

una

nueva

mirada

# NORTE

20  
→



←  
23

# VERDE

2023

anual

memoria

# Índice

10 años de Norte Verde en Santiago .....6

## Norte Verde en una mirada

Norte Verde en una mirada .....10

## Mensaje del año

Carta del Presidente .....14

Carