



# MEMORIA Y BALANCE

NORTE VERDE 2020

**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.**

#### 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, aumentando 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, ROCA SpA e Inversiones Las Bidas Limitada.

# 01 NORTE VERDE EN UNA MIRADA

Principales Indicadores \_\_\_\_\_ pág. 10

# 02 MENSAJES DEL AÑO

Carta del Presidente \_\_\_\_\_ pág. 14  
Carta del Gerente General \_\_\_\_\_ pág. 16

# 03 GOBIERNO CORPORATIVO

Gobierno Corporativo \_\_\_\_\_ pág. 22  
Directorio \_\_\_\_\_ pág. 24  
Alta Administración \_\_\_\_\_ pág. 26  
Comités \_\_\_\_\_ pág. 27  
Código de ética y conducta \_\_\_\_\_ pág. 28  
Gestión de riesgo \_\_\_\_\_ pág. 30  
Inversiones en terrenos \_\_\_\_\_ pág. 31  
Planes de incentivos \_\_\_\_\_ pág. 31  
Malla societaria \_\_\_\_\_ pág. 32  
Socios de Norte Verde \_\_\_\_\_ pág. 33

# 04 NUESTRA EMPRESA

Visión \_\_\_\_\_ pág. 36  
Historia \_\_\_\_\_ pág. 37  
Línea de tiempo con hitos de Norte Verde \_\_\_\_\_ pág. 38

# 05 NUESTRO ESTILO Y FORMA DE TRABAJO

Nuestra gente, la verdadera energía de Norte Verde \_\_\_\_\_ pág. 42  
Bienestar y estilo de trabajo \_\_\_\_\_ pág. 46  
Gestión del desempeño \_\_\_\_\_ pág. 48  
Quiénes nos apoyan \_\_\_\_\_ pág. 50

# 06 UNIDADES DE NEGOCIO

6.1 Inmobiliaria \_\_\_\_\_ pág. 54  
Hechos relevantes 2020 \_\_\_\_\_ pág. 55  
Resultados \_\_\_\_\_ pág. 62  
Proyectos 2020 \_\_\_\_\_ pág. 67  
6.2 Arquitectura \_\_\_\_\_ pág. 74  
Hechos relevantes 2020 \_\_\_\_\_ pág. 74  
Resultados \_\_\_\_\_ pág. 78

O1

**NORTE VERDE  
EN UNA MIRADA**



# 2020 EN UNA MIRADA

## 28 AÑOS DE EXPERIENCIA

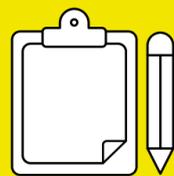
Durante 28 años, Norte Verde ha sido parte del crecimiento inmobiliario del país a través de una propuesta de valor orientada hacia la innovación en procesos de arquitectura, construcción e inmobiliaria. Estos atributos han permitido que nos desarrollemos como una empresa dinámica y vanguardista. En cada proyecto, respetamos la identidad del barrio donde se inserta y buscamos mejorar la calidad de vida de toda la comunidad con más m2 de áreas verdes, espacios comunes novedosos y sintonizados con las necesidades de la vida actual, y potenciando la interconexión con toda la ciudad.

## ÁREAS DE NEGOCIO



### INMOBILIARIA

Proyectos que emocionan al alcance de nuestros clientes.



### ARQUITECTURA

Arquitectura que emociona.



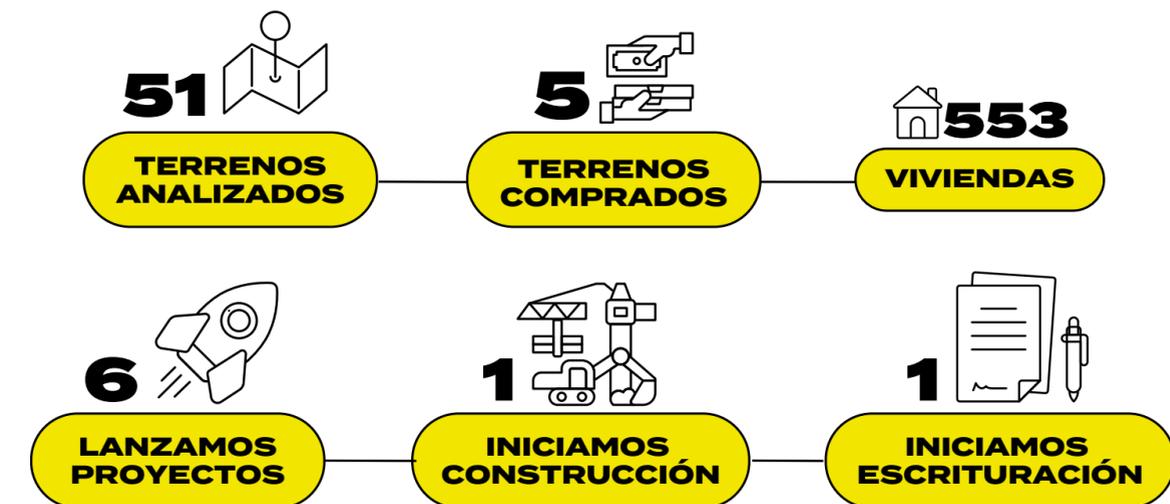
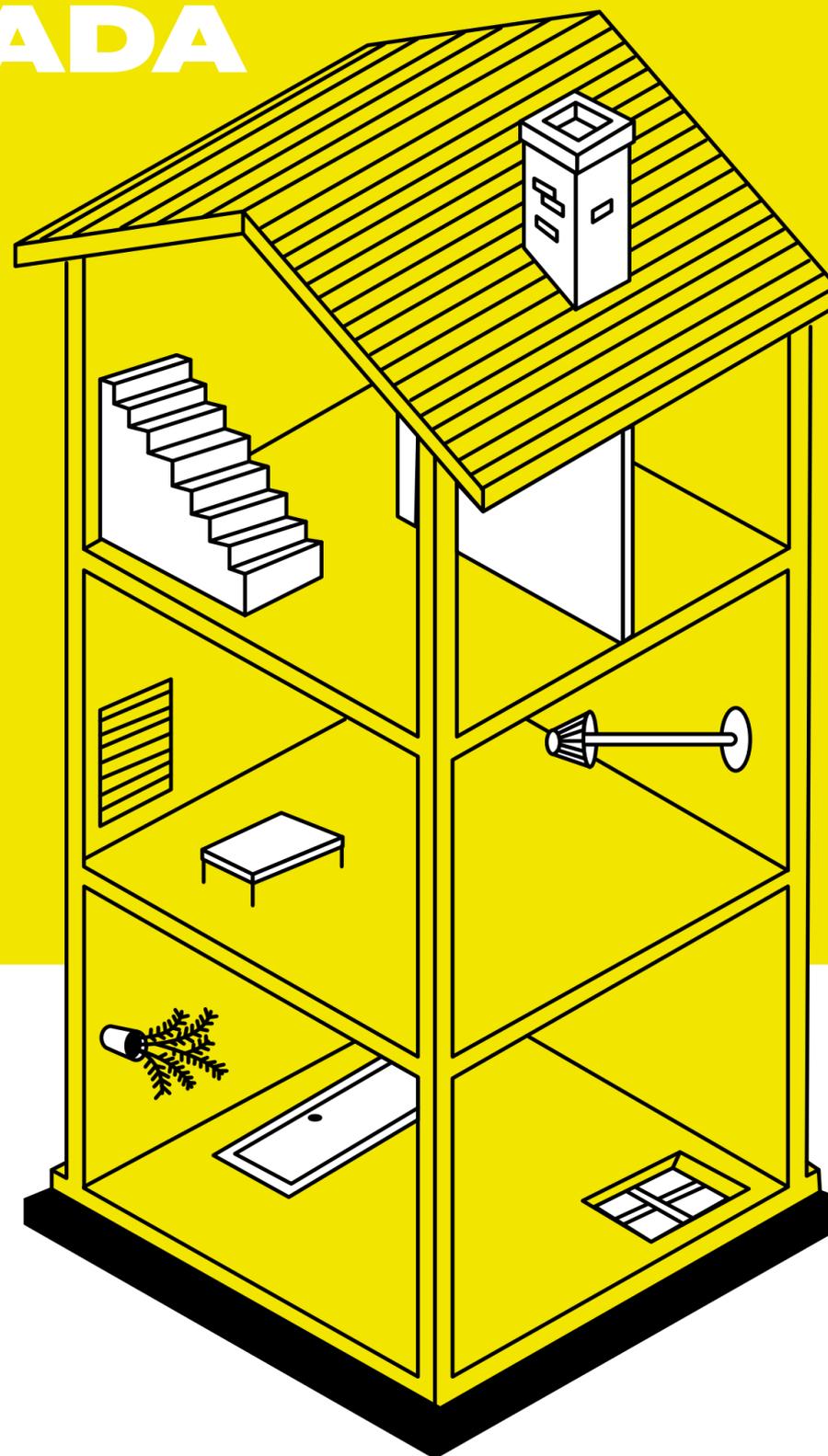
### TERRENOS

Analizamos 51 terrenos y compramos 5, lo cual corresponde a 553 departamentos.



### PROYECTOS

Lanzamos 6 proyectos, comenzamos la construcción de 1 y dimos inicio a la escrituración de 1.



## RESULTADOS:

El EBITDA ajustado 2020 fue de \$MM 1.552. Promesamos MUF 1.506. El backlog de promesas cerró en MUF 3.988, de las cuales el 51% tiene escrituración estimada para el 2021, un 41% para 2022 y el 8% restante en 2023.

**1.552** \$MM

EBITDA\* AJUSTADO



## PERMISOS:

Obtuvimos 3 permisos de edificación por una superficie de 19.525 m2 y aprobamos 1 anteproyecto con una superficie de 6.806 m2, sumando una superficie total de 26.331 m2 a desarrollar.



## EQUIPO:

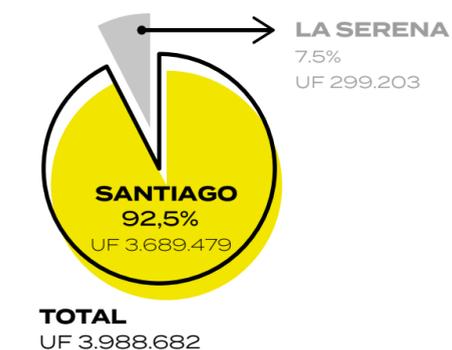
**6**

NUEVOS INTEGRANTES NV

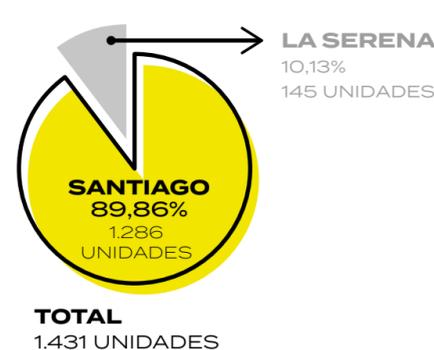
Para reforzar el área de finanzas y la Gerencia Técnica.

## BACKLOG DE PROMESAS

BACKLOG CONSOLIDADO AL 100% (UF)



BACKLOG CONSOLIDADO AL 100% (UNIDADES)



02

**MENSAJES  
DEL AÑO**



02

CARTA DEL  
PRESIDENTE

Queridos Accionistas:

Me dirijo a ustedes para presentarles la Memoria del año 2020 de Inmobiliaria Norte Verde y contarles, a grandes rasgos, sobre los resultados que obtuvimos en este período y nuestras proyecciones para el futuro.

El año 2020 fue un año muy especial, ya que la pandemia no permitió trabajar en las obras que se encontraban en comunas con cuarentena, lo cual produjo atrasos en las recepciones de los edificios y sobrecostos importantes en los proyectos. Para sortear este inconveniente, se tomaron medidas de manera inmediata, como el cierre total de obras y la reducción de los sueldos de los trabajadores con rentas sobre el \$1.000.000. Si bien en el segundo semestre se empezaron a crear los protocolos que permitieron el funcionamiento de las obras aun cuando las comunas se encontraran en cuarentena, el tema no ha sido fácil y ha estado acompañado por un aumento importante en los costos de construcción.

Producto de los atrasos ocasionados por las paralizaciones de obras, la escrituración de los proyectos se vio seriamente afectada, logrando durante el año 2020 una escrituración de tan sólo UF 206.714, monto muy por debajo de lo esperado si hubiésemos tenido un año normal. Como consecuencia de todo lo anteriormente señalado es que durante el año 2020 tuvimos una pérdida de MM\$217.

Por otra parte, el costo directo de la pandemia y del estallido social fue de UF 92.000, los cuales se explican principalmente por mayores costos en las obras y costos financieros producto del atraso en la escrituración de los proyectos.

Sin embargo, a pesar de todos los inconvenientes producidos, las promesas alcanzaron un monto total de UF 1.505.761.

Actualmente tenemos 19 proyectos en distintas etapas de ejecución, los cuales están ubicados en las comunas de Estación Central, Ñuñoa, Providencia, Santiago centro, San Miguel, Coquimbo y La Serena.

Para el año 2021, esperamos lanzar un fondo nuevo destinado al desarrollo de un proyecto habitacional en la ciudad de Austin, USA, para lo cual prontamente uno de nuestros Gerentes de Proyecto se trasladará a vivir a dicha ciudad.

Otro gran desafío que tenemos para el año 2021 será lograr iniciar la construcción de todos nuestros proyectos que por la pandemia se han ido postergando, y que producto del alza sostenida de los precios de construcción ha provocado una dificultad en lograr acuerdos con las constructoras. A lo anterior se suma la incertidumbre política que existe hoy en el país, donde probablemente se realizarán modificaciones tributarias que afectarán y encarecerán la construcción.

En Norte Verde aspiramos y trabajamos constantemente por ser una inmobiliaria reconocida por su aporte a la comunidad y estamos comprometidos con nuestros clientes, colaboradores y constructoras para prontamente volver a la normalidad que tanto añoramos.

Les saluda afectuosamente,

**Javier Monreal Haase**  
Presidente Inmobiliaria  
Norte Verde SpA

**En Norte Verde aspiramos y trabajamos constantemente por ser una inmobiliaria reconocida por su aporte a la comunidad y estamos comprometidos con nuestros clientes, colaboradores y constructoras para prontamente volver a la normalidad que tanto añoramos.**



02

## CARTA DEL GERENTE GENERAL

Estimado Equipo Norte Verde:

Con mucho agrado, les presento la Memoria Norte Verde 2020. Un año que me pareció, a veces, como haber estado viviendo una película de ciencia ficción, en la cual se paralizó todo el mundo y vivimos con temor permanente a que algo le pudiese pasar a nuestros seres queridos.

En este contexto, miles de empresas han desaparecido en todo el mundo, generando un enorme desempleo e inseguridad económica y social a nivel global. No cabe duda de que a Chile le tomará varios años recuperarse de esta situación, lo cual implica un nuevo desafío, en el cual la resiliencia de cada persona, familia y empresas se pondrán a prueba.

Pero dentro de todo esto, no dejo de sorprenderme y sentirme orgulloso por el trabajo de equipo que se ha generado en Norte Verde. Todos y cada uno hemos tomado una actitud de apoyo entre compañeros y amigos, gracias a lo cual hemos podido superar esta compleja situación.

Obviamente, no logramos cumplir nuestros objetivos planteados a principio de año, ya que todas las obras en construcción se atrasaron sustancialmente, y tampoco pudimos iniciar los proyectos nuevos. Pero, como ante cualquier imprevisto, reaccionamos a tiempo para cambiar el plan y poder orientarnos a otros objetivos más importantes que consideraran el panorama que vivíamos. Estos objetivos fueron básicamente cuatro: primero, apoyar a nuestro equipo, involucrándose más en cada realidad y necesidad; segundo, refinanciar los proyectos y reestructurar todos los flujos de cajas; tercero, dar apoyo a las

constructoras y evaluar la realidad de cada proyecto en obra; y, por último, tecnificar las ventas y los procesos administrativos.

A continuación, detallaré cada uno de estos objetivos.

#### **EQUIPO NV.**

Desde un inicio, estuvimos preocupados de atender las distintas realidades y fomentar el trabajo online. Creo que pudimos captar tempranamente que el mundo iba a cambiar y que el teletrabajo llegaría para quedarse. Todo el foco estuvo en tratar de objetivar el trabajo y mostrar a las jefaturas que tenemos que convivir con la realidad del hogar, la familia y al mismo tiempo cumplir los compromisos de cada trabajo. De esta forma, la orientación no fue solo hacia el resultado, lo que siempre ha sido nuestro estilo, sino que el incorporar como nueva realidad los problemas nuevos que tuvieron las familias: trabajar con los hijos en las casas, mascotas, con los problemas domésticos, interrupciones en las reuniones, entre tantos otros temas. No fue fácil, pero creo que logramos incentivar dentro de NV un espíritu de empatía nunca antes visto y no puedo estar más orgulloso de lo que se produjo. También fue clave en este aspecto el área de comunicaciones, que se preocupó de mantenernos en contacto permanente y tratar de perder lo menos posible la socialización entre pares. En Norte Verde hay un espíritu en común que nos une, pero es más difícil tener esta visión de conjunto cuando estamos más lejos. Esa lejanía se trató de suplir con buenas prácticas de reuniones online, con reuniones un poco más amenas, generando espacios para la risa y para salirse un poco de la formalidad. Y siempre celebrar cada pequeño triunfo que nos motiva a seguir adelante.

**Nuestro trabajo está orientado a una gran labor que es dar hogar a miles de personas, un objetivo que se llena de motivación al tomar las nuevas necesidades de nuestros clientes e incorporarlas a nuestros productos.**



# Todos y cada uno hemos tomado una actitud de apoyo entre compañeros y amigos, gracias a lo cual hemos podido mantenernos a flote en esta compleja situación.

## **FINANCIAMIENTO Y FLUJOS DE CAJA.**

Como inmobiliaria, no tuvimos acceso a ningún préstamo Fogape ni beneficios que el Estado ofreció, por lo que todo el esfuerzo estuvo orientado a negociar extensiones de plazo con los Bancos. En su mayoría, hubo una muy buena recepción de refinanciamiento, con lo que se liquidaron todos los pagarés y se tomaron nuevos a 12 meses plazo. Con este plan, se extendió el plazo y la holgura para los términos de obra, pero en algunos proyectos estuvimos obligados a aumentar el capital, ya que se exigió un prepago.

Dentro de las excelentes gestiones, se desarrolló un mecanismo de financiamiento nuevo en Chile, pero muy usado en EEUU, llamado Mezannine, el cual probamos en el proyecto de Arturo Prat con la empresa HMC. El sistema se basa en que el financista ingresa con acciones preferentes en garantía y la inmobiliaria siempre tiene el derecho de compra de las acciones al mismo valor de la venta. Por este derecho, se genera un cobro similar a lo que sería una tasa de interés. Dentro de toda la turbulencia financiera y malos ratos, pudimos desarrollar un nuevo sistema de financiamiento que creemos será usado a futuro y, además, logramos desarrollar mejores relaciones con distintos grupos financieros. El costo resultante de los refinanciamientos y los atrasos por concepto financiero fueron alrededor de UF 54.000.

Otra definición que se tomó, con el apoyo de todo el equipo Norte Verde, fue el disminuir los sueldos durante el año en un escalonamiento que iba desde 0% al 15% dependiendo del nivel de renta. Esto fue clave para lograr salir con números azules en el área operativa

y administración. Gracias a este esfuerzo que hicimos todos, la operación se mantuvo estable, hubo muy pocas personas suspendidas y logramos volver a los sueldos originales a final de año.

## **CONSTRUCCIÓN.**

Este fue uno de los mayores problemas y preocupación de NV, ya que el 60% de nuestro negocio es precisamente construir. Como inmobiliaria, las constructoras siempre han sido nuestras aliadas. Por eso, nuestro objetivo fue, desde el primer día, acotar la pérdida. Para ello, en marzo hablamos con todas las constructoras ofreciéndoles que cerraran sus operaciones hasta fines de septiembre y que asumíamos los gastos de esa decisión. Quizás fue muy apresurado, ya que solo tres proyectos se acogieron a esto, mientras el resto creía que la pandemia sería más corta y prefirieron navegar con el problema. Lamentablemente, la situación no fue como ellos esperaban y tuvimos que salir en ayuda en el 100% de los casos. El escenario fue muy complejo, dado que la construcción es externalizada y como inmobiliaria no podemos intervenir más que con nuestro consejo. Hasta el día de hoy, la mayor de las dificultades se las han llevado las constructoras con administraciones muy complejas y con recurso humano muy difícil de conseguir, lo que produjo que el costo de mano de obra subiera sustancialmente. Además, los materiales sufrieron alzas dado el quiebre de stock. Por ejemplo, productos como la madera y el fierro tuvieron alzas de más de un 30%. Todo esto ha llevado a que los precios de construcción se eleven alrededor de un 10%, un efecto que tendrá un impacto tremendo en el precio de venta inmobiliario.

Considerando todas esas situaciones, empatizamos con las constructoras y negociamos diferentes montos que en su totalidad alcanzaron alrededor de UF 50.000. Entre costos financieros y de construcción, la matriz tuvo una disminución de sus utilidades en alrededor de UF 92.000, monto muy considerable para su operación tradicional.

## **TECNOLOGÍA.**

Otro de los nuevos objetivos redireccionados fue el de implementar tecnologías que rápidamente nos pusieran en un nivel suficiente para poder operar vía web mucha de nuestras operaciones. Dentro de las más importantes estaba la venta online, donde innovamos y hoy somos una de las pocas inmobiliarias en las que se puede comprar un departamento online, pagando la reserva y eligiendo su unidad sin tener que comunicarse con un ejecutivo. También nos modernizamos con las promesas y en un rápido tiempo implementamos los sistemas adecuados para que nuestros clientes no tuvieran que ir a Notaría. Sólo estas dos acciones lograron posicionar a Norte Verde como una de las inmobiliarias que más vendió en Santiago centro, logrando ventas superiores a 1,5 MMUF. En este punto, también hemos fomentado avanzar más rápido en las plataformas de inversionistas. Hoy, nuestra mayor venta es con este sector e iniciativas como Leasity, donde fuimos cofundadores, nos han permitido fortalecer sistemas de administración bastante novedosos y únicos.

Quisiera terminar agradeciendo a todos los equipos, personas y empresas relacionadas con Norte Verde. Juntos logramos avanzar en un año muy complejo, en el que fue difícil motivarse

debido a todas las externalidades que vivimos. Entonces, el llamado es, precisamente, a apoyarse en la resiliencia, tomar nuestra nueva realidad como una gran oportunidad, tanto personal de cada uno, como de Norte Verde en su conjunto. Nuestro trabajo está orientado a una gran labor que es dar hogar a miles de personas, un objetivo que se llena de motivación al tomar las nuevas necesidades de nuestros clientes e incorporarlas a nuestros productos para entregarles un hogar hermoso, a escala humana, con comunidades acotadas, bien ubicados y en la búsqueda de transformarse cada vez en un producto más sustentable. Una prueba de este trabajo y esfuerzo fue el premio PAU que recibimos este año. Por fin, después de varias nominaciones anteriores, en 2020 obtuvimos el primer lugar con nuestro edificio Ñuñoa Vida. Esto nos demuestra la consistencia de nuestras palabras, que no son solo eso, sino resultados concretos que estamos dejando plasmados en nuestras ciudades. Este es el camino que nos toca liderar.

Un fuerte abrazo a todos quienes hacen realidad los resultados de Norte Verde y les envío toda la energía necesaria para continuar un próximo año que no se ve más fácil, pero que no me cabe duda que nuevamente podremos enfrentarlo en equipo.

**Roberto Bascuñán Walker**  
Gerente General  
Inmobiliaria Norte Verde SpA

03

**GOBIERNO  
CORPORATIVO**

03



## 03

## 1. GOBIERNO CORPORATIVO

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

La confiabilidad y transparencia de las prácticas de Gobierno Corporativo de Norte Verde son esenciales para el éxito de largo plazo. Por ello, desarrollamos mecanismos y tácticas que fortalezcan nuestra Estrategia de Negocio. El propósito del Gobierno Corporativo de Norte Verde es aumentar el valor de nuestra empresa y proyectarla a futuro a través de la ejecución y gestión de proyectos inmobiliarios, de construcción y de arquitectura. Todas las personas que aportan su trabajo y creatividad, lo hacen en beneficio del grupo completo, garantizando que las actividades se realicen en forma ética y empleando las mejores prácticas, de acuerdo al sentido y pleno cumplimiento de la ley. También representa la instancia de integración de la alta administración con la plana ejecutiva y los colaboradores para lograr mejores productos consensuados, brindando soporte, retroalimentación, control y compensaciones al equipo de administración, lo que, en un todo, conforma una dirección estratégica para entregar a la compañía.

El Gobierno Corporativo de Norte Verde, además de su afán propio, también apunta a generar beneficios para todas las personas relacionadas, ya sean individuos o sociedades, como son:

accionistas, inversionistas, empleados, proveedores y clientes. Busca, a la vez, que como empresa seamos un aporte al desarrollo de la comunidad donde realizamos nuestras actividades y al país en general.

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

#### PRINCIPIOS DEL GOBIERNO CORPORATIVO

- La protección de los derechos de los accionistas, asegurando el tratamiento equitativo de todos ellos.
- Asegurar a los accionistas una información adecuada y a tiempo de todos los asuntos relevantes de la empresa, incluyendo la situación financiera, su desempeño, la tenencia accionaria y su administración. Es de especial importancia la responsabilidad del Directorio en la aprobación de las directrices estratégicas y el control de la gestión ejecutiva.
- Asegurar que la gestión se lleve a cabo de acuerdo a la guía estratégica de la compañía, que se cumpla en forma efectiva el monitoreo del equipo de dirección, por el Consejo de Administración y que queden claramente establecidas las responsabilidades de este Consejo de Administración para con sus accionistas.

## El propósito del Gobierno Corporativo de Norte Verde es aumentar el valor de nuestra empresa y proyectarla a futuro a través de la ejecución y gestión de proyectos inmobiliarios, de construcción y de arquitectura

# 03

## 2. DIRECTORIO

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

El Directorio Norte Verde está formado por cinco miembros elegidos por la junta de accionistas de la sociedad. Estos permanecen en sus cargos por un periodo de tres años, luego del cual el directorio es reelecto o renovado totalmente. El presidente de la empresa es elegido por el mismo directorio, por mayoría absoluta. Así mismo, las decisiones o acuerdos del directorio se toman por simple mayoría. Además, representa a Norte Verde judicial y extrajudicialmente en todos los actos necesarios para el cumplimiento de nuestro 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 ele-

mentos: 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. Entre las funciones del

### **DIRECTORIO SE ENCUENTRA:**

- Establecer la Visión, Misión y Valores de la Compañía.
- Aprobar la Declaración de Principios Empresariales, así como el presente Código de Gobierno Corporativo y el Manual de Manejo de Información de Interés.
- Aprobar la Política de Delegación de Autoridad.
- Establecer los Comités del Directorio, sus estatutos e integrantes.

- Aprobar el Plan Estratégico anual de la Compañía
- Aprobar el presupuesto anual operacional y de inversiones.
- Aprobar los Estados Financieros Consolidados de la Compañía.
- Monitorear los riesgos significativos que afecten el desempeño del negocio y comprometan la estrategia aprobada.
- Aprobar las adquisiciones, inversiones de terrenos, alianzas, fusiones y divisiones de negocios.
- Aprobar la constitución, modificación o disolución de filiales.
- Aprobar los cambios en la Estructura de la Alta Gerencia, esto incluye el Gerente General Corporativo y a los ejecutivos principales y claves.
- Aprobar las políticas y estructura de compensación (sueldos y beneficios), desempeño, sucesión y otras directamente relacionadas a los ejecutivos principales.
- Evaluar el desempeño del Gerente General y sus ejecutivos principales.

- Proponer para aprobación de la Junta de Accionistas, las empresas de auditoría externa entre las cuales se seleccionará aquella que tendrá la responsabilidad de auditar los estados financieros de la Compañía y a las empresas clasificadoras de riesgos.

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

### **SESIONES:**

Durante 2020 se llevaron a cabo diez sesiones de directorio. En ellas se trataron temas estratégicos del periodo 2015-2023, la aprobación del resultado 2019, el presupuesto 2021 y estrategias para afrontar la compleja situación que vivió el país. Adicionalmente, en todas las sesiones el Gerente General entregó un informe detallado del estado en el que se encuentran todos los proyectos.



JORGE SPENCER • FRANCISCO BASCUÑÁN  
• JAVIER MONREAL • RODRIGO INFANTE  
• ROBERTO BASCUÑÁN

**El Directorio Norte Verde está formado por cinco miembros elegidos por la junta de accionistas de la sociedad.**

## 03

## 3. ALTA ADMINISTRACIÓN

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

**PRINCIPALES FUNCIONES DEL GERENTE GENERAL:**

- Representar legalmente a Norte Verde.
- Conducir la estrategia de la Compañía.
- Nombrar a los ejecutivos principales.
- Vocería de la Compañía.
- Difundir públicamente asuntos críticos relacionados a la estrategia o futuro de la empresa.
- Aprobar las Políticas Corporativas.

- Implementar plan de sucesión. La Compañía desarrollará un plan anual de talentos, que buscará identificar potenciales sucesores de cargos críticos, entre ellos los ejecutivos principales, y determinará las acciones de desarrollo requeridas.
- Sistema de compensaciones e incentivos. Los programas de compensación e incentivos para Ejecutivos deberán ser diseñados e implementados para asegurar la alineación de los intereses de largo plazo de los accionistas y sus colaboradores.

## 4. COMITÉS

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

Dentro de los comités que se han definido están los siguientes:

**COMITÉ DE PROYECTOS.**

Se reúne una vez al mes y lo integra el Gerente General y los Gerentes de Proyectos. Asiste un director y puede citarse a una persona en especial para

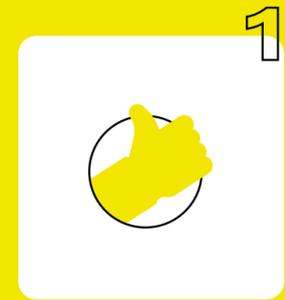
que concurra. La reunión tiene por objetivo hacer un seguimiento global de todos los proyectos inmobiliarios que se encuentre ejecutando la empresa.

**COMITÉ DE FINANZAS, LEGAL E INVERSIONES.**

Se reúne una vez al mes y lo integra el Gerente General, Gerente de Operaciones Corporativas y la Gerenta de 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.

# 5. CÓDIGO DE ÉTICA Y CONDUCTA

El presente código de ética y conducta ha sido creado para ser una pauta, en el día a día, que nos ayude como Norte Verde a hacer un mejor trabajo, desarrollarnos y cuidar nuestras fuentes de ingresos; proyectando a la compañía en un marco de seguridad, respeto, integridad y confianza, así como en el cuidado de nuestros principios y valores éticos. Este código se aplica tanto a quienes trabajan 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 relacione con la compañía de manera directa o indirecta.

- 

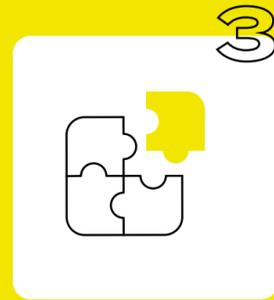
**1**

**NOS ESFORZAMOS POR HACER BIEN NUESTRO TRABAJO**

Buscamos desarrollar proyectos con valor, proyectos que emocionen.
- 

**2**

**OPTIMIZAMOS LOS PRESUPUESTOS**

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

**3**

**FRENTE A CADA SITUACIÓN, NUESTRO ESPÍRITU ES RESOLUTIVO**

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

**4**

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

Queremos aportar valor a nuestros clientes a un costo competitivo para ellos.
- 

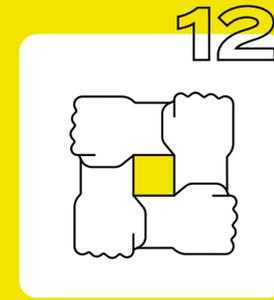
**5**

**HONRAMOS A NUESTROS CLIENTES**

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

**11**

**INTEGRIDAD Y PROFESIONALISMO SON NUESTROS PRINCIPALES ACTIVOS**

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

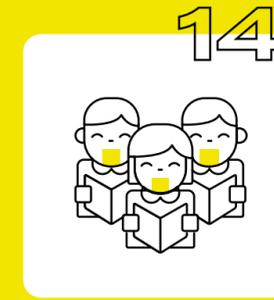
**12**

**NUESTRA NORMA ES EL RESPETO**

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

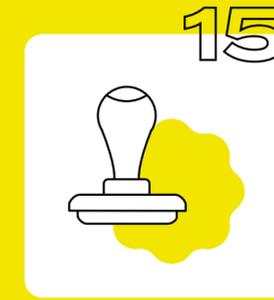
**13**

**SOMOS CAUTOS Y RESGUARDAMOS LA CONFIDENCIALIDAD**

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

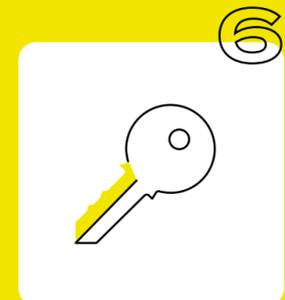
**14**

**CUIDAMOS LO QUE DECIMOS AL MUNDO**

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

**15**

**NUESTROS ACTOS NOS REPRESENTAN**

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

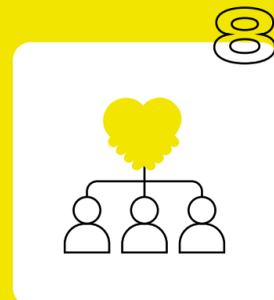
**6**

**SOMOS FACILITADORES**

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

**7**

**VELAMOS POR LA SEGURIDAD**

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

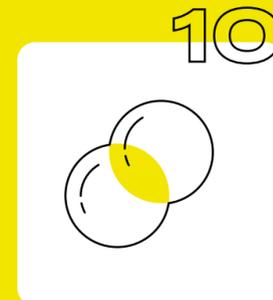
**8**

**PROTEGEMOS LA RELACIÓN CON EL RESTO**

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

**9**

**PENSAMOS EN EQUIDAD**

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

**10**

**SOMOS TRANSPARENTES**

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

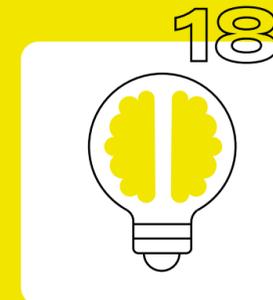
**16**

**ACTUAMOS CON RECTITUD Y AUSTERIDAD**

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

**17**

**CO-EXISTIMOS SEGÚN RESPONSABILIDADES Y ROLES POR SOBRESOBRE JERARQUÍAS**

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

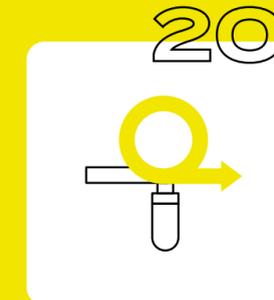
**18**

**SOMOS AMIGOS DE LO NUEVO**

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

**19**

**CADA UNO LAVASU SU TAZA**

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

**20**

**TENEMOS CANALES DE TRANSPARENCIA**

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

# 03

## 6. GESTIÓN DE RIESGO

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

### **RIESGOS LEGALES:**

En el rubro inmobiliario, el impacto de las evaluaciones ambientales, beneficios tributarios, exenciones de impuestos y cambios normativos, entre otros, es constante. Para mitigarlo, somos asesorados por especialistas en derecho en cada materia afectada y en arquitectos revisores expertos en las Ordenanzas y leyes urbanísticas. Por otro lado, el impacto respecto a normas de construcción se mitiga contratando a empresas constructoras de gran prestigio en el mercado, que controlen todos sus procesos de calidad y seguridad en forma estricta.

### **RIESGOS FINANCIEROS:**

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

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

Por otra parte, los compromisos se estructuran según la operación de que se trate: corto plazo para las obras en construcción, mediano y largo plazo para invertir en activos futuros. En el primer caso, el financiamiento bancario opera con líneas de crédito cuya utilización está indexada al avance de la obra y su vencimiento coincide con la fecha en que recibimos los ingresos de ventas, una vez que el proyecto está recepcionado, escriturado y entregado. Sin embargo, los giros de crédito se realizan a través de pagarés de corto plazo que se van renovando hasta que la línea de crédito de construcción vence. Si llegado ese momento aún hay deuda, se puede renovar el plazo de la línea debido a que quedan unidades por escriturar. Para los activos de largo plazo, en tanto, recurrimos a créditos hipotecarios y factoring, con costos de prepago bajos.

## 7. INVERSIÓN EN TERRENOS

En Norte Verde, a través de nuestras filiales, estamos constantemente invirtiendo en terrenos para asegurar nuestro plan de crecimiento en el área inmobiliaria. La compra de terrenos se financia con capital propio y deuda bancaria. También nos hemos asociado con terceros en varios proyectos, para acelerar nuestro plan de crecimiento. Como política de inversión, buscamos mantener un portafolio en sectores de alta demanda, siendo Santiago centro, Ñuñoa y Coquimbo los principales lugares en los que estamos desarrollando proyectos.

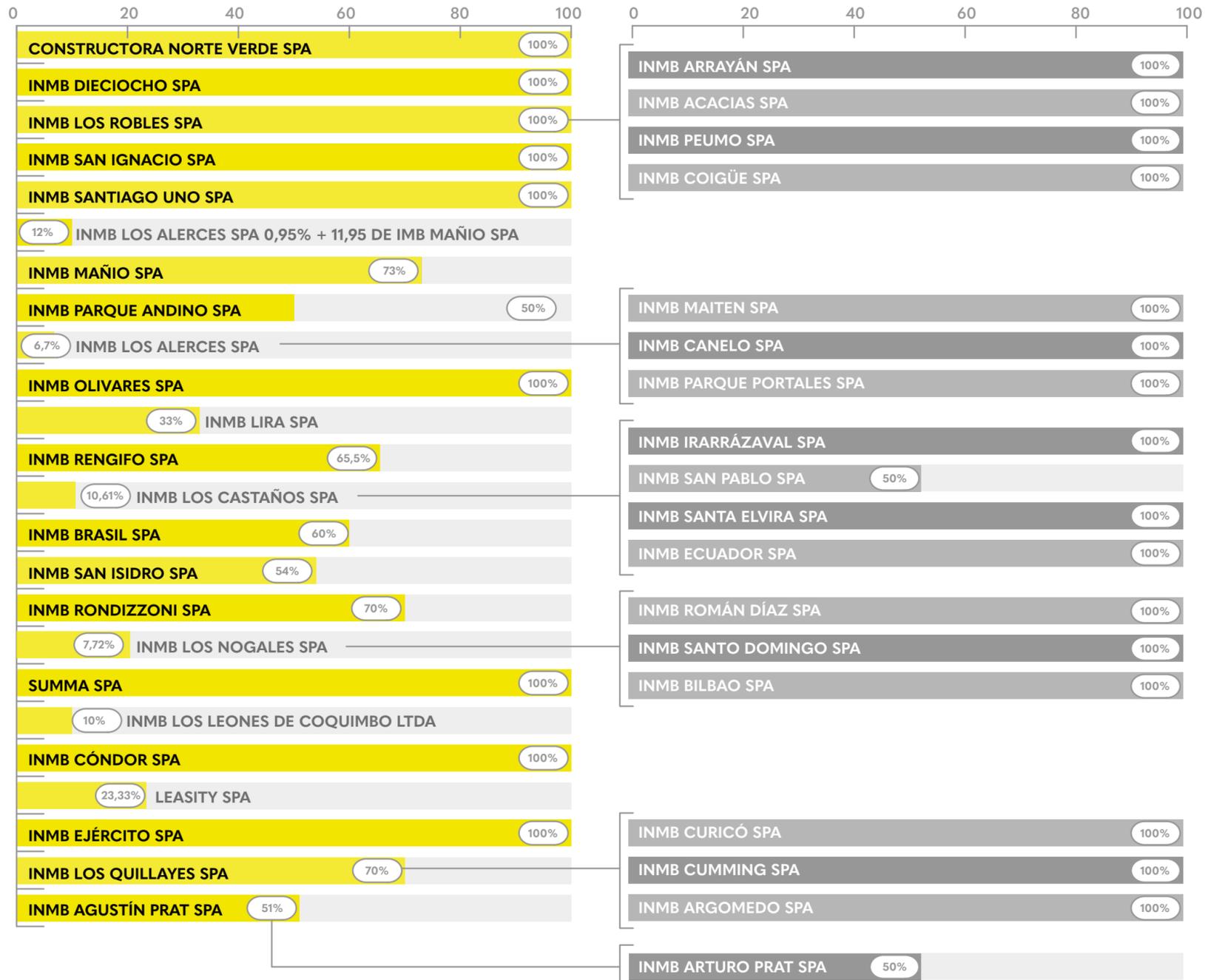
## 8. PLANES DE INCENTIVOS

Todos los miembros de Norte Verde reciben bonos, los que son determinados anualmente según su desempeño, cumplimiento de metas y los resultados de la empresa. Este año, debido a la pandemia, no se tomó en cuenta el desempeño por cumplimiento de metas de cada trabajador para la entrega de bono, ya que los objetivos fueron establecidos antes de la excepcional situación que nos tocó vivir, por lo que fue muy difícil poder cumplirlos. En este sentido, y a pesar de que los resultados de la empresa no fueron los esperados, decidimos igualmente entregar un bono a todos los trabajadores Norte Verde, a modo de reconocimiento y agradecimiento por toda su dedicación durante este complejo año.

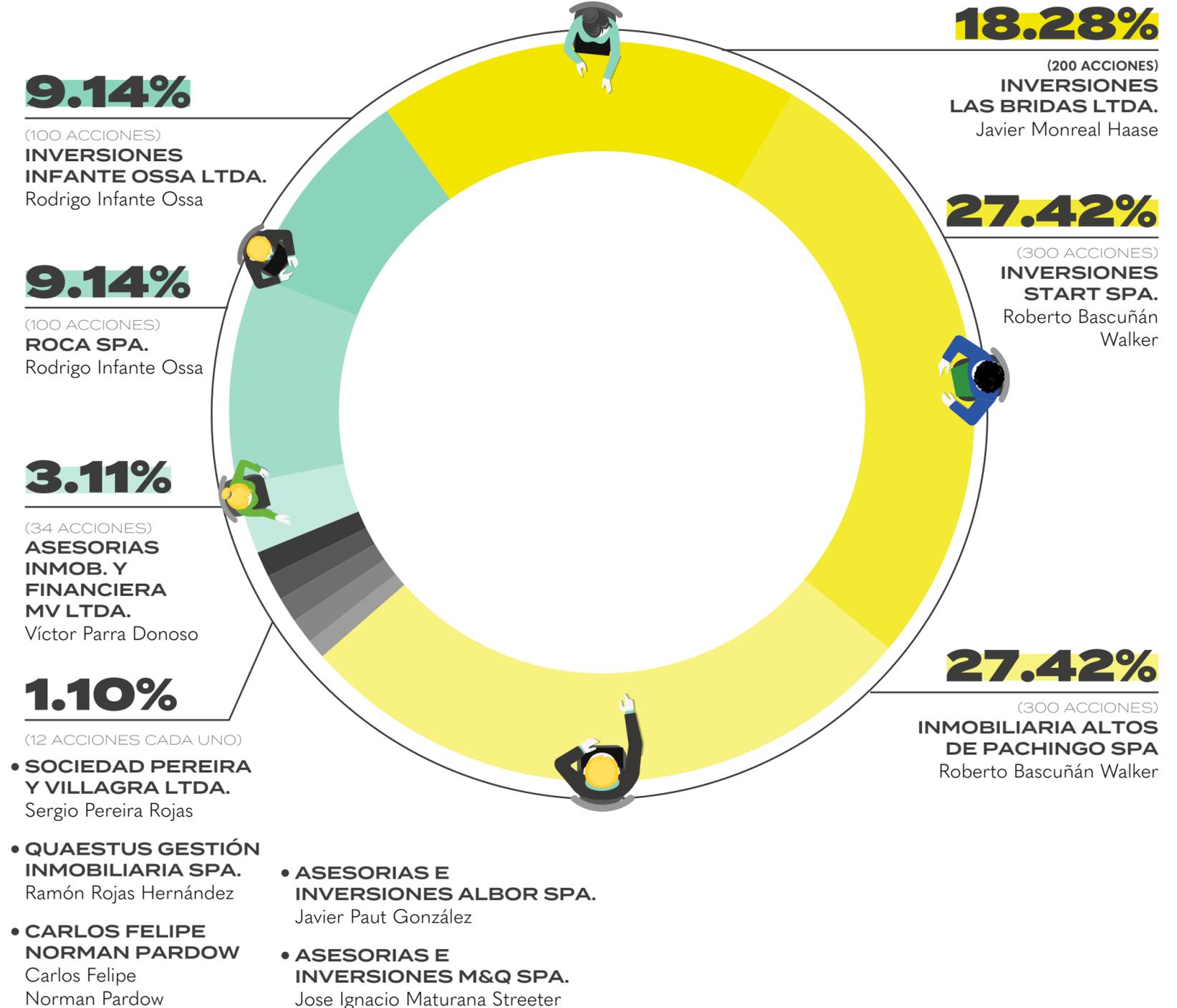
Por otra parte, consideramos el ingreso de los principales ejecutivos a la propiedad de la Compañía. A la fecha, esto se ha materializado con el actual Gerente de Operaciones Corporativas, Víctor Parra Donoso; el Gerente de Arquitectura, Sergio Pereira Rojas; el Gerente Comercial, Ramón Rojas Hernández; y el Gerente Técnico, Felipe Norman Pardow. En 2020, se incorporaron los Gerentes de Proyecto, José Ignacio Maturana y Javier Paut.

# 9. MALLA SOCIETARIA

Porcentajes de participación en sociedades de Inmobiliaria Norte Verde



# 10. SOCIOS DE NORTE VERDE

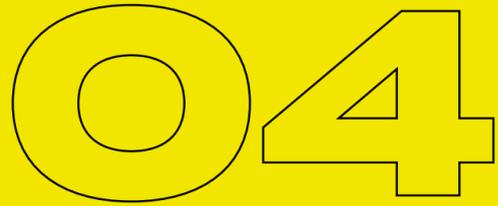


O4

**NUESTRA  
EMPRESA**

O4





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



#### **ORIGEN NORTE VERDE**

Norte Verde fue fundada en La Serena en 1992 por Francisco Bascuñán Letelier y Francisco Bascuñán Walker. Nuestros inicios fueron como oficina de Arquitectura y Construcción, prestando servicios a particulares e inmobiliarias con proyectos específicos, tales como una serie de viviendas unipersonales con un sistema modular de hormigón armado y diseño exclusivo.

En 1995, comenzamos 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.

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

El mismo año ingresaron 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 2013 se incorporó como socio y Gerente General de nuestra empresa el Ingeniero Civil Roberto Bascuñán Walker, ejecutivo con vasta experiencia en el rubro inmobiliario. Ese año también se reforzó el equipo con Víctor Parra en el área de Operaciones Corporativas, lo que nos permitió preparar un crecimiento ordenado y sustentable.

De esta forma, comenzamos 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.

Así, nos transformamos en líderes en nuestro segmento, con un aporte y visión urbana, donde se conjugan dos áreas de real importancia para nuestra compañía: Inmobiliaria y Arquitectura. Esta visión se logra con el aporte y compromiso de nuestros colaboradores, distribuidos entre La Serena y Santiago, quienes, desde el gen de inicio, conjugan de forma esencial la vanguardia arquitectónica con la sostenibilidad comercial.

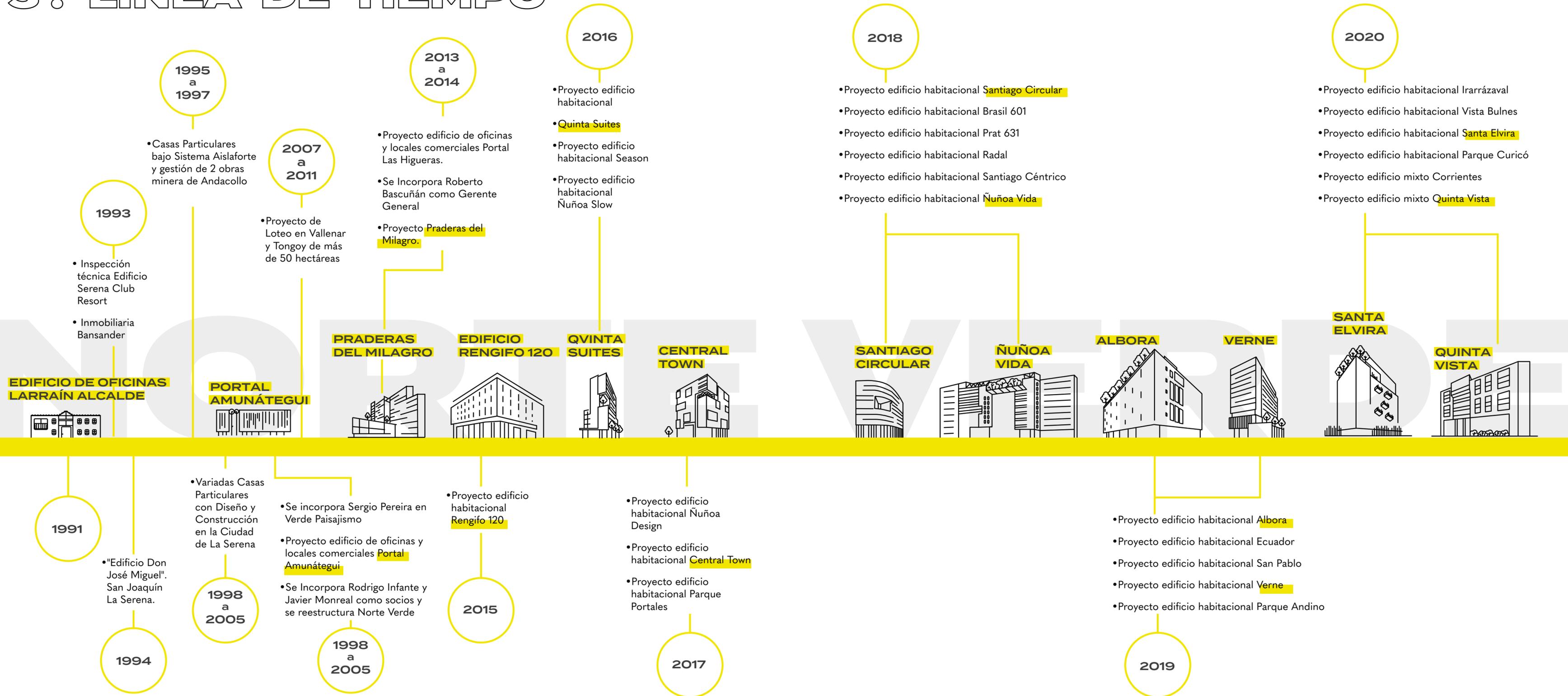
En 2019, comenzamos a innovar junto a nuestro laboratorio de Arquitectura, NV Lab, para dar nuevas respuestas a las necesidades de la vida actual. Invitamos a estudios de diseño y en conjunto desarrollamos departamentos con diseño de autor, en los cuales innovamos para ir probando diferentes formas de habitar. Ese año, nos propusimos también incorporar en todos nuestros edificios al menos 1m2 de área verde por habitante, el óptimo recomendado por la OMS para potenciar una mejor calidad de vida.

En 2020, la pandemia de Covid-19 nos presentó el desafío de trabajar todo desde nuestros hogares, con todo el estrés y miedo que la situación generó en cada miembro del equipo. Aun así, pudimos sortear todos los embates y mantenernos más unidos que nunca. Todos los equipos se reinventaron para poder trabajar lo mejor posible con las nuevas condiciones. En el área comercial, se realizaron grandes innovaciones para poder hacer todos los trámites de ventas a distancia, mientras que, en el área de arquitectura, el encierro les dio nuevas ideas para el habitar, que pondremos en práctica en nuestros nuevos edificios.

## 2. HISTORIA

## 1. VISIÓN

# 3. LÍNEA DE TIEMPO



05

**ESTILO Y  
FORMA DE  
TRABAJO**

05



05

# 1. NUESTRA GENTE, LA VERDADERA ENERGÍA DE NORTE VERDE

Iniciamos el 2020 levantándonos del duro golpe que nos dejó el estallido social. Comenzamos a volver a la oficina, a organizar las obras, a transitar sin temor por las calles, descubriendo una ciudad maltratada, sucia y llena de cierros metálicos donde antes había vitrinas comerciales. Las ciudades que conocíamos evidenciaban la violencia a la que fueron sometidas, y fue en ese contexto que escuchamos con incredulidad que un virus proveniente de China se levantaba en el horizonte como una nueva tormenta.

Las primeras informaciones que nos llegaban hablaban de una gran pandemia, de un virus imparable que comenzaba a asolar China, Italia y España. Las imágenes eran de terror, especialmente porque sabíamos que esa ola nos golpearía más temprano que tarde.

Primero llegó el miedo, y muchos nos volcamos a nuestras casas voluntariamente. Los equipos se desarmaron, mientras la dispersión y el caos se apoderaban de nosotros. No sabíamos cómo actuar, qué hacer ni cómo movernos. Rápidamente llegaron las cuarentenas obligatorias y con ellas el cierre de las oficinas y de las obras. Creíamos que el comienzo del año había sido difícil, pero lo que siguió fue mucho peor.

Cuando comprendimos que este escenario nos golpearía todo el año y posiblemente se podría extender en el tiempo, el directorio se abocó a diseñar una estrategia que permitiera mantener el equipo durante el año y programar el flujo de caja necesario para que nuestra empresa pudiera sobrellevar esta tormenta.

Y mientras nos preguntábamos cómo nos volveríamos a ver, comenzamos, casi sin darnos cuenta, a reunirnos y a conversar por Zoom, Meet y otras plataformas. Se iniciaba nuestro año de teletrabajo y reuniones virtuales.

Estas nuevas reuniones de los diferentes equipos fueron construyendo una nueva forma de trabajar, más precisa y coordinada. Menos controles de tiempo y más de resultados inyectaron en cada uno una conciencia de alineación de objetivos como nunca antes la vimos. Todos sabíamos qué hacer mientras que el cómo fue trabajo de cada uno, con paciencia y con tolerancia desde nuestras casas, muchos entre niños y familiares, ruidos y falta de espacio. Todos despertamos nuestra fuerza interna y avanzamos coordinadamente en nuestras labores.

Cada área fue aportando y rediseñando sus maneras, los equipos se fueron fortaleciendo con una combinación de Zoom, WhatsApp y correos. Victoria, nuestra Jefa de Comunicaciones, nos desafió con reuniones masivas de líderes de la empresa, en las cuales tuvimos la oportunidad de hablar de temas un poco más profundos y valóricos, lo que generó una plataforma para que nacieran otras más.

Reuniones de Gerentes, de Equipos, reuniones de áreas técnicas y de diseño, todo comenzó a suceder de una manera diferente, más activa y programada, tanto así que terminando el año es casi impensable mantener el ritmo

de comunicación y reuniones en forma presencial.

En este duro año, quiero hacer mención especial a todas las áreas que mantuvieron su presencia física aun cuando resultaba desafiante, como todo el personal de obra y algunas áreas de oficina; a quienes tuvieron que enfrentar largas jornadas de diseño grupal, como arquitectura, muchas veces con señales de internet que hacían perder la paciencia; y el área comercial, que, pese a todo, se reinventó y tuvo un año récord de ventas.

Para todos fue un año imborrable y diferente. En el comienzo, esto de la cuarentena parecía entretenido, permanecer en la casa y reordenar la vida más cerca de los seres queridos, almorzar comida casera y no gastar largas horas en desplazamientos tediosos. Pero cuando se comenzó a alargar y a extender en el tiempo más allá de lo esperado, requirió de toda nuestra fuerza para seguir adelante. Esto dio paso a nuevas dinámicas de trabajo, en las que el compañerismo fue fundamental.

Como Norte Verde, demostramos que estamos preparados para avanzar por caminos fuera de ruta, subir cerros y lograr nuestros objetivos, aun cuando parezca difícil, porque la fuerza de nuestra empresa radica en nuestro equipo, en la confianza y seguridad que depositamos unos en otros.

**Francisco Bascuñán W.**  
Director Ejecutivo

**“Estas nuevas reuniones de los diferentes equipos fueron construyendo una nueva forma de trabajar, más precisa y coordinada. Menos controles de tiempo y más de resultados inyectaron en cada uno una conciencia de alineación de objetivos como nunca antes la vimos.”**



=  
GERENCIA ARQUITECTURA



=  
GERENCIA OPERACIONES CORPORATIVAS



=  
GERENCIA COMERCIAL LA SERENA



=  
ÁREA DE CONTABILIDAD



=  
GERENCIA TÉCNICA



=  
GERENCIA COMERCIAL

05

## 2. BIENESTAR Y ESTILO DE TRABAJO

Hemos tenido un gran avance en los últimos años respecto de la calidad de vida y bienestar de nuestros colaboradores, desarrollando siempre las mejores condiciones para dar un mayor beneficio a todo el equipo.

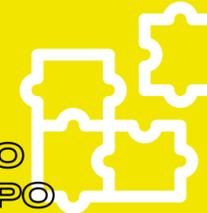
Gestionamos así, por ejemplo, la afiliación del equipo humano a la Caja de Compensación, lo que permite tener varios beneficios no sólo para los trabajadores, sino que también para sus familias. Además, en búsqueda de un mejor ambiente laboral, gestionamos la atención médica en caso de accidente laboral y un seguro de salud complementario, que incorpora un seguro de vida para cada uno de nuestros colaboradores.

En 2020, esta forma de trabajar se puso a prueba debido a la pandemia, que nos obligó a dejar la oficina y trabajar desde casa. Fue difícil, pero hoy estamos tremendamente orgullosos porque cada miembro del equipo fue capaz de hacer frente a las circunstancias y demostró un tremendo compromiso con la empresa, capacidad de organización y responsabilidad para llevar a cabo sus tareas sin necesidad de revisores constantes, excelente trabajo en equipo y flexibilidad para adaptarse a la nueva situación.

## Nuestra forma de trabajar

### TRABAJO EN EQUIPO

Crear 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.



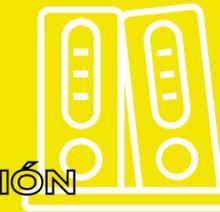
### COMPROMISO

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

Crear 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.



05

# 3. GESTIÓN DEL DESEMPEÑO

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

Esto se realizó a través de un modelo de gestión del desempeño, construido especialmente para Norte Verde, que contempla un ciclo comprendido por tres etapas sucesivas, consistentes en:

## **1. FIJACIÓN DE OBJETIVOS:**

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

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

## **2. APRECIACIÓN DE MEDIO AÑO:**

Etapla en la que se debe revisar tanto el avance en relación a los objetivos planteados al inicio del ciclo, como el desarrollo de los comportamientos Norte Verde, pudiendo corregir a tiem-

po eventuales brechas en relación a la expectativa de la gerencia.

## **3. EVALUACIÓN DE FINAL DE AÑO:**

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

Este modelo de gestión del desempeño nos ha dado grandes resultados al permitir enfocar la energía de cada colaborador y cada equipo hacia los objetivos principales de la empresa.

Sin embargo, en 2020 modificamos esta gestión del desempeño para adaptarla a las nuevas circunstancias. Si bien a inicios del año se planificaron los objetivos, la pandemia y el teletrabajo no le permitió a los trabajadores poder cumplirlos a cabalidad. Es por esto que a mediados de año cada jefatura se reunió con sus equipos para conversar sobre los objetivos, re orientarlos y ofrecer ayuda. Y a final de año, la evaluación también se realizó, pero con criterios flexibles y manteniendo el foco principalmente en las habilidades blandas, que fueron clave para salir adelante en este complejo escenario.

**Este año, nuestro proceso de Gestión del Desempeño sufrió variaciones debido a la situación de pandemia, que modificó todos los objetivos planteados a inicios de año. Por eso, las evaluaciones fueron flexibles y orientadas a potenciar las habilidades blandas de los equipos.**

## 05

## 4. QUIÉNES NOS APOYAN

El constante crecimiento de Norte Verde se debe en gran parte a todos los que nos han acompañado día a día, desde nuestros inicios, para poder cumplir con nuestras metas y sueños. Con todos ellos hemos construido una relación de apoyo recíproco, generando una comunidad donde todos estamos interconectados. En este complejo año, queremos darles especialmente las gracias por su apoyo.

→ SEIS INGENIERÍA  
 → SEGELEC SPA  
 → BEFCO  
 → DELPORTE INGENIEROS LTDA  
 → QUORUM COMUNICACIONES  
 → BANCO DE CREDITO E INVERSIONES BCI  
 → BANCO DE CHILE  
 → BANCO SANTANDER  
 → BANCO SCOTIABANK  
 → BANCO BBVA  
 → ITAU (EX CORPBANCA)  
 → BANCO CONSORCIO  
 → IFB-HMC  
 → PENTA FINANCIERO  
 → INGEVEC  
 → LO CAMPINO  
 → ECHEVERRÍA IZQUIERDO  
 → LARRAÍN DOMÍNGUEZ CONSTRUCTORA  
 → SAN FERNANDO  
 → INGEVEC EMPRESAS  
 → BELTEC INMOBILIARIA  
 → ARQUIGESTIÓN  
 → CHB CONSTRUCTORA  
 → SERCONS

→ E-CORE BUSINESS  
 → TRANSBANK  
 → MOMAG ABOGADOS  
 → ANA MARÍA UNDURRAGA  
 → DOMINIQUE HERNANDEZ  
 → CRISTIÁN PREECE  
 → ERRE AL CUBO  
 → MATIAS SANHUEZA & CIA  
 → PALMA ABOGADOS  
 → FLEISCHMANN & LEÓN ABOGADOS  
 → CRISTIÁN DURÁN  
 → RODRIGO LÓPEZ  
 → REISTOCK  
 → CAPITALIZARME  
 → ACTIVO MÁS INVERSIONES  
 → SOP  
 → ROYAL  
 → CHC  
 → KITCHEN CENTER  
 → MK  
 → CONSTRUMART  
 → FERRARA  
 → GEOESTRATA  
 → ESTUDIO LARRAÍN & DOMH  
 → URBANO PROYECTOS

→ ARQUITECTURA & WELLNESS  
 → HIMALAYA  
 → CARMEN GLORIA SIMPSON  
 → URBANO PROYECTOS  
 → MONTOYA INGENIERÍA  
 → INGENIERÍA CALBUCO  
 → IPC CLIMA  
 → MÓNICA PÉREZ Y ASOCIADOS  
 → RICARDO BENAVIDES  
 → ROBERTO CANCINO  
 → AGUAS ANDINAS  
 → ENEL  
 → SPALATO  
 → JBJ SEGURIDAD  
 → DRS INGENIERÍA  
 → VTR  
 → MOVISTAR  
 → ASPOR (ASEGURADORA PORVENIR)  
 → CONSTRUCTORA BELTEC  
 → EQUILIBRIO NORTE CONSULTORES SPA  
 → GUILLERMO LUNA SEPULVEDA  
 → AGUAS DEL VALLE

→ JUST IN TIME PRO ASESORÍAS  
 → HIELO SUR DISEÑO  
 → GUERRERO & CIA ABOGADOS  
 → FELIPE SANTANDER  
 → VERDE ACTIVO CUBIERTAS VEGETALES  
 → ITAL COSTRUZIONI (ITALCO)  
 → INVERSIONES Y ASESORÍAS ESPERANZA  
 → PROGRÉSICA  
 → SOLUTIONARIO  
 → ARCE FUMIGACIONES  
 → BYV OCYR  
 → TECPRO  
 → NELLY CARRASCO  
 → SERCOTAL  
 → AS&P  
 → URBANO PROYECTOS  
 → DIÁLOGO CONSTRUCTIVO  
 → ARQUIGESTIÓN  
 → ALEX GONZÁLEZ  
 → GLOBAL SUPPORT  
 → PECKER INGENIERÍA  
 → JUAN CARLOS ESCOBAR  
 → MÁXIMO TAPIA  
 → IMPERPRO

→ MACRI  
 → TRANSVE  
 → ESAT  
 → CANEPA INGENIEROS  
 → RENÉ TAPIA  
 → VIGIA  
 → ATIKA  
 → RGM ALAMBRE Y MALLAS  
 → METAL DESIGN  
 → HUNTER DOUGLAS  
 → FRANK NÚÑEZ URRUTIA  
 → ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO  
 → ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ÑUÑO A  
 → ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN CENTRAL  
 → ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES  
 → ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA  
 → ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA SERENA  
 → ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE COQUIMBO  
 → ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL

06

**UNIDADES  
DE NEGOCIO**



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

# 1. INMOBILIARIA

## 1.1 Hechos relevantes 2020

06

El año 2020 fue muy complejo. Todos los pronósticos que se tenían a comienzos de año, se fueron desmoronando a medida que avanzaban los meses. La inseguridad a nivel global impactó en la economía, mientras la productividad disminuía constantemente.

En este escenario, en Norte Verde vimos caer las ventas a mínimos históricos en marzo de 2020, pero poco a poco fueron repuntando, hasta llegar a sobrepasar incluso lo proyectado a inicios de año.

Sin embargo, en el ámbito del desarrollo de proyectos, vivimos un estancamiento importante. Con las cuarentenas, nuestras obras estuvieron paralizadas durante meses. Una vez que se levantaron, pudimos retomar, pero no a los niveles que teníamos antes de la pandemia y el estallido social.

Durante el segundo semestre, nos adherimos a los protocolos de la Cámara Chilena de la Construcción y el gobierno para poder operar en cuarentena, lo que nos permitió seguir funcionando cada vez que las comunas donde se encuentran nuestros proyectos caían nuevamente en cuarentena. Si bien esto encareció muchísimo los trabajos, nos permitió avanzar para retrasarnos lo menos posible en las entregas. '

No obstante, la productividad se mantuvo baja, debido principalmente a la disminución de mano obra disponible y a la caída importante de stock de materiales de construcción. Proyectos

Para desarrollar los proyectos y levantar capital, hemos tomado dos estrategias: solventarlos con capital propio y formar sociedades por acciones donde puedan participar socios externos.

### PROYECTOS

Para desarrollar los proyectos y levantar capital, hemos tomado dos estrategias: solventarlos con capital propio y formar sociedades por acciones donde puedan participar socios externos.

Durante 2020, en Norte Verde analizamos la factibilidad de 51 terrenos, de los cuales compramos 5, ubicados en las comunas de Santiago.

Con la amenaza de la pandemia, en marzo conversamos con todas las constructoras para ofrecerles que cerraran sus operaciones hasta septiembre y nosotros asumíamos los gastos de esa decisión. Solo tres proyectos se acogieron a esto, mientras que el resto decidió seguir. Lamentablemente, la situación se tornó cada vez más compleja, por lo que finalmente tuvimos que salir en ayuda de todas.

Debido a las administraciones complejas, recurso humano difícil de conseguir y alza en los materiales de construcción debido a quiebre de stock a nivel global, los precios de la construcción se elevaron en alrededor de un 10%.

Considerando todo esto, negociamos con las constructoras para entregarles nuestro apoyo, el cual en total alcanzó alrededor de UF 50.000.



### UN GRAN RECONOCIMIENTO

Dentro de los grandes logros, en 2020 ganamos los premios PAU por primera vez. Tras dos nominaciones en años anteriores, este año por fin ganamos con nuestro edificio Ñuñoa Vida en la categoría Mejor Proyecto Inmobiliario de Densificación Equilibrada.

Entre los atributos que destacaron del proyecto estuvieron principalmente la entrega de una plaza pública al barrio y que le dimos nueva vida a este sector de la ciudad que estaba infrautilizado. Fuimos la primera inmobiliaria en poner el ojo en esta zona de Ñuñoa, que era industrial y estaba un poco abandonada. Después de nosotros, varias inmobiliarias han desarrollado proyectos en el sector, transformándose en un nuevo polo urbano de la ciudad: Nueva Ñuñoa.

°Además, Vida es el primer proyecto residencial en el que sus dos torres habitacionales están unidas por un puente de doble altura en el que se encuentran las áreas comunes, con vista panorámica a la ciudad.

↓ VIDA / PREMIO PAU



### INICIATIVAS MARKETING Y COMUNICACIONES

Con respecto al área comercial, innovamos profundamente este año hasta el punto de poder realizar ventas de manera completamente digital. Con esto, a pesar de lo complejo que fue 2020, fue un año récord en ventas.

En este sentido, desarrollamos una campaña llamada "Siempre hay un norte", con foco en inversión segura en tiempos de pandemia.

↓ CAMPAÑA SIEMPRE HAY UN NORTE

UF 150 desde

+ \$36.000 MENSUALES\*

MI DEPARTAMENTO NV

INVIERTE JOVEN

NORTE VERDE

#SiempreHayUnNorte

INVIERTE A TIEMPO EN PROYECTOS + VERDES

NORTE VERDE

#SiempreHayUnNorte

UF 150 desde

+ \$39.000 MENSUALES\*

MI DEPARTAMENTO NV

Notas:  
\*Valor referencial corresponde a cuota mensual destinada al pago de pie del 10% del precio del departamento tipo estudio N°1512 del Proyecto Santa Elvira durante 36 meses. Aplicable para clientes sujeto del 90% de crédito hipotecario. Disponibilidad de la unidad sujeta a confirmación. Para mayor información visítanos en [www.norte-verde.cl](http://www.norte-verde.cl). Promoción válida hasta el 31 de agosto de 2020, o hasta agotar stock.

NORTE-VERDE.CL

Esto se vio potenciado por las innovaciones que tuvimos en los proyectos. Continuando con la consigna Mi Norte Es Verde, el taller de arquitectura diseñó un huerto comunitario en altura en nuestro edificio Parque Curicó. Estos huertos son tendencia a nivel mundial y son recomendados por autoridades de todo el planeta debido a que generan comunidad, son sustentables y potencian la alimentación más saludable. Esta iniciativa tuvo una gran recepción por parte de medios de comunicación y de nuestros clientes.

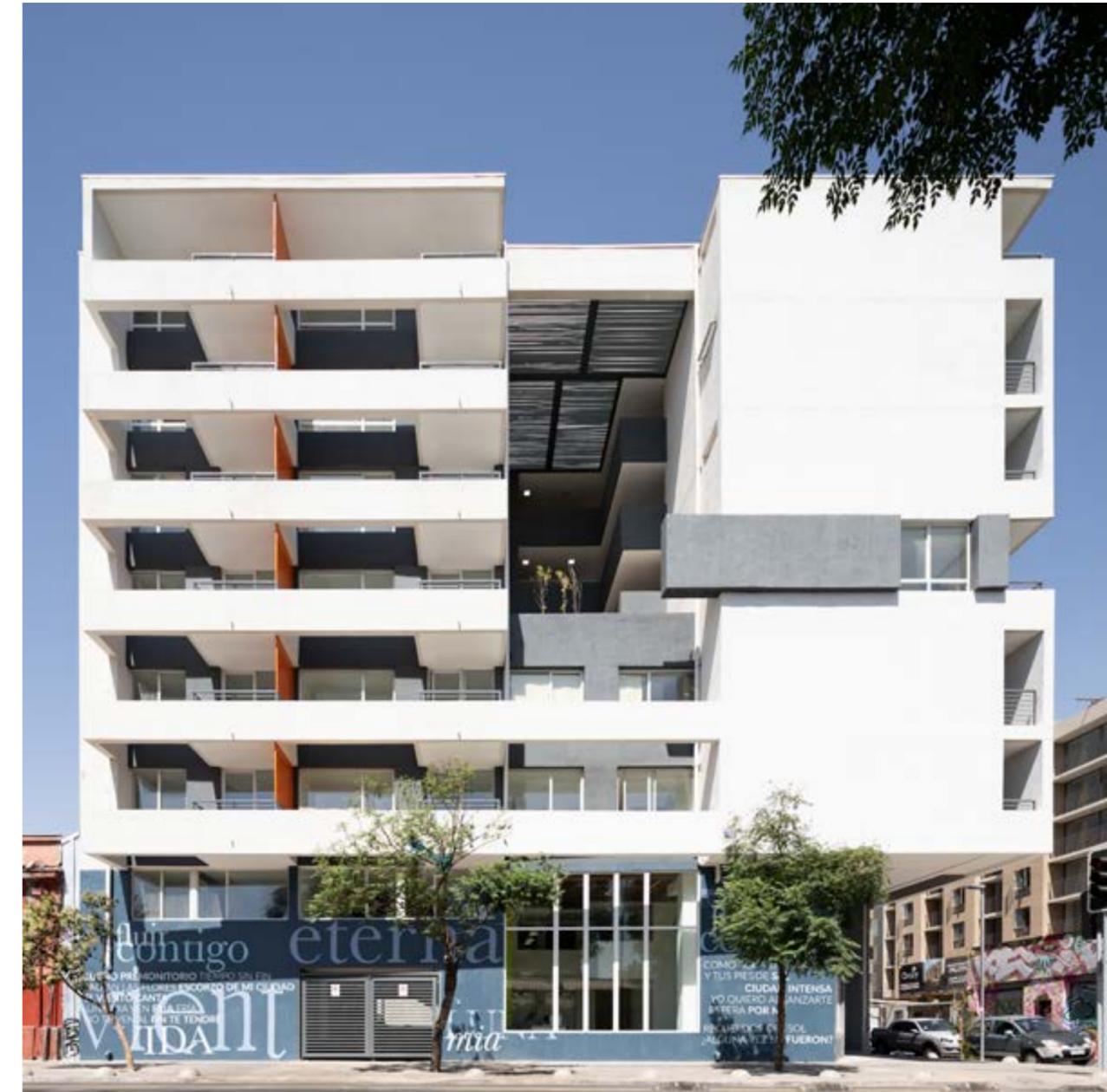


↑ HUERTOS COMUNITARIOS

## ↓ FACHADA BRASIL

Por otra parte, bajo el slogan de NV Lab, seguimos desarrollando departamentos con diseño de autor, junto a Hielo Sur y Dominique Hernández, quienes, junto a nuestro laboratorio de arquitectura, innovaron y crearon nuevas formas de habitar.

Además, hemos establecido un criterio general de fomentar fachadas artísticas en todos nuestros proyectos como aporte al barrio. De esta forma, desarrollamos una interesante fachada en edificio Brasil 601, que contempló un haiku realizado por el equipo de arquitectura. Así, el edificio se une artísticamente con el barrio



## ↓ CAMPAÑA HÉROES CON CUENTO



Con respecto a nuestra Fundación Barrios con Cuento, este año realizamos la campaña Héroes con Cuento, que buscó visibilizar y premiar a los héroes de barrio que pusieron toda la energía durante la pandemia para mejorar la vida de los demás. En esta ocasión, el premio se lo llevó Valeria Bustos, dirigente de la Junta de Vecinos El Progreso, de Santiago centro, quien ganó por votación de público. El premio consistió en \$500.000 para ella y \$500.000 para la persona que la nominó. Sin embargo, ambas decidieron donar ese premio a la Junta de Vecinos, lo cual se transformó en ollas comunes.

Finalmente, tuvimos la alegría de ganar por primera vez el premio Clap Platinum a Mejor Memoria Anual. Estos premios internacionales de diseño destacaron a nuestra Memoria 2019 que, bajo el concepto “Ciudad Consciente”, propone un relato visual que muestra el encuentro entre urbanismo y humanidad. La propuesta destacó con juegos tipográficos, cambios de escala y el lenguaje figurativo que propone íconos que rescatan el rasgo fundamental de cada obra arquitectónica.



## ↑ PREMIO CLAP PLATINUM

06

1.2 Resultados

Las expectativas de crecimiento planteadas por Norte Verde para el año 2020 se vieron afectadas por las cuarentenas impuestas en la Región Metropolitana, las que obligaron a paralizar obras. Esto impactó fuertemente en los proyectos que tendrían escrituración durante el 2020 y fueron pospuestas en su mayoría para el 2021.

Las promesas el año 2020 alcanzaron las UF1.505.761, cifra que es 16,7% menor que el año pasado. Si separamos esta variación por ciudad, podemos observar que las promesas en Santiago se redujeron un 24,1%, mientras que en Coquimbo aumentaron en 40,1%.

En tanto, los ingresos de explotación netos alcanzaron los MM\$6.739, equivalentes a UF231.801, presentando una disminución de 56,4% respecto al año pasado. Solamente en término de ventas por escrituras de proyectos gestionados por Norte Verde, alcanzaron las UF206.714; presentando una disminución de un 66% respecto año 2019.

Los proyectos que escriturarían durante el 2020 y que no pudieron comenzar este proceso fueron Edificio Brasil, Edificio Céntrico y Ñuñoa Vida, que conjuntamente representan UF1.631.000.

**EBITDA**  
**2020**  
**AJUSTADO**  
**\$1.552**  
**MM**

Respecto a los gastos de administración, durante el 2020 estos se redujeron en MM\$360, representando el total de estos un 3,7% de las promesas del año.

Con todo esto, el resultado final consolidado de Norte Verde contable fue una pérdida por MM\$217, el cual se explica debido al impacto en el resultado de los gastos no activables de proyectos en ejecución, y a no haber podido escriturar los proyectos terminados. Si sólo tomamos el resultado de gestión administrativa, más el resultado de los proyectos en proceso de escrituración proporcional a las escrituras del año 2020, valor que llamaremos EBITDA ajustado; este alcanza los MM\$1.552, equivalente a UF53.371. Este resultado representa una disminución de un 42,2% respecto del año anterior.

El costo directo asociado a los efectos generados por el estallido social y la pandemia de Covid-19 ascendió a UF92.000, explicados principalmente por los atrasos de escrituración que impactaron en costos financieros y por adicionales de obra entregados a las constructoras como ayudas por sobrecostos.

## Estado de Proyectos y Terrenos a fines de 2020

CIUDAD	COMUNA	INMOBILIARIA	PROYECTO	ESTADO
Santiago	Ñuñoa	Inmobiliaria Arrayán Spa	Slow	Recepcionado
Santiago	Ñuñoa	Inmobiliaria Coigüe Spa	Design	Recepcionado
Santiago	Ñuñoa	Inmobiliaria Canelo Spa	Vida 1	Recepcionado
Santiago	Ñuñoa	Inmobiliaria Canelo Spa	Vida 2	Recepcionado
Santiago	Ñuñoa	Inmobiliaria Irrarázaval Spa	Irrarázaval	Terreno
Santiago	Estación Central	Inmobiliaria Acacia Spa	Season	Recepcionado
Santiago	Estación Central	Inmobiliaria Maitén Spa	Radal	Recepcionado
Santiago	Estación Central	Inmobiliaria Ecuador Spa	Ecuador	Construcción
Santiago	Quinta Normal	Inmobiliaria Peumo Spa	Quinta suites	Recepcionado
Santiago	Santiago	Inmobiliaria Dieciocho Spa	Central town	Recepcionado
Santiago	Santiago	Inmobiliaria Parque Portales Spa	Portales	Recepcionado
Santiago	Santiago	Inmobiliaria Brasil Spa	Brasil 601	Recepcionado
Santiago	Santiago	Inmobiliaria Lira Spa	Céntrico	Recepcionado
Santiago	Santiago	Inmobiliaria Arturo Prat Spa	Prat 631	Construcción
Santiago	Santiago	Inmobiliaria San Ignacio Spa	Circular	Construcción
Santiago	Santiago	Inmobiliaria San Pablo Spa	San pablo	Construcción
Santiago	Santiago	Inmobiliaria Rondizzoni Spa	Albora	Construcción
Santiago	San Miguel	Inmobiliaria Parque Andino Spa	Parque andino	Construcción
Santiago	Santiago	Inmobiliaria Santa Elvira Spa	Santa elvira	Terreno
Santiago	Santiago	Inmobiliaria Curicó Spa	Curicó	Terreno
Santiago	Santiago	Inmobiliaria Santo Domingo Spa	Quintavista	Terreno
Santiago	Santiago	Inmobiliaria Roman Diaz Spa	Atelier prat	Terreno
Santiago	Providencia	Inmobiliaria Bilbao Spa	Corrientes	Terreno
La Serena	La Serena	Inmobiliaria Praderas Del Milagro Spa	Praderas	Recepcionado
La Serena	La Serena	Inmobiliaria Rengifo Spa	Rengifo	Recepcionado
La Serena	La Serena	Inmobiliaria Y Constructora Las Higueras Spa	Umbrales	Recepcionado
La Serena	La Serena	Inmobiliaria Playa Serena Spa	Aruma	Terreno
La Serena	Coquimbo	Inmobiliaria Los Leones Coquimbo Ltda	Verne	Construcción

## Lanzamiento de venta

Respecto a los proyectos nuevos, en 2020 se iniciaron los lanzamientos de 6 proyectos con un monto total de ventas de MUF 2.014 en 555 unidades. Además, se inició la construcción de 1 proyecto, llegando a un monto de venta de MUF 2.509.

PROYECTO	COMUNA	VENTA POTENCIAL (MUF)	UNIDADES	FECHA LANZAMIENTO
Corrientes	Providencia	375	65	may-20
Parque Curicó	Santiago	447	136	jun-20
Irrazaval	Ñuñoa	400	97	jun-20
Quintavista	Santiago	219	80	sept-20
Cóndor	Santiago	286	103	sept-20
Atelier Prat	Santiago	287	74	nov-20
<b>TOTAL</b>		<b>2.014</b>	<b>555</b>	

## Inicio de escrituración

PROYECTO BRASIL  
(ubicación Santiago)



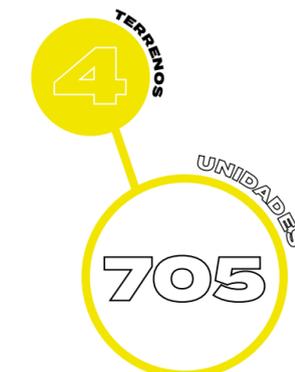
FECHA INICIO  
ESCRITURACIÓN: DIC-20  
VENTA POTENCIAL  
(MUF): 240

Se dio inicio a escrituraciones en 1 proyecto en Santiago, con un potencial total en ventas de MUF 240

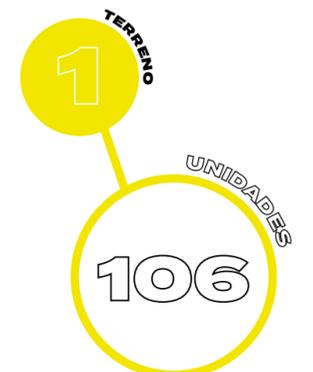
## Banco de terrenos

La política de Norte Verde es lograr tener terrenos correspondientes a la producción de dos años de escrituración, lo que implica tener alrededor de 10 terrenos en stock. Dado nuestro modelo de negocio, los ciclos de la cadena de valor son aproximadamente 3 años, por lo que es necesario tener en funcionamiento 15 terrenos en distintas etapas de construcción. A fines de 2020, contábamos con 5 terrenos en stock, lo que representa alrededor de 865 unidades habitacionales.

