, sus ventas comenzaron año el 2014, logrando una excelente rentabilidad para sus filiales. Durante el 2017, se devolvió el 15% del capital de la sociedad, y durante el año 2018, se terminará de entregar el 85% de las utilidades restantes.

Mientras estaba en marcha el fondo Los Robles, en La Serena se estaban desarrollando los proyectos **'Praderas' y 'Rengifo'**. Este último, es el primer edificio, después de muchos años, que se construye en el casco histórico de La Serena, lo que posiciona a Norte Verde como la primera inmobiliaria de avanzada.

Por otro lado, de acuerdo a la estructura societaria, se formó una segunda sociedad por acciones, Los Alerces Spa, la cual se constituyó con tres filiales: Inmobiliaria Maitén Spa con el proyecto Radal en la comuna de Estación Central, que lleva un 70% de ventas, e Inmobiliaria El Canelo SpA con el proyecto 'Vida' en la comuna de Ñuñoa, el que salió a la venta el año 2017 y se ha vendido el 50% de los departamentos en blanco. El éxito de este proyecto se debe a la ubicación privilegiada en la "Nueva Ñuñoa". Su construcción comienza el 2018. La última sociedad que se creó el 2017, fue **Inmobiliaria Los Castaños SpA**. Fondo que tendrá cuatro filiales a definir el 2018.

Respecto a la compra de terrenos durante 2017 en La Serena, se adquirieron 9 mil metros cuadrados en la principal esquina turística frente al mar, en calle Cuatro Esquinas con Avenida del Mar. Para esta compra, se formó la Inmobiliaria **Playa Serena SpA** con tres dueños y participación igualitaria de un tercio cada uno: **Norte Verde**, **Grupo Angelini** e **Inmobiliaria Vértice**, con el objetivo de construir un hotel y un edificio de viviendas con strip center. Siguiendo en La Serena, se firmó una promesa para gestionar el proyecto Umbrales para **Grupo Chiloé** que contempla 106 viviendas de un alto estándar.

En el ámbito Corporativo, en 2017 se implementó un aumento de capital de acciones serie B para que fueran adquiridas por ejecutivos de Norte Verde. En la actualidad se dispuso un 10% de las acciones para tal fin. En esta línea, Víctor Parra, gerente de administración y finanzas, se incorporó con un 3% de acciones.

En términos de innovación y tecnología, se implementó el software BIM, que tiene como objetivo el desarrollo de proyectos colaborativos 3D y minimizar los RDI (requerimientos de información).

Para reforzar y posicionar la imagen de Norte Verde en los medios de comunicación, el año 2017 se incorporó como proveedor a la empresa Quorum. En redes sociales se comenzó a trabajar con la agencia de marketing digital, Radical.

En términos de gestión, a fines del año 2017, se terminó de desarrollar la 'Carta Gantt Inmobiliaria' y se levantó y desarrolló el 'Mapa de Procesos Estratégicos' de Norte Verde a cargo de la ingeniero civil, Susana Israel.

ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

En el área de contabilidad se formó un departamento, para operar en el interior de las oficinas de la Compañía Norte Verde, especialmente destinado a cubrir esta disciplina. Este departamento quedó a cargo de Victoria Goas Chaura, Contador Auditor del Colegio de Contadores de Santiago. Hasta 2017, la contabilidad fue llevada por una empresa externa a Norte Verde. También se firmó un acuerdo con **Softland ERP** para la implementación de los **módulos financieros contables**, con el mismo objetivo de internalizar la contabilidad.

En términos financieros, el año 2017, cerró con un Capital Preferente por **UF 110.200** en los proyectos de Rengifo (UF 20.200 con Penta Financieros), Central Town (UF 19.000 Las Brisas y otros) y Praderas (UF 5.000 ELA). Anterior a 2017, se habían cerrado Capitales Preferentes con IFB por **UF 66.000** aproximadamente, los que aún se mantienen vigentes.

Otro hito importante a mencionar para el año 2017, es el acuerdo de línea general de pólizas de Venta en Verde por UF 200.000, con **aseguradora Porvenir**.

En términos de alianzas estratégicas en 2017, se concretan sociedades para el desarrollo del proyecto Playa Serena, ubicada en la esquina de calle 'Cuatro Esquinas' con 'Avenida del Mar' en la IV región. Este proyecto se desarrolla en conjunto con tres empresas, cada uno con un tercio de participación cada uno: **Norte Verde, Grupo Angelini y Vértice**. También se cierra alianza para el desarrollo del proyecto edificio San Pablo, ubicado en Santiago Centro. Este proyecto se desarrolla junto a **Ingevec**.

En términos de auditores externos se selecciona a **Deloitte Touche Tohmatsu Limited** para continuar el trabajo desarrollado durante el año 2017.

INICIATIVAS MARKETING Y CREATIVIDAD 2017

NACE NUESTRO SLOGAN

Desde sus inicios Norte Verde respeta una línea joven y cercana, consistente en la concreción de ideas nuevas, que aporten valor al entorno urbano y que emocionen.

El año recién pasado se levanta la primera bandera del departamento marketing y con ello la búsqueda de fijación de marca, recordabilidad y representatividad de los valores que rigen desde la fundación. Es así que nace nuestro slogan: **Una nueva mirada**.

Junto con nuestro debut en redes sociales, donde esperamos acuñar términos de reflexión ciudadana tales como **entropía urbana, barrio vertical, edificaciones a escala humana y proyectos para uno mismo**, buscamos fortalecer nuestro ADN en los entornos digitales, marcando precedentes en nuestra forma cercana de comunicar.

Esperamos que cada término sea memorable, cumpliendo su misión de cara a nuestros clientes y siendo para quienes forman parte de Norte Verde el más motivante de los llamados.

PROGRAMA

Hoy por mi, mañana por mil

Sabemos que detrás de cada acierto existe una serie de intentos previos que cobran valor cuando la acción está realmente encaminada a solucionar una problemática concreta es por eso que desarrollamos una iniciativa para mejorar las rentas futuras.

Frente al panorama del 2017 en que la efervescencia a nivel social respecto a las nuevas formas de invertir se transformó en un tema de tendencia, generamos nuestra propuesta.

Combinando la perspectiva de diferentes disciplinas para crear una campaña permanente que funcione a modo de programa cuyo objetivo fundamental es la alfabetización financiera aplicada en nuestra industria.

El programa se proyecta como una instancia para el desarrollo de nuevos modelos de usuarios, los denominados internamente: Inversionistas amateur, personas que aún no saben que pueden encaminarse a ser inversionista y mejorar su capacidad financiera.

Bajo la consigna: **Hoy por mi, mañana por mil**. Una forma inteligente de asegurar tu futuro hoy proponemos formar parte de aquellas empresas que buscan resguardar la credibilidad, el diálogo y la experiencia por sobre la venta dura.

Esperamos lograr con el programa la fijación del concepto en las generaciones que hoy inician compra en Norte Verde así como también en grupos pertenecientes a generaciones previas que logran comprender formas de romper los paradigmas que rigieron hasta hoy, por ejemplo: **"El sueño de la casa propia"**.

CAMPAÑA

CAPTADORES: CORRE LA VOZ Y GANAN DOS

Para el 2018 tenemos en laboratorio una campaña enfocada en fortalecimiento e innovación de sistemas de venta. La campaña se trata de una "viralización análoga", el concepto está inspirado en las memorables técnicas de boca a boca y recomendación que durante los años 80 fueron furor y que retomaron fuerzas con los principios de entornos compartidos en forma digital.

Nos enganamos nuevamente de la experiencia para fortalecer la marca desde la calle, es decir: No es Norte Verde quien impone la compra, en su lugar, hay un par. Una persona que tuvo una buena experiencia es quien recomienda.

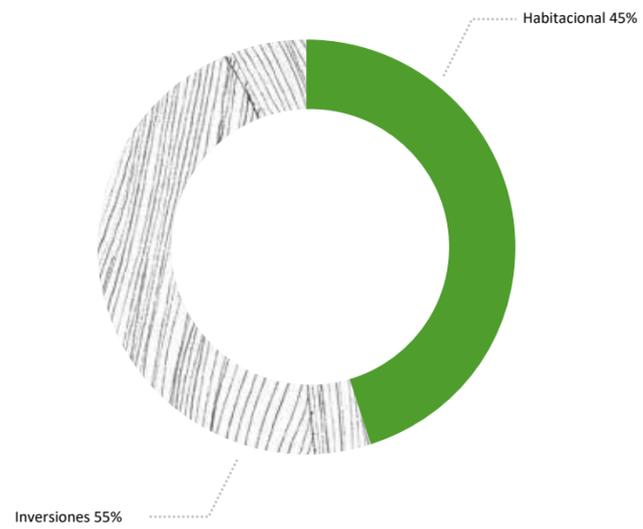
"Corre la voz y ganan dos" está dirigido a todo público que se interese en sumar ingresos mediante la recomendación. Dentro de sus etapas hemos contemplado acciones digitales con resultados esperados que son: **Enganche, pertenencia, reconocimiento y fidelización**.

NUESTROS DATOS 2017

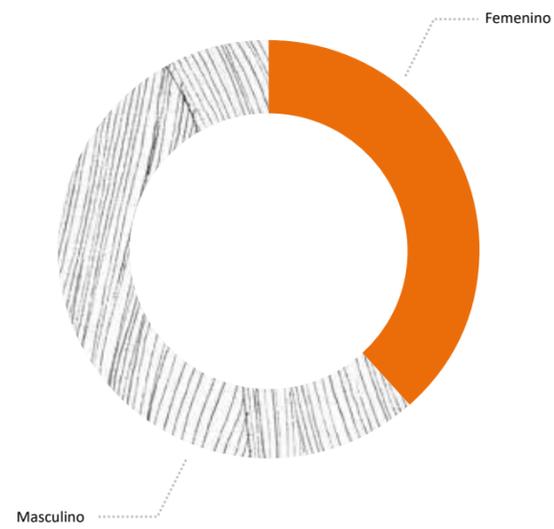
ESTADOS DE PROYECTOS Y TERRENOS A FINES 2017

COMUNA	CIUDAD	INMOBILIARIA	PROYECTO	ESTADO
Ñuñoa	Santiago	Inmobiliaria Arrayán SpA	Slow	Recepcionado
Ñuñoa	Santiago	Inmobiliaria Coigüe SpA	Design	Recepcionado
Ñuñoa	Santiago	Inmobiliaria Canelo SpA	Vida 1	Terreno
Ñuñoa	Santiago	Inmobiliaria Canelo SpA	Vida 2	Terreno
Estación Central	Santiago	Inmobiliaria Acacia SpA	Radal	Construcción
Estación Central	Santiago	Inmobiliaria Maitén SpA	Season	Recepcionado
Quinta Normal	Santiago	Inmobiliaria Peumo SpA	Qvinta Suites	Recepcionado
Santiago	Santiago	Inmobiliaria Dieciocho SpA	Central Town	Construcción
Santiago	Santiago	Inmobiliaria Parque Portales SpA	Portales	Construcción
Santiago	Santiago	Inmobiliaria Brasil SpA	Brasil	Terreno
Santiago	Santiago	Inmobiliaria Lira SpA	Céntrico	Terreno
Santiago	Santiago	Inmobiliaria Arturo Prat SpA	Prat 631	Terreno
Santiago	Santiago	Inmobiliaria San Ignacio SpA	Circular	Terreno
Santiago	Santiago	Inmobiliaria San Pablo SpA	San Pablo	Terreno
San Miguel	Santiago	Inmobiliaria Parque Andino SpA	Parque Andino	Terreno
La Serena	La Serena	Inmobiliaria Praderas el Milagro SpA	Praderas	Recepcionado
La Serena	La Serena	Inmobiliaria Rengifo SpA	Rengifo	Construcción

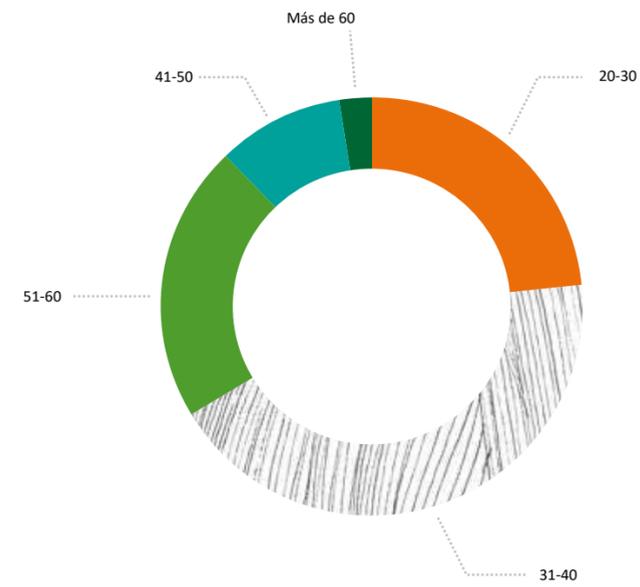
PERFIL DE CLIENTES POR MOTIVO DE COMPRA



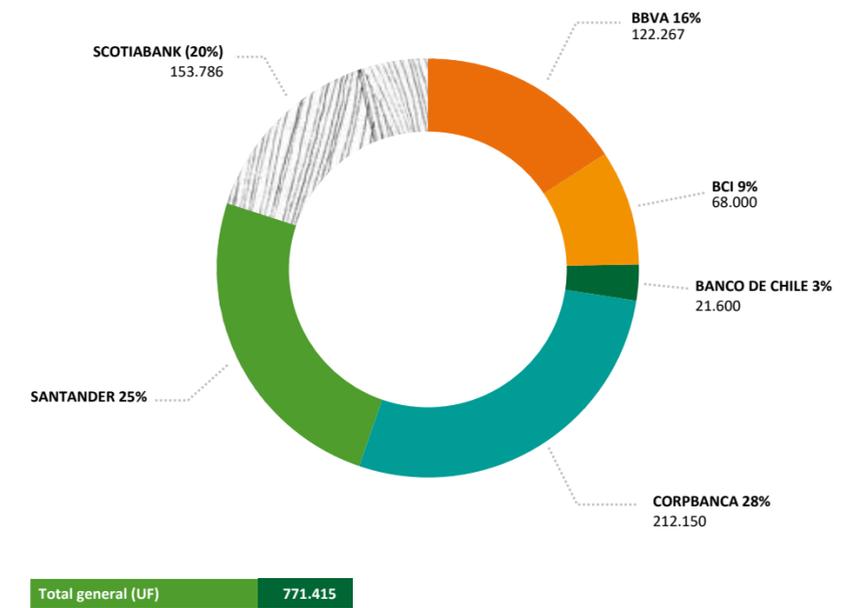
PERFIL DE CLIENTES POR SEXO



PERFIL DE CLIENTE POR RANGO DE EDAD



LÍNEAS DE DEUDAS BANCARIAS VIGENTES



ATENCIONES Y GESTIÓN POST VENTA 2017

STATUS	EDIFICIO ÑUÑO A DESIGN	EDIFICIO ÑUÑO A SLOW	EDIFICIO QUINTA SUITES	EDIFICIO SEASON	EDIFICIO PRADERAS	TOTAL GENERAL
En Proceso	28	4		13	3	48
Pdte. cliente			1	13		14
Pendiente		14		6	10	30
Terminado	7	323	274	739	45	323
Total General	35	341	275	771	58	341

El verdadero viaje de descubrimiento no consiste en buscar nuevas tierras, sino en ver con nuevos ojos

Marcel Proust
ESCRITOR FRANCÉS

Nuestros proyectos 2014 al 2017



2014

SEASON

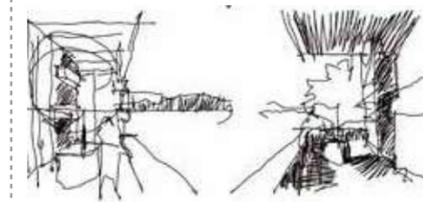
Región Metropolitana,
Edificio residencial
9076,21 m2 superficie construida



2015

QUINTA SUITES

Región Metropolitana
Edificio residencial
3670,3 m2 superficie construida





2015

ÑUÑOA SLOW

Región Metropolitana

Edificio residencial

5352,62 m2 superficie construida



2016

ÑUÑOA DESIGN

Región Metropolitana

5087,01 m2 superficie construida

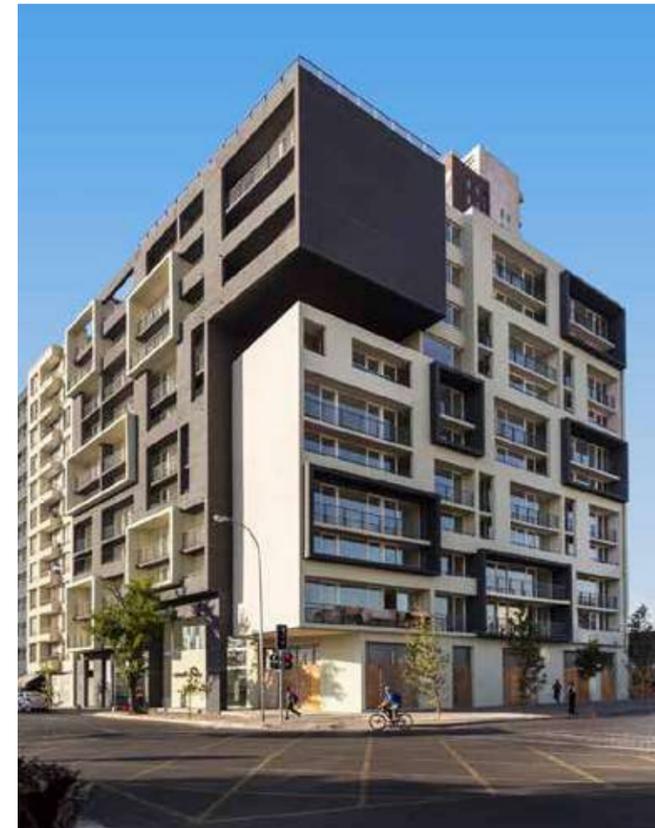




2016

PRADERAS

Región de Coquimbo
Edificio residencial
6232,74 m2 superficie construida



2017

CENTRAL TOWN

Región Metropolitana
Edificio residencial
6981,74 m2 superficie construida

DESIGN



● **2017**
RENGIFO
Región de Coquimbo
Edificio residencial
7149,66 m2 superficie construidos

SLOW



SLOW

**Sin aceptación
y respeto por sí mismo,
uno no puede aceptar
y respetar al otro,
y sin aceptar al otro
como un legítimo
otro en la convivencia,
no hay fenómeno social**

Humberto Maturana
BIÓLOGO

ARQUITECTURA

Edificación en altura, un barrio vertical

Francisco Bascuñán W.
Director de Norte Verde

CONTEXTO HISTÓRICO “PARA MUCHOS SOMOS LOS MALOS DE LA PELÍCULA”

La actividad inmobiliaria ha sido muy cuestionada por grupos minoritarios, pero de mucha cobertura mediática. Ellos se han encargado de recalcar lo muy rentable del negocio y la poca vergüenza de proponer formas de vida inhumanas. Los inmobiliarios somos seres insensibles, llenos de avaricia, gordos que fuman puros y ríen de la desgracia de otros. Nada más lejos de la verdad.

Los inversionistas inmobiliarios son gente joven, muchos bajo los 40 años, dinámicos, deportistas. La mayoría corresponde a los nuevos millennials, con mucho sentido de ciudad, de conectividad y ecología. Son jóvenes que discrepan profundamente de la antigua forma de hacer ciudad, discrepan de la ciudad desechable y enfrentan constantemente los ataques de todos aquellos grupos de personas que no se han adaptado a la nueva forma. Grupos de personas que siguen sosteniendo una vida de periferias, en viviendas y barrios que arrasaron con su medio ambiente y gestionaron barrios donde sólo un sector puede vivir acomodadamente y todo el resto se transforma en periferia.

Las inmobiliarias que hacen edificación en altura son recicladoras de terrenos, son un vector que empuja la ciudad de la economía energética, que empujan los suburbios y periferias al centro donde sus habitantes pueden ser ciudadanos nuevamente conectados con otros y con los servicios de la urbe. Los inmobiliarios creemos en la ciudad.

La edificación en altura es un descanso en la carrera loca por consumo de territorio.

La edificación en altura se desarrolla producto del afán de la ciudad, de no seguir desparramándose en el territorio sino por el contrario, de volver a su centro. Esta vuelta al centro es producto de la necesidad de los habitantes de reconectarse con la ciudad, con los servicios y con la multiplicidad y diversidad de usos de suelos, presentes en zonas más céntricas.

Esta necesidad de los habitantes es movida fundamentalmente, por el costo desproporcionado de tiempo y dinero invertido en desplazamientos obligatorios, desde las viviendas hacia destinos básicos como supermercados, trabajo o colegios. Al vivir en zonas más diversas, más entrópicas, ese costo disminuye y acompañado de eso, sus gastos monetarios aumentan pues gastan menos en combustible producto de sus desplazamientos.

El sueño americano de casa con jardín fue la respuesta ideal para una familia del siglo 20, cuyos jefes de hogar, como programados por un mismo reloj, se despiertan, levantan y viajan a sus trabajos ida y vuelta en los mismos horarios. Sin embargo en un abrir y cerrar de ojos, los habitantes de nuestro mundo occidental comenzaron a cambiar sus núcleos familiares, las familias como las conocíamos ya casi no existen y en cambio una serie de grupos pequeños comenzaron a ocupar este nicho social.

NUESTROS CLIENTES

Hoy en día el 65% de los departamentos son ocupados por personas bajo 40 años. Por otro lado el 48% de los habitantes de edificios habitacionales viven solos, el 44% con una pareja y sólo el 8% restante tiene un hijo. El núcleo social había cambiado drásticamente. (Adicional se debe comentar que el 32% tiene alguna mascota, perro o gato).

Esta situación de disminución de miembros del núcleo familiar se ve sumado a dos hechos más. El primero es que ambos miembros de la pareja trabajan y comparten roles, es decir ya no hay uno que se encargue de las labores domésticas y otro que sea proveedor, por el contrario, ambos comparten roles. Sus ingresos son más altos, su espacio más pequeño y su punto de encuentro será la tarde o la noche, momento en que ambos cocinan algo y se darán un tiempo para compartir, reír, ver TV o escuchar música. Ese es el momento familiar.

El segundo hecho es que este nuevo núcleo familiar externaliza mucha de sus labores habituales, lava su ropa en lavanderías express, toma desayuno en alguna cafetería de paso, almuerza cerca del trabajo y si puede, va a algún gimnasio que le parezca apropiado. Muchos de los departamentos contemporáneos tienen cocinas que no sólo dan lugar a la preparación de alimentos sino que también son lugares de reunión, de conversación o trabajo, los espacios contemporáneos no tienen un destino único y generalmente sirven para varios usos diferentes. Usamos más la ciudad que antes para resolver aspectos de la vida cotidiana, muchos viven casi en la calle y el departamento ocupa un espacio muy ligado a aspectos de descanso y entretenimiento, más que a necesidades básicas.

Es por ello, las nuevas tendencias de edificios habitacionales están haciendo un esfuerzo en el sentido que los habitantes encuentren un lugar más comunitario, para que aquellos que viven solos, puedan acceder a espacios para compartir con sus amigos, fuera de sus departamentos y que sea el mismo edificio el que sea capaz de albergar a sus ocupantes en lugares, terrazas o cafeterías que permitan estas reuniones diarias. Departamentos pequeños de gran calidad se agrupan en edificios muy bien ubicados con zonas de “facilities” muy bien estudiadas para producir ese confort y calidez que necesitamos para sentir un lugar en nuestro HOGAR.

NUESTRA IDEA

La sustentabilidad es un término complejo que integra diferentes escalas de sistemas en el afán de poder optimizar el consumo de energía, minimizando el impacto medioambiental. El nivel urbano deja paso al nivel de barrio y finalmente a la unidad habitacional.

Nuestra propuesta se basará en generar un edificio que induzca la vida de barrio, integrando todos los elementos necesarios para que la dinámica social interna sea fortalecida como una comunidad de barrio. La arquitectura aplicada tratará de cambiar el concepto de habitante por el de vecino. Favorecer la individualidad, la diferenciación de las unidades por un lado, y por otro, proponer espacios de encuentro en lugares privilegiados del edificio.

NUESTRO MODELO

Ya en 1996, los mundialmente famosos biólogos chilenos, Francisco Varela y Humberto Maturana acuñaron el término autopoiesis (sistema auto-productivo) para referirse a la capacidad de los seres vivos de organizarse en forma dinámica, en una red continua que se denomina metabolismo. Este metabolismo produce componentes que integran la red que los produjo y también conforman un borde, un límite para esta red de transformaciones. Lo que se tiene entonces, es una situación en que la dinámica de las relaciones produce una estructura y un borde, en nuestro caso un edificio, que es la condición para operar la red de transformaciones que la produjo como unidad.