**SANTIAGO**



**LA SERENA**



# Histórico

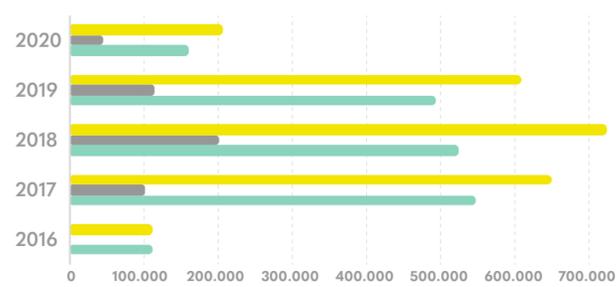
UF

		2016	2017	2018	2019	2020
<b>ESCRITURACIÓN</b>	SANTIAGO	112.574	546.552	523.829	493.278	161.983
	LA SERENA	-	102.247	200.583	113.845	44.731
	<b>TOTAL</b>	<b>112.574</b>	<b>648.799</b>	<b>724.412</b>	<b>607.123</b>	<b>206.714</b>
<b>PROMESA</b>	SANTIAGO	335.224	591.765	1.612.429	1.597.435	1.212.123
	LA SERENA	112.221	93.276	110.120	209.592	293.638
	<b>TOTAL</b>	<b>447.445</b>	<b>685.041</b>	<b>1.722.549</b>	<b>1.807.027</b>	<b>1.505.761</b>

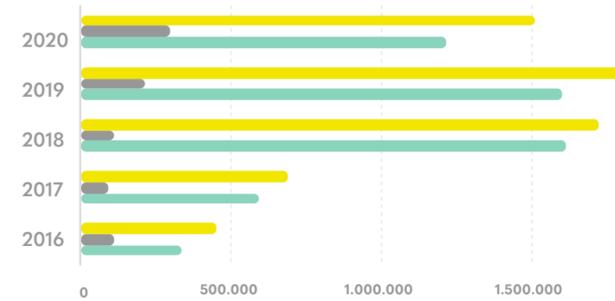
UNIDADES

		2016	2017	2018	2019	2020
<b>ESCRITURACIÓN</b>	SANTIAGO	64	235	176	210	63
	LA SERENA	-	41	81	42	16
	<b>TOTAL</b>	<b>64</b>	<b>276</b>	<b>257</b>	<b>252</b>	<b>79</b>
<b>PROMESA</b>	SANTIAGO	139	246	582	545	421
	LA SERENA	46	38	43	91	126
	<b>TOTAL</b>	<b>185</b>	<b>284</b>	<b>625</b>	<b>636</b>	<b>547</b>

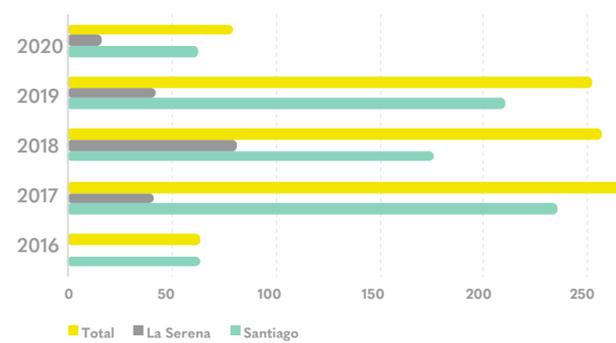
VENTA ESCRITURACION UF



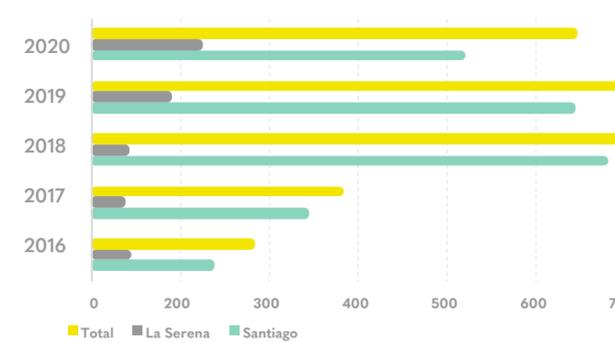
VENTA PROMESA UF



VENTA ESCRITURACION UNIDADES



VENTA PROMESA UNIDADES



1.3 Proyectos 2020

Durante 2020  
desarrollamos seis  
proyectos, todos  
ubicados en la Región  
Metropolitana.

# Proyecto edificio habitacional Irarrázaval



**SUPERFICIE:**

5.600 m<sup>2</sup>

**CONSTRUCTORA:**

BeFCO

**PROGRAMA:**

Estudio, 1 y 2 Dormitorios.

**UBICACIÓN:**

Irarrázaval 1970, Ñuñoa.

**ESTADO DE AVANCE**



Compra de terreno

Permiso de edificación

Inicio de ventas

Inicio de construcción

Recepción municipal

Entrega a clientes

# Proyecto edificio habitacional Vista Bulnes



**ESTADO DE AVANCE**



Compra de terreno

Permiso de edificación

Inicio de ventas

Inicio de construcción

Recepción municipal

Entrega a clientes

**SUPERFICIE:**

5.500 m<sup>2</sup>

**CONSTRUCTORA:**

San Fernando

**PROGRAMA:**

Estudio, 1 y 2 Dormitorios.

**UBICACIÓN:**

Calle Cóndor 1152-1160, Santiago

# Proyecto edificio habitacional Santa Elvira



**SUPERFICIE:**

10.500 m2

**CONSTRUCTORA:**

INGEVEC

**PROGRAMA:**

Estudio, 1 y 2 Dormitorios..

**UBICACIÓN:**

Santa Elvira 97, Santiago Centro.

**ESTADO DE AVANCE**



Compra de terreno    Permiso de edificación    Inicio de ventas    Inicio de construcción    Recepción municipal    Entrega cliente

# Proyecto edificio habitacional Parque Curicó



**ESTADO DE AVANCE**



Compra de terreno    Permiso de edificación    Inicio de ventas    Inicio de construcción    Recepción municipal    Entrega a clientes

**SUPERFICIE:**

8.250 m2

**CONSTRUCTORA:**

Lo Campino

**PROGRAMA:**

Estudio y 1 Dormitorio.

**UBICACIÓN:**

Calle Curicó 202, Santiago Centro

# Proyecto edificio mixto Corrientes



**SUPERFICIE:**

6.800 m<sup>2</sup>

**CONSTRUCTORA:**

BeFCO

**PROGRAMA:**

2 Dormitorios y Oficinas de 1 y 2 Privados.

**UBICACIÓN:**

Avda. Francisco Bilbao 2540, Providencia.

**ESTADO DE AVANCE**



# Proyecto edificio mixto Quinta Vista



**ESTADO DE AVANCE**



**SUPERFICIE:**

4.944 m<sup>2</sup>

**CONSTRUCTORA:**

-

**PROGRAMA:**

Estudio y 1 Dormitorio.

**UBICACIÓN:**

Santo Domingo 3810, Santiago.

06

## 2. ARQUITECTURA

### 2.1 Hechos relevantes 2020

Trabajar en un año como este fue desafiante. En el taller de arquitectura trabajamos en equipo, reuniéndonos para lanzar ideas que poco a poco van tomando forma hasta llegar al producto final. La pandemia y el retorno a nuestros hogares nos hizo replantear esta forma de trabajo para lograr una nueva sincronía en la dinámica de grupo.

Dentro de todo esto, la pandemia nos hizo reflexionar profundamente sobre dos ámbitos: la manera en cómo nos relacionamos como equipo y cómo nuestros edificios incorporan medidas que los adaptan a esta nueva era.

Regresando de nuestras vacaciones, los primeros días de marzo, nos volvíamos a ver las caras y nos contábamos nuestras anécdotas de playa, familia y sol. Sin embargo, casi de inmediato llegó el primer caso de Covid-19 a Chile, y mientras los casos aumentaban, rápidamente dejamos de ir a nuestro taller de Arquitectura y nos replegamos a nuestras casas, con la promesa de vernos en uno o dos meses.

Afortunadamente, hacía bastante tiempo que veníamos trabajando en la nube para desarrollar modelos colaborativos, por lo que hacer la transición en ese aspecto fue sencillo. Sin importar el lugar donde estuviésemos, podíamos seguir desarrollando nuestros proyectos.

Sin embargo, comenzaron a pasar cosas nuevas, como el hecho de que casi de inmediato, las reuniones de trabajo se cuadruplicaron. Algo que en la oficina podía ser zanjado hasta con un gesto, hoy merecía tener una reunión. Todo se transformó en algo importante de ver, discutir, revisar y arreglar. Los primeros meses fueron muy demandantes, pero poco nos adaptamos y comenzamos a enfocarnos cada cual en tareas muy definidas.

Desde ahí, nació una nueva manera de hacer las cosas, mucho más especializada. Se generaron grupos específicos de modeladores de proyectos en los que se entrega feedback, reuniones

de jefes de equipos, sesiones de Gen Arquitectónico con Francisco Bascuñán, reuniones ampliadas en las que hablábamos de todo, desde la serie del momento en Netflix hasta que Yair Araya nos enseñara cómo se aplica la DDU 109, sesiones técnicas con Gonzalo Castillo y Pablo Godoy, entre tantos otros diferentes tipos de dinámicas. En definitiva, nos volvimos a orquestrar de una manera más coordinada.

Durante los meses en que hubo cuarentena en Santiago y las obras estaban paralizadas, los muchachos de arquitectura Santiago adelantaron trabajo, anteponiéndose a las RDIs, entregando mucha retroalimentación al equipo en La Serena, y este ritmo se mantuvo como consigna todo el año. Cada arquitecto que conforma mi equipo tuvo en todo momento el profesionalismo y la entereza para asumir desafíos nuevos en un escenario desafiante y solitario en pandemia.

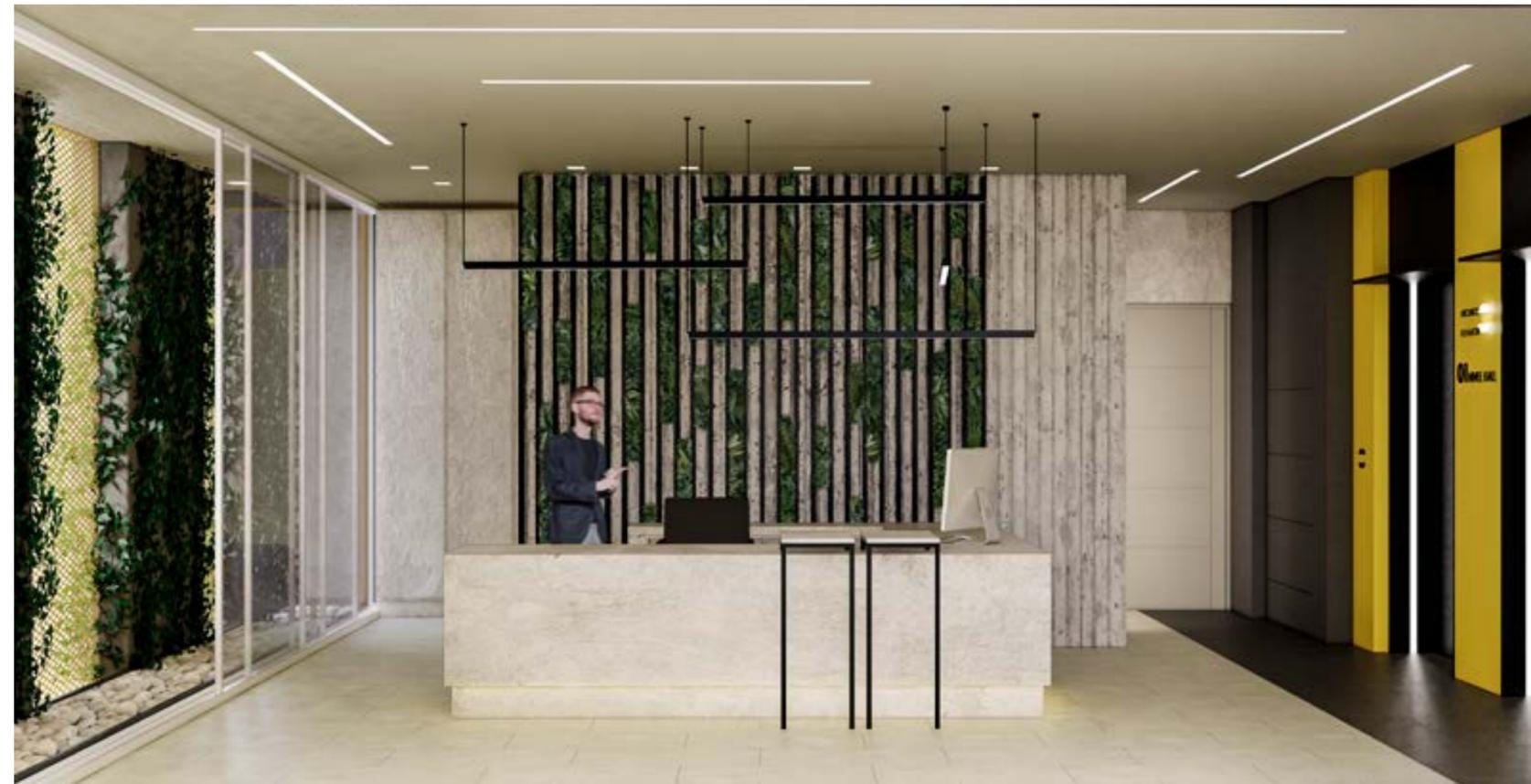
Por otra parte, en el ámbito de la arquitectura, al comenzar a pasar tiempo en casa nos empezamos a cuestionar si estos lugares eran capaces de dar respuesta a las nuevas necesidades, lo cual nos sirvió para hacer ajustes pandémicos a nuestros diseños.

De esta forma, nació en el hall de los edificios de Corte Suprema y San Isidro lugares especialmente diseñados para el delivery, donde existirá mobiliario adecuado para esta labor. También nacieron lugares de espera al exterior del edificio, ya sea para esperar un Uber o encontrarse con alguien sin tener que acceder al edificio. Además, debido a que las mascotas juegan hoy un rol prioritario en la composición de las familias, merecen un lugar dentro de nuestras comunidades. Es por esto que diseñamos en las áreas comunes un nuevo espacio que denominamos Pet Place, donde se desarrolla una lógica completa de cuidado de las mascotas, con baño, ducha, parador y dispensador de bolsas, todo pensado para las mascotas.



↔ HALL CORTE SUPREMA

↓ SAN ISIDRO



## ↴ VESTÍBULO SANITIZADOR

En el interior de los departamentos, diseñamos un mueble de entrada como especie de recibidor para dejar la chaqueta, zapatos y compras que requieran ser desinfectadas antes de entrar al hogar.