El ser (estructura y elementos del edificio) y el hacer, (organización y relaciones del barrio) en una unidad autopoietica son inseparables, y esto constituye su modo específico de organización, según Varela y Maturana.

Notemos que éstos no son procesos secuenciales, sino dos aspectos de un fenómeno unitario. Es decir, cada organización (en este caso el edificio con vida de barrio) ralentiza de una manera diferente este flujo de materia y energía, por lo que su presión medioambiental será diferente en cada caso. El edificio, en último extremo, no está constituido por sus elementos simples (departamentos), sino por la organización de los mismos (el barrio) (Ruiz. 2001).

El modelo será principalmente definido por la dinámica de las relaciones, por su metabolismo.

Lo anterior nos conduce a observar que un modelo de mayor eficiencia será aquel mediante su organización interna sea capaz de ralentizar los flujos energéticos, es decir, aquel que posea un metabolismo más lento. Lo cual apunta a una organización con mayor complejidad, justamente el camino inverso al que hemos seguido con el modelo funcionalista. Un edificio con mayor diversidad de uso podrá ralentizar mejor la energía que necesita.

NUESTRO DESAFÍO, EL OBJETIVO

Como parte de la respuesta necesaria a los nuevos tiempos y grupos sociales, hemos pensado en enfocarnos en una edificación en altura, que pueda responder a los nuevos desafíos de las actuales generaciones y proyectarnos, a lo menos 20 años a futuro, presentando una estructura de edificio y una organización de barrio.

Una edificación que albergue destinos diferentes, el principal será habitacional asociado a sus facilities y los secundarios serán comercio y servicios integrados plenamente a un sector de la ciudad diverso y entrópico, donde los vecinos del edificio puedan acceder con un tiempo menor de 10 min a pie a los servicios básicos, supermercados, centros comerciales, transporte público, colegios o jardines infantiles.

El edificio tendrá las características de BARRIO VERTICAL, por lo que los arquitectos diseñadores deberán descubrir aquellas operaciones arquitectónicas que den pie a ese estilo de vida de una comunidad contemporánea de vecinos.

NUESTRO 2017

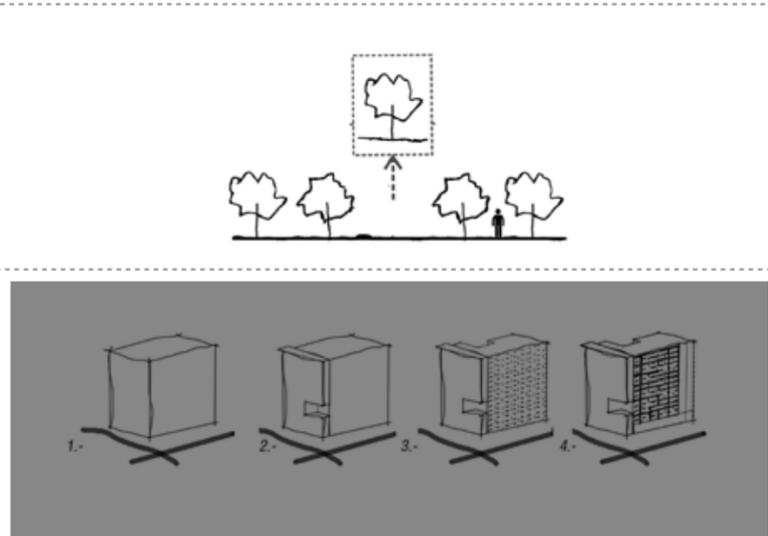
Durante el año 2017, Norte Verde exploró 34 unidades en las comunas donde se vislumbraba desarrollar proyectos inmobiliarios. La exploración sobrepasó los 200.000 mil metros cuadrados.

En esta misma línea, se aprobaron 6 anteproyectos ubicados en los sectores Santiago Centro, Ñuñoa y La Serena. Sumando un total de 73.674 metros cuadrados.

Respecto a los permisos de edificación, en 2017 se obtuvieron tres permisos de edificación en Santiago Centro (Proyecto Brasil), San Miguel (Proyecto Carmen Mena) y en Estación Central (Proyecto Radal). Estos permisos suman un total de 19.754 metros cuadrados.

En 2017 se obtuvieron dos recepciones definitivas por proyectos desarrollados en la comuna de Ñuñoa, ambos en la calle Zañartu, por un total de 10.439 metros cuadrados.

En términos de innovación y tecnología se incorporó el software BIM, para desarrollo de proyectos colaborativos 3D y minimizar los RDI (requerimientos de información).



SEASON

PORTAFOLIO DE ARQUITECTURA EDIFICIO RESIDENCIAL REGIÓN METROPOLITANA

DESCRIPCIÓN GENERAL

Season es un edificio habitacional que construye y define la esquina con su volumetría, color y materialidad. Cuando pensamos este edificio hablamos de una cinta que armara el cielo de la placa y trepara por el edificio, dando espacio al árbol para luego dar coronación al volumen.

Esta esquina, como elemento tangible, se muestra sólida y fuerte, posee una apertura vertical a altura media en la que aparece un árbol, un – jardín en altura o plaza elevada –, que da lugar al encuentro de los habitantes observando el contexto social.

FICHA TÉCNICA

- FRANCISCO BASCUÑÁN W./ SERGIO PEREIRA R. – ARQUITECTOS
- PABLO GODOY / YAIR ARAYA / VICENTE VARGAS – ARQUITECTOS COLABORADORES
- ECUADOR 4707 / ESTACIÓN CENTRAL / SANTIAGO /RM – UBICACIÓN
- 2014 – AÑO
- 9076,21 m2 - SUPERFICIE CONSTRUIDA
- 726,99 m2 - SUPERFICIE TERRENO
- DELPORTE INGENIEROS – CÁLCULO ESTRUCTURAL
- ECHEVERRÍA IZQUIERDO - CONSTRUCCIÓN

ANDRÉS BELLO

PORTAFOLIO DE ARQUITECTURA EDIFICIO RESIDENCIAL REGIÓN DE COQUIMBO

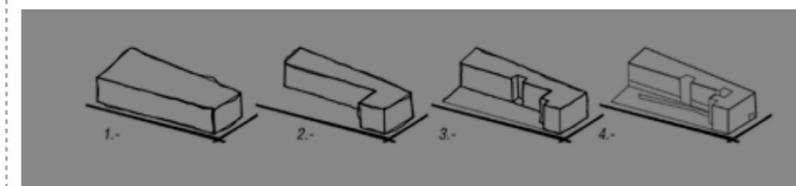
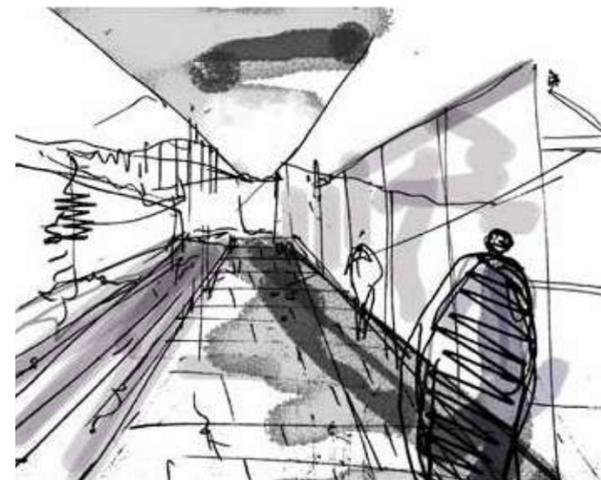
DESCRIPCIÓN GENERAL