## ↑ HUERTA COMUNITARIA

Pero, sin lugar a dudas, lo más relevante en el sentido de propuesta arquitectónica fue la nueva concepción de los lugares de encuentro o facilities como un gran espacio abierto tipo plaza que denominamos Núcleo Barrio Vertical. Este espacio se pensó para que las personas se vinculen, se conozcan y se encuentren en lugares centrales y seguros, al aire libre, dotados de pasto, árboles, cicletteros, agua filtrada, escaños y anfiteatros, todo con vistas a la ciudad. Algo como un fragmento de parque urbano, pero en la cima de nuestros edificios. Estos espacios son circundados por los otros recintos que siempre hemos desarrollado, como salón multiuso, quinchos y gimnasios funcionales. De esta manera, esperamos abrir de manera real la posibilidad de encuentro entre las personas en un lugar pleno y abierto.

En un año muy complejo, como taller de arquitectura nos tomamos el desafío y en vez de hacer un paréntesis, fue intenso, demandante y reflexivo. Fue un impulso para seguir creando nuevas formas de habitar.

Y todo esto se vio reafirmado cuando fuimos nuevamente nominados a los premios PAU, esta vez con nuestro proyecto Ñuñoa Vida, y ganamos. Este logro llegó a dar fe de que el camino que estábamos siguiendo no era solo una visión interna, sino que es reconocida por otros, quienes ven lo mismo que nosotros estamos intentando transmitir. Este premio nos llenó de orgullo y energía para seguir creando, innovando y potenciando nuestra visión en las ciudades.

**Sergio Pereira**  
Gerente de Arquitectura  
Norte Verde

06

## 2. ARQUITECTURA

### 2.2 Resultados

Este año, marcado por la pandemia, desarrollamos seis proyectos con nuevas innovaciones inspiradas en los estilos de vida actuales.

# QUINTA VISTA

## REGIÓN METROPOLITANA

El hecho de estar inserto en el Parque Quinta Normal le otorga al proyecto el carácter de comunión con el espacio verde, y esto es lo que rige la propuesta arquitectónica.

Este edificio, de fachada continua, en su primer nivel se vincula con la vereda, la cual asume un nuevo y mayor ancho, y se inserta al proyecto en un espacio intermedio verde de doble altura con la intención de fisurar la volumetría con un núcleo base vegetal, el cual da paso al acceso y hall del proyecto.

Por sobre el nivel 2, el edificio es de volumen compacto, con vanos alargados que permiten un mejor control solar interior en los departamentos. Este cuerpo se construye como el soporte pedestal de la coronación: la quinta fachada, concepto arquitectónico que hace referencia a la cubierta, que se presenta como un nuevo nivel del parque en altura, entre las colosales copas de los históricos árboles que lo rodean, núcleo abierto que da lugar al uso colectivo del proyecto.

En este lugar se emplazan el salón gourmet y anfiteatro como lugares de pausa y contemplación en los extremos del nivel 6 del proyecto. El primero, con un carácter interior que enfrenta y enmarca la basílica de Lourdes, mientras el segundo se plantea como espacio abierto en el extremo opuesto, rodeado por un manto verde de copas de los árboles del parque. Estas instancias emergen y se relacionan en un recorrido central que vincula las pausas en un movimiento sinuoso, entre el nuevo suelo y la vegetación geometrizada en los cubos pérgolas que desdibujan lo construido, otorgándole naturalidad al habitar esta quinta fachada, este nuevo territorio.

El carácter verde del proyecto restablece un 25% del suelo natural al nuevo territorio en cubierta, correspondientes a 220 m<sup>2</sup> de suelo apto para vegetación.



### CARACTERÍSTICAS

- 4.102,97 m<sup>2</sup> construidos
- 80 departamentos
- 5 locales comerciales
- 23 bodegas
- 31 estacionamientos autos
- 45 ciclisteros
- 304,87 m<sup>2</sup> facilities
- Hall, Cowork, Salón Multiuso, Plaza elevada con vista al parque Quinta Normal, Quincho, Estación mascotas
- 175,64 m<sup>2</sup> vegetación
- 2 subterráneos
- Coeficiente de esparcimiento 3 m<sup>2</sup> por habitante

# CORRIENTES

## REGIÓN METROPOLITANA

Este proyecto plantea trabajar, vivir y disfrutar de manera consciente en un mismo lugar, muy conectado a la ciudad. Podríamos decir que es un edificio rápido, inteligente y adaptado a la vida de hoy.

En lo general nos planteamos: ¿cómo debe ser un edificio de uso mixto de oficinas y departamentos?

Para esto, desarrollamos una imagen diferenciada de placa y torre que sea capaz de dar una imagen distintiva a cada uso. La placa se desarrolla en los primeros pisos de manera horizontal en muro cortina, para dar más amplitud a los espacios, y sirve de soporte al área habitacional que se caracteriza por una imagen más robusta, donde aparece un juego volumétrico de espacios.

El núcleo de facilities se encuentra en el piso superior y cuenta con área deportiva funcional, salón gourmet y quinchos.

Esta propuesta se la juega con la instalación de una línea de grandes árboles, una especie de Alameda en la azotea, acompañada de una piscina para nadar, delgada, de dos carriles y larga, de aproximadamente 20 metros, lo que dará un efecto espejo de agua. En su conjunto, serán el punto de interés del proyecto.



### CARACTERÍSTICAS

- 5.355,29 m<sup>2</sup> construidos
- 31 departamentos
- 40 oficinas
- 6 bodegas
- 60 estacionamientos autos
- 22 ciclistas
- 334,81 m<sup>2</sup> espacios comunes
- Hall, Salón gourmet, Plaza elevada, Piscina, Quincho, Estación mascotas
- 152 m<sup>2</sup> vegetación
- 3 subterráneos
- Coeficiente de esparcimiento 3,8 m<sup>2</sup> por habitante

# PARQUE CURICÓ

## REGIÓN METROPOLITANA

Una esquina altamente urbana y la valoración de la placa comercial fueron los aspectos principales a rescatar en relación con las calles para esta propuesta. Para ello, propusimos un "Gesto arquitectónico" levantando la fachada dura de hormigón junto a un pequeño retranqueo, revelando una fachada vidriada y permeable para los locales comerciales, dándole espacialidad, singularidad y valor.

De manera general, el edificio se relaciona con la ciudad a través de la propuesta de fachada y balcones. Para eso, realizamos una operación arquitectóni-

ca, a modo de piel desfasada, donde el volumen total se plantea como si fuese una caja y esta estuviese entreabierta. Los balcones son singulares, despegados y brillantes, otorgando una trama y ritmo a la fachada.

El proyecto se corona con un espacio tridimensional verde: un invernadero, una jaula y un parrón. Este lugar pone en valor las actividades en áreas comunes.



### CARACTERÍSTICAS

- 7.019,13 m<sup>2</sup> construidos
- 133 departamentos
- 7 locales comerciales
- 10 bodegas
- 57 estacionamientos autos
- 78 bicicleteros
- 304,79 m<sup>2</sup> espacios comunes
- Hall, Salón gourmet, Cowork, Terraza, Quincho, Estación mascotas
- 35,96 m<sup>2</sup> vegetación
- 3 subterráneos
- Coeficiente de esparcimiento 1,7 m<sup>2</sup> por habitante

# ATELIER PRAT

## REGIÓN METROPOLITANA

Inserto en un barrio clásico del centro de Santiago, este edificio de uso mixto rescata del entorno las características históricas de un barrio con oficio en calle Prat. Entre las fachadas continuas se inscribe de manera compacta un volumen de 6 niveles, donde la propuesta arquitectónica se basa en la simpleza de sus formas y materialidades.

Desde la calle, la fachada se presenta en una base unificada conformada por los primeros 2 niveles de locales comerciales y oficinas, transformándose en el soporte arquitectónico para los siguientes 4 niveles habitacionales superiores,

de cuerpo simple e unificado en una piel metálica móvil que suma dinamismo y customización, tanto al proyecto como al entorno inmediato. Coronando en su esquina superior, la mejor ubicación del proyecto, se encuentra el salón y quincho, los cuales se emplazan en un cubo que reinterpreta las envolventes de los edificios modernistas del entorno, utilizando los cobogos de diseños contemporáneos en este objetivo.



### CARACTERÍSTICAS

- 6.058,28 m<sup>2</sup> construidos
- 75 departamentos
- 3 locales comerciales
- 32 oficinas
- 45 estacionamientos autos
- 38 bicicleteros
- 160,84 m<sup>2</sup> espacios comunes
- Hall, Sala multiuso, Quincho, Estación mascotas.
- 235,16 m<sup>2</sup> vegetación
- 2 subterráneos
- Coeficiente de esparcimiento 2,3 m<sup>2</sup> por habitante

## CORTE SUPREMA REGIÓN METROPOLITANA

La re-interpretación de una fachada clásica da pie al modo arquitectónico que propone este edificio para dialogar con la escala del barrio donde se emplaza, lugar en el que predominan las construcciones de dos pisos.

Por eso, rescatamos en los dos primeros niveles el ritmo de llenos y vacíos de las casas de inicios del siglo XX: zócalos, balaustres y cornisas. Luego, en los pisos superiores, el edificio se plantea neutro y horizontal en su desarrollo de fachadas, excepto por la esquina en los dos últimos pisos, que se plantea como un gran cubo, marcando presencia

urbana y albergando los espacios comunes, los cuales se conectan en un paseo de actividades, dando cabida a lugares dispuestos al encuentro, donde la persona es la protagonista del espacio.

La plaza en la azotea contempla la ciudad y da espacio a lo colectivo entre vegetación, mirador, salón gourmet, gimnasio exterior, zona para mascotas y ciclistas. Un espacio exterior adaptable al habitar.



### CARACTERÍSTICAS

- 6.421,33 m<sup>2</sup> construidos
- 140 departamentos
- 4 locales comerciales
- 54 estacionamientos autos
- 81 ciclistas
- 418,14 m<sup>2</sup> espacios comunes
- Hall, Estación delivery, Salón gourmet, Gimnasio, Terraza, Quincho, Estación mascotas.
- 51,96 m<sup>2</sup> vegetación
- 2 subterráneos
- Coeficiente de esparcimiento 2,2 m<sup>2</sup> por habitante

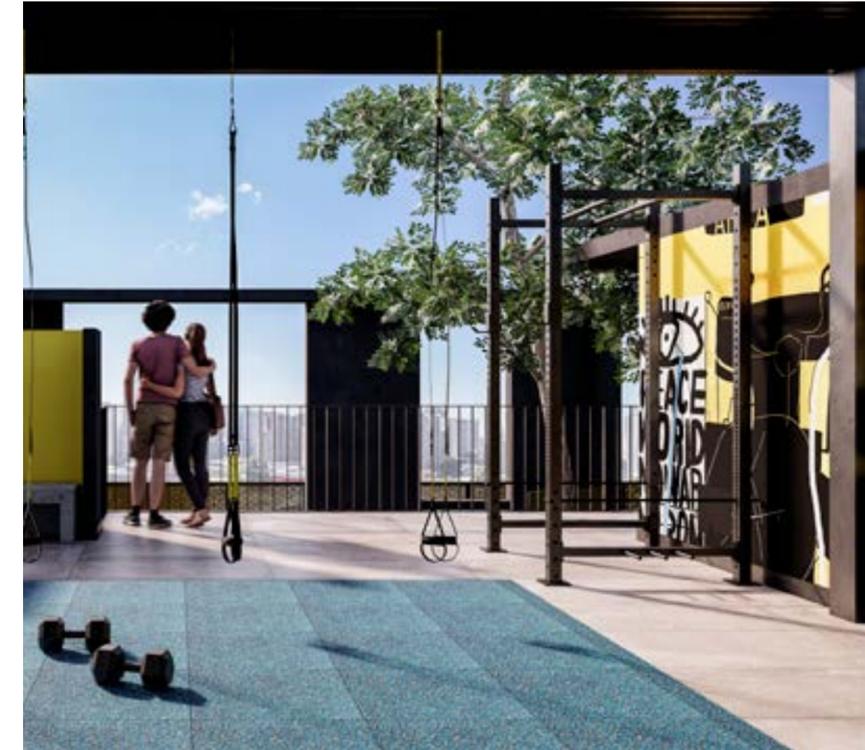
# SAN ISIDRO

## REGIÓN METROPOLITANA

El proyecto nace arquitectónicamente desde la búsqueda por propiciar el desarrollo de una comunidad a través de espacios abiertos que poseen la capacidad de dar cabida a múltiples acciones.

Desde el primer nivel, el edificio se vincula a lo urbano con un hall de entrada que se presenta como una extensión de la calle. Por sobre el edificio, conectando sus últimos niveles, diseñamos un gran espacio exterior como núcleo de encuentro, flanqueado por la cáscara del edificio que conecta tres niveles a modo de paseo o circuito de actividades.

En este núcleo ascendente, se relacionan los distintos espacios como el salón gourmet, áreas de vegetación, quinchos, gimnasio exterior, anfiteatro y balcones exteriores que observan la ciudad, todos dispuestos a ser habitador y adoptados a disposición en este espacio de plaza elevada.



### CARACTERÍSTICAS

- 9,539,37 m<sup>2</sup> construidos
- 183 departamentos
- 7 locales comerciales
- 23 bodegas
- 74 estacionamientos autos
- 111 bicicleteros
- 491,01 m<sup>2</sup> espacios comunes
- Hall, Estación delivery, Cowork, Salón gourmet, Plaza elevada, Quincho, Gimnasio, Estación mascotas.
- 71,69 m<sup>2</sup> vegetación
- 3 subterráneos
- Coeficiente de esparcimiento 2,04 m<sup>2</sup> por habitante

**En un año complejo,  
donde la pandemia  
hizo repensar todas las  
formas de interactuar y  
de vivir, en Norte Verde  
podimos superar todos  
los obstáculos gracias al  
enorme apoyo de todos  
nuestros colaboradores,  
socios y stakeholders.**

**Muchas gracias por  
ayudarnos a seguir  
creando nuevas  
formas de habitar, que  
potencien la calidad  
de vida en nuestras  
ciudades.**