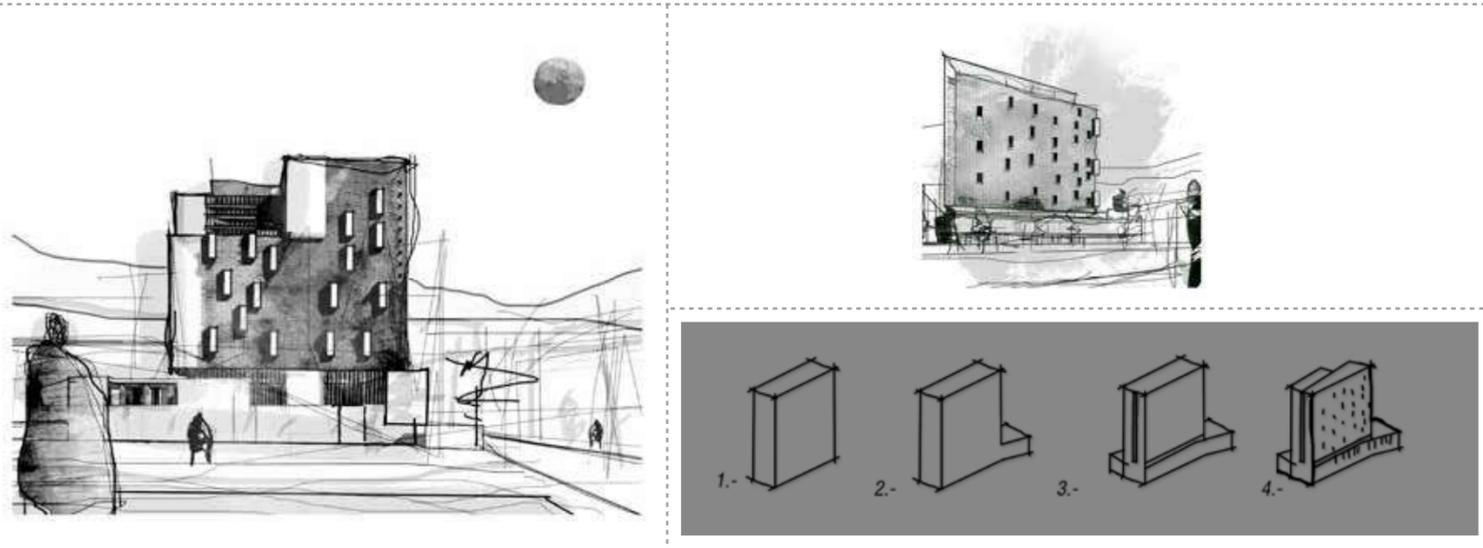
El edificio Andrés Bello es un proyecto de uso residencial emplazado en la zona Típica de la Ciudad de La Serena, en esta iniciativa se trabajó en contextualizar la imagen del proyecto mediante la morfología característica del lugar en que se emplaza.

De esta manera se obtuvo la aprobación del Consejo de Monumentos Nacionales, sin embargo por lo dilatado de los procesos, lamentablemente el proyecto no se llevó a cabo.

FICHA TÉCNICA

- FRANCISCO BASCUÑÁN W./ SERGIO PEREIRA R. – ARQUITECTOS
- PABLO GODOY / YAIR ARAYA – ARQUITECTOS COLABORADORES
- ANDRÉS BELLO 1051 – UBICACIÓN
- 2015 – AÑO
- 3529,75 m2 – SUPERFICIE PROYECTADA
- 1532,26 m2 – SUPERFICIE TERRENO





EDIFICIO COMPASS

PORTAFOLIO DE ARQUITECTURA EDIFICIO HOTELERÍA REGIÓN METROPOLITANA

DESCRIPCIÓN GENERAL

Los hoteles en general necesitan consolidarse como un hito según los estándares de la marca, desde ahí aparece la pregunta de “cómo fundamentar una forma arquitectónica y, también, ser un ícono”.

Es así que nos enfocamos en los atributos del lugar, los flujos peatonales y su permeabilidad en los dos primeros pisos y, además, la vista en cuanto a los pisos superiores. Es por ésto que el hotel nace en altura como una gran pantalla que, a modo de ojo, permite mirar al río, a lo lejano y luego, desde un sistema de salientes que son espacios voladizos, puedes tener una mirada propia del entorno, privilegiando la individualidad y privacidad.

FICHA TÉCNICA

- FRANCISCO BASCUÑÁN W. – SERGIO PEREIRA R. – ARQUITECTOS
- PABLO GODOY – YAIR ARAYA – ARQUITECTOS COLABORADORES
- CALLE GENERAL HOLLEY, ESQUINA BUCAREST/ PROVIDENCIA / RM – UBICACIÓN
- 2015 – AÑO
- 22455 m2 – SUPERFICIE PROYECTADA
- 1537 m2 – SUPERFICIE TERRENO

QVINTA SUITE

PORTAFOLIO DE ARQUITECTURA EDIFICIO RESIDENCIAL REGIÓN METROPOLITANA

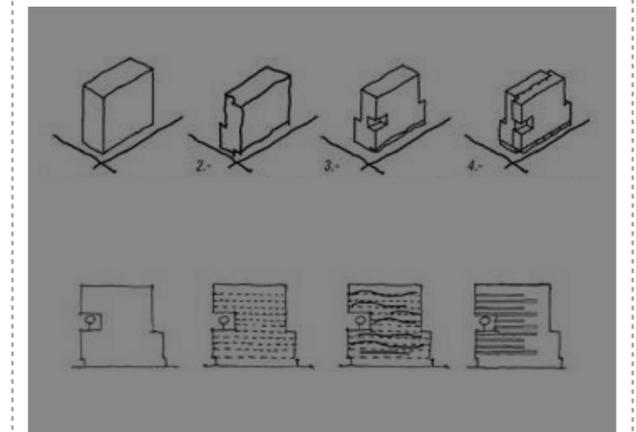
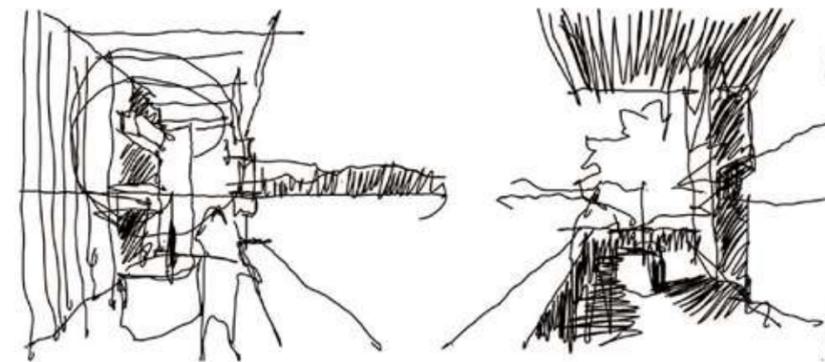
DESCRIPCIÓN GENERAL

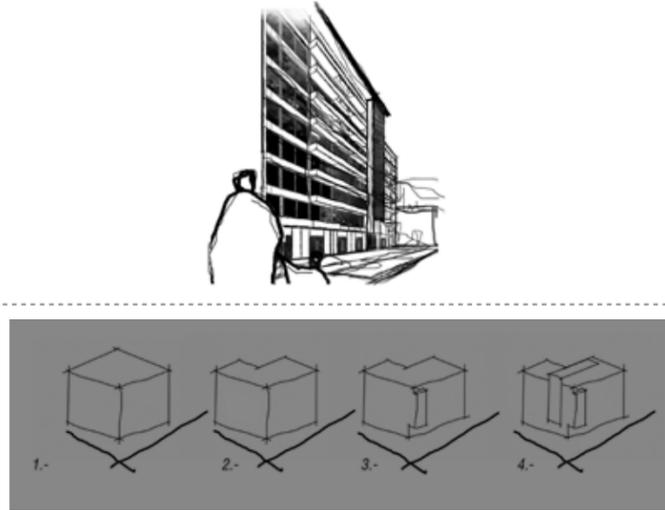
Cuando diseñamos este proyecto, pensamos el modo de convivir en áreas comunes diferentes y preferenciales, es por eso que lo hicimos como en las pequeñas plazas de barrio, dando lugar a que el encuentro social, la contemplación del paisaje y el disfrute del aire libre coexistan en tranquilidad, resguardados por la altura ya que este espacio conforma parte del edificio y no de un área residual.

De este modo, Quinta Suite además de favorecer la individualidad, plantea el edificio como comunidad, con ésto, tenemos vecinos más que habitantes.

FICHA TÉCNICA

- FRANCISCO BASCUÑÁN W. – SERGIO PEREIRA R. – ARQUITECTOS
- PABLO GODOY – YAIR ARAYA – ARQUITECTOS COLABORADORES
- SANTO DOMINGO 3905 / QUINTA NORMAL / SANTIAGO/ RM – UBICACIÓN
- 2015 – AÑO
- 3670,13 m2 - SUPERFICIE CONSTRUIDA
- 440,80 m2 – SUPERFICIE TERRENO
- DELPORTE INGENIEROS – CÁLCULO ESTRUCTURAL
- BEFCO – CONSTRUCCIÓN





ÑUÑO A SLOW

PORTAFOLIO DE ARQUITECTURA EDIFICIO RESIDENCIAL REGIÓN METROPOLITANA

DESCRIPCIÓN GENERAL

Este edificio fue nuestra entrada en la comuna de Ñuñoa, por tanto su diseño trató de ser de una vanguardia muy clásica, el juego de vigas invertidas aparece siempre retenido entre grandes marcos que las contienen, renovando la imagen del sector. Slow da espacio también a la continuidad verde de los antejardines de su entorno.

FICHA TÉCNICA

- FRANCISCO BASCUÑÁN W./ SERGIO PEREIRA R. – ARQUITECTOS
- YAIR ARAYA/ PABLO GODOY/ MARÍA JOSÉ LAYANA – ARQUITECTOS COLABORADORES
- ZAÑARTU 2203/ ÑUÑO A/ SANTIAGO/ RM – UBICACIÓN
- 2015 – AÑO
- 5352,62 m² - SUPERFICIE CONSTRUIDA
- 1870 m² - SUPERFICIE TERRENO
- DELPORTE INGENIEROS – CÁLCULO ESTRUCTURAL
- BEFCO - CONSTRUCCIÓN

ÑUÑO A DESIGN

PORTAFOLIO DE ARQUITECTURA EDIFICIO RESIDENCIAL REGIÓN METROPOLITANA

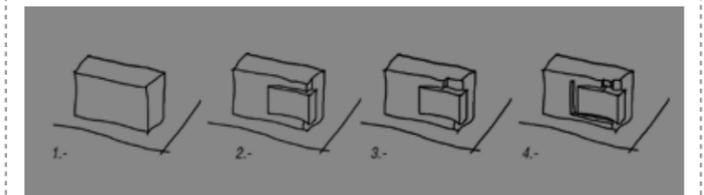
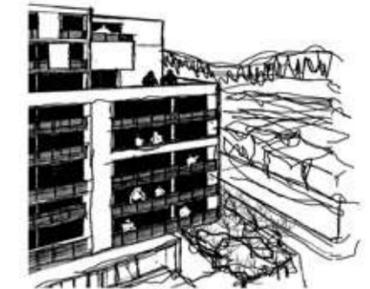
DESCRIPCIÓN GENERAL

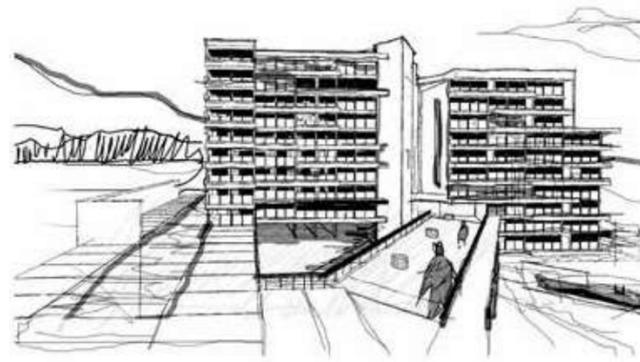
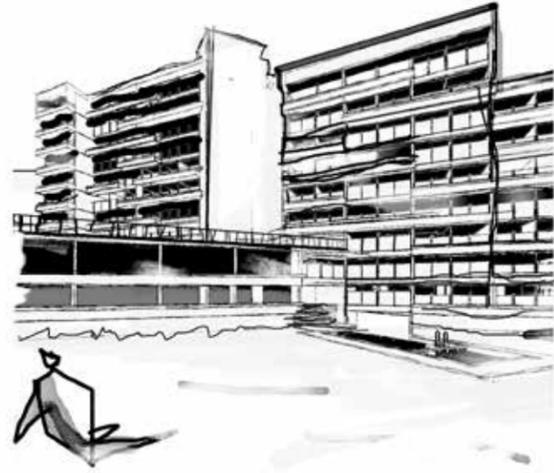
En Design la operación arquitectónica es la fachada que desencaja parte del volumen, aislándola de la totalidad, acentuando la esquina de una manera rotunda.

También a partir de la operación arquitectónica aparecen “pequeñas plazas ascendentes”, en un segundo nivel a la altura de las copas de los árboles que se relaciona cercanamente con su contexto y después sus terrazas superiores que permiten tener una vista privilegiada de la ciudad.

FICHA TÉCNICA

- FRANCISCO BASCUÑÁN W./ SERGIO PEREIRA R. – ARQUITECTOS
- PABLO GODOY/ YAIR ARAYA – ARQUITECTOS COLABORADORES
- ZAÑARTU 2132/ ÑUÑO A/ SANTIAGO/ RM – UBICACIÓN
- 2016 –AÑO
- 5087,01 m² – SUPERFICIE CONSTRUIDA
- 1515 m² – SUPERFICIE TERRENO
- DELPORTE INGENIEROS – CÁLCULO ESTRUCTURAL
- BEFCO – CONSTRUCCIÓN





PRADERAS

PORTAFOLIO DE ARQUITECTURA EDIFICIO RESIDENCIAL REGIÓN DE COQUIMBO

DESCRIPCIÓN GENERAL

Con una imagen contemporánea e innovadora, el edificio Praderas del Milagro se ubica en un punto estratégico, uno de los sectores con mejor vista panorámica de la ciudad de la Serena. Es por esto que el edificio en su forma, orientación y disposición resalta esta virtud, otorgando a los departamentos conexión con el contexto macro de la conurbación La Serena-Coquimbo y un buen asoleamiento. La arquitectura del edificio se compone por la incrustación de dos volúmenes que crean un núcleo en el que convergen los habitantes, dando espacio a la vida social, ya sea en su área de terraza, piscina y quincho superior con una vista privilegiada. Además, se destaca su paisajismo que incluye especies nativas.

FICHA TÉCNICA

- FRANCISCO BASCUÑÁN W./ SERGIO PEREIRA R. – ARQUITECTOS
- PABLO GODOY/ YAIR ARAYA – ARQUITECTOS COLABORADORES
- ALBERTO ARENAS 4530/ LA SERENA/ COQUIMBO – UBICACIÓN
- 2016 – AÑO
- 6232,74 m² - SUPERFICIE CONSTRUIDA
- 5079,93 m² - SUPERFICIE TERRENO
- DELPORTE INGENIEROS – CÁLCULO ESTRUCTURAL
- PITÁGORAS – CONSTRUCCIÓN

CENTRAL TOWN

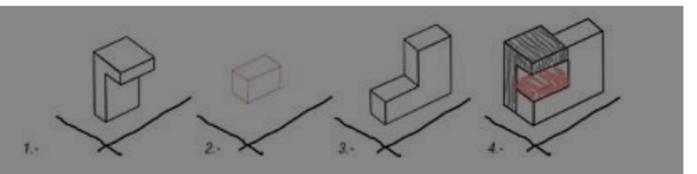
PORTAFOLIO DE ARQUITECTURA EDIFICIO RESIDENCIAL REGIÓN METROPOLITANA

DESCRIPCIÓN GENERAL

Cuando diseñamos Central Town pensamos en construir la esquina como un hito, para esto el edificio define la esquina con un cuerpo gris y el otro blanco, que se presentan fragmentados y asisten a la esquina en donde se encuentran. La morfología del edificio se va preparando en altura para acoger una forma certera, un cubo, que da acento a la esquina con un lenguaje Arquitectónico-Estructural que le otorga un sentido de suspensión. Bajo ésta figura y a modo de negativo (lleno-vacío), subyace una plaza elevada que congrega los encuentros, distendiendo el habitar del edificio.

FICHA TÉCNICA

- FRANCISCO BASCUÑÁN W./SERGIO PEREIRA R. – ARQUITECTOS
- YAIR ARAYA/ PABLO GODOY/ VICENTE/ MARÍA JOSÉ LAYANA - ARQUITECTOS COLABORADORES
- AV. DIEZ DE JULIO 1589/ SANTIAGO/ RM – UBICACIÓN
- 2017 – AÑO
- 6981,74 m² - SUPERFICIE CONSTRUIDA
- 787,94 m² - SUPERFICIE TERRENO
- DELPORTE INGENIEROS – CÁLCULO ESTRUCTURAL
- BEFCO – CONSTRUCCIÓN



RADAL

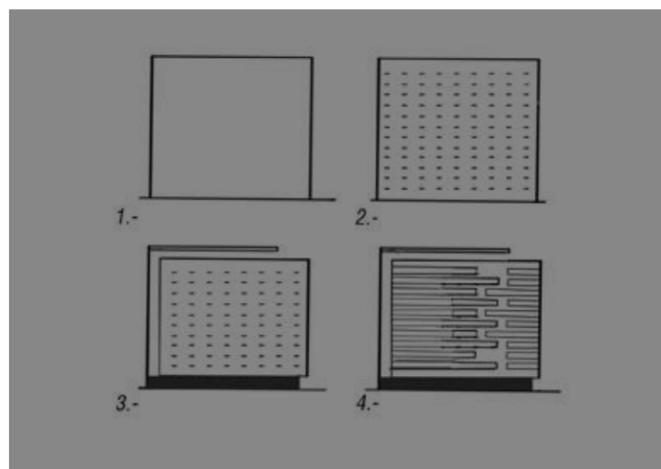
PORTAFOLIO DE ARQUITECTURA EDIFICIO RESIDENCIAL REGIÓN METROPOLITANA

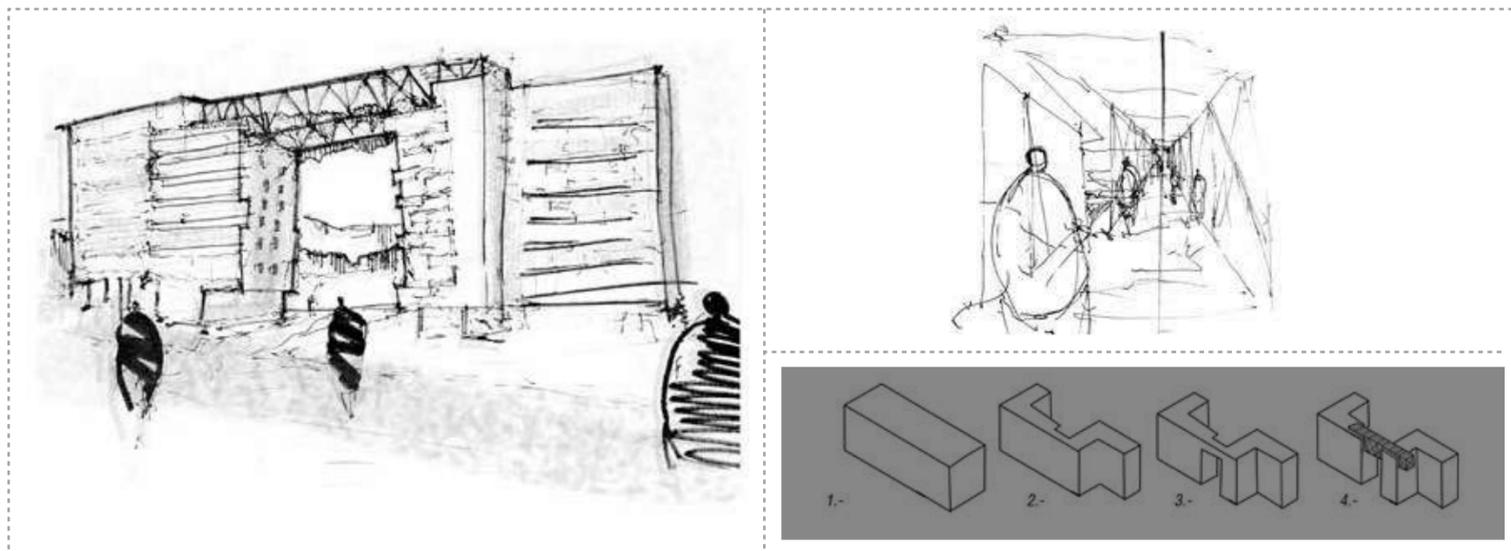
DESCRIPCIÓN GENERAL

El Edificio Radal se muestra como una gran pantalla, una fachada limpia (para eso transferimos vigas y machones a este elemento) mientras la base o cuerpo se mantiene monolítica. En este desfase ocurren las aperturas que luego son ventanas, que luego son terrazas, que luego son balcones, permitiendo observar el contexto.

FICHA TÉCNICA

- FRANCISCO BASCUÑÁN W./ SERGIO PEREIRA R. – ARQUITECTOS
- GONZALO CASTILLO/ MANUEL COLLADO – ARQUITECTOS COLABORADORES
- CALLE RADAL 193/ ESTACIÓN CENTRAL/ RM – UBICACIÓN
- 2017 – AÑO
- 6695,76 m² SUPERFICIE CONSTRUIDA
- 880,67 m² SUPERFICIE TERRENO
- DELPORTE INGENIEROS - CÁLCULO ESTRUCTURAL
- BEFCO – CONSTRUCCIÓN





ÑUÑOA VIDA

PORTAFOLIO DE ARQUITECTURA EDIFICIO RESIDENCIAL REGIÓN METROPOLITANA

DESCRIPCIÓN GENERAL

Le damos forma al habitar con un gran-espacio verde, un jardín de invierno en altura que se abre al paisaje, que mira y se deja mirar, conteniendo en su estructura/altura el goce del estar/contemplar los atributos de la ciudad. Éste une dos edificios habitacionales simétricos rotados que en conjunto conforman un espacio privado pero permeable con su contexto. Este proyecto toma distancia en la esquina, dando lugar al espacio público que articula el recorrido, con un programa que activa el uso de éste, generando un punto de encuentro en la comuna.

FICHA TÉCNICA

- FRANCISCO BASCUÑÁN W./ SERGIO PEREIRA R. ARQUITECTOS
- GONZALO CASTILLO/ MANUEL COLLADO/ KAREN ANACONA DÍAZ – ARQUITECTOS COLABORADORES
- ZAÑARTU 1100, ÑUÑOA – UBICACIÓN
- 2017 – AÑO
- 20211 m2 - SUPERFICIE PROYECTADA
- 5980,13 m2 - SUPERFICIE TERRENO
- DELPORTE INGENIEROS - CÁLCULO ESTRUCTURAL



BRASIL 601

PORTAFOLIO DE ARQUITECTURA EDIFICIO RESIDENCIAL REGIÓN METROPOLITANA

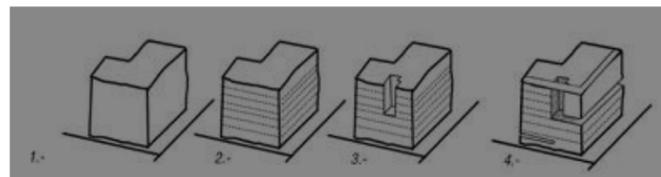
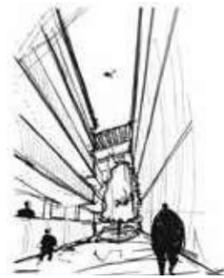
DESCRIPCIÓN GENERAL

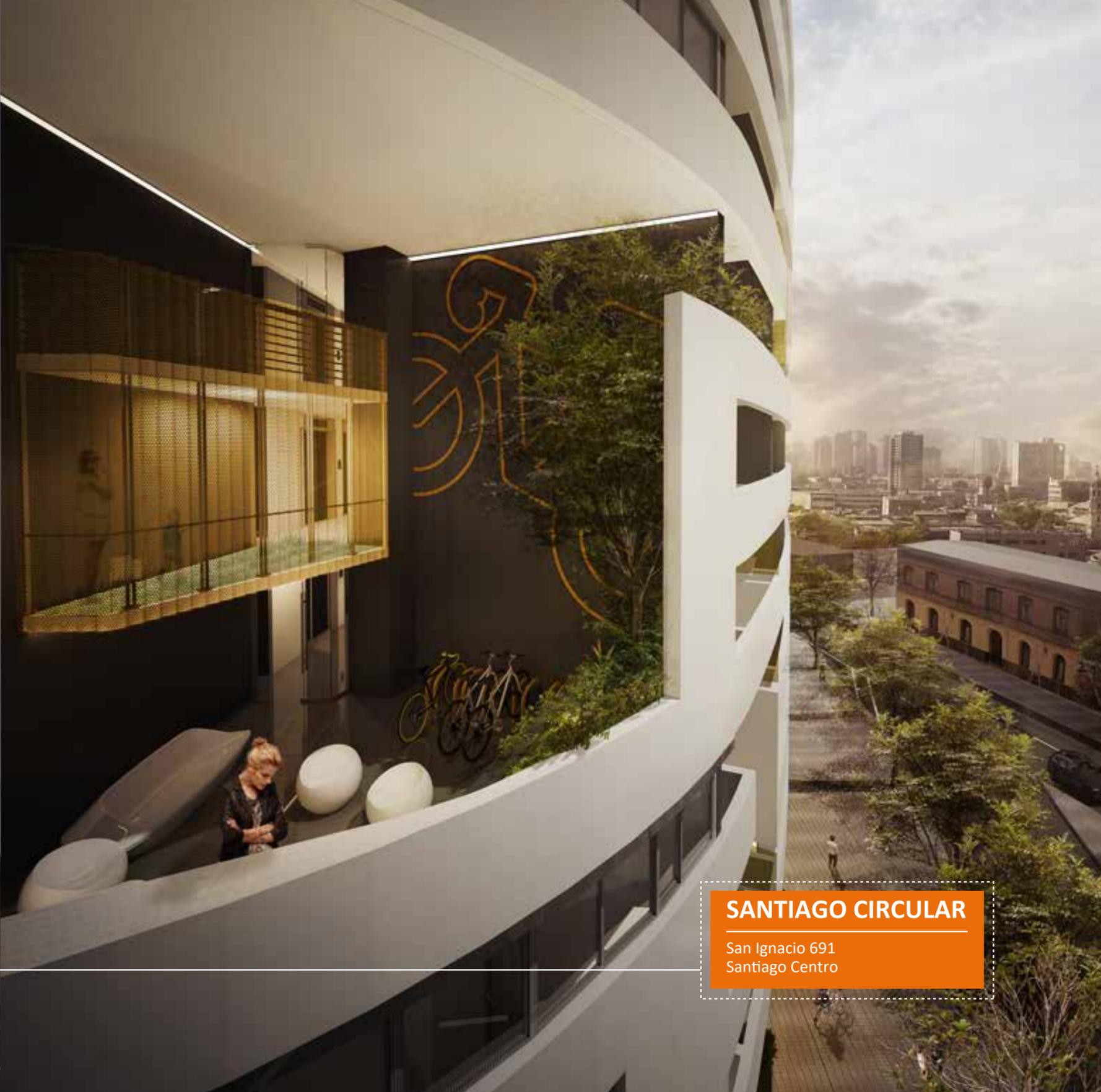
Al emplazarnos en un barrio tradicional de Santiago, diseñamos este proyecto en altura media. Consolidamos la esquina con un volumen que se muestra robusto por su proporción “ancho-altura”.

El edificio libera su centro haciendo del corazón del proyecto un vacío que se transforma en un jardín elevado con vista a la iglesia Corpus Domini, alimentando de luz las áreas comunes del edificio. En su primer piso da lugar a locales comerciales y servicios, integrándose a su contexto, activando la relación servicios-habitante del sector y edificio. Ubicándose a pocas cuadras de la red de Metro, el edificio cuenta con conectividad para el público al cual va dirigido, que son principalmente profesionales jóvenes y estudiantes.

FICHA TÉCNICA

- FRANCISCO BASCUÑÁN W./ SERGIO PEREIRA R. – ARQUITECTOS
- INGRID CARVAJAL./ MARIO NEIRA. – ARQUITECTOS COLABORADORES
- BRASIL 601 / STO. DOMINGO 1975/ SANTIAGO/ RM – UBICACIÓN
- 2017 – AÑO
- 4599,41m² – SUPERFICIE PROYECTADA
- 795,94m² – SUPERFICIE TERRENO
- DELPORTE INGENIEROS – CÁLCULO ESTRUCTURAL





SANTIAGO CIRCULAR

San Ignacio 691
Santiago Centro



PRAT 631

Arturo Prat 631
Santiago Centro





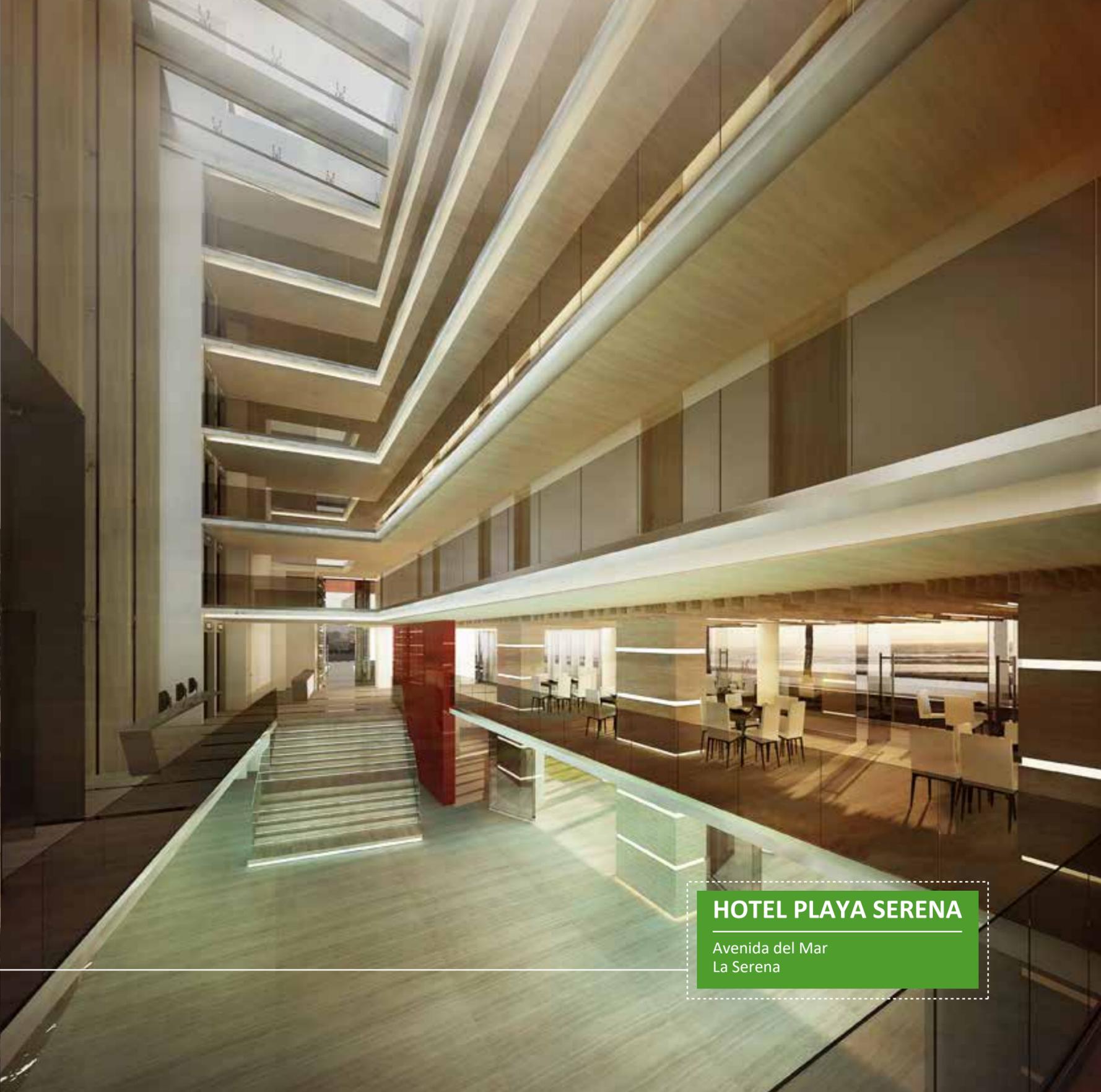
SAN PABLO

San Pablo
San pablo 1433, Santiago Centro



PARQUE ANDINO

Carmen Mena 838,
San Miguel



HOTEL PLAYA SERENA
Avenida del Mar
La Serena



HOTEL PLAYA SERENA
Avenida del Mar
La Serena



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

Enzo Ferrari

DISEÑADOR DE AUTOS Y PILOTO DE CARRERA



www.norte-verde.cl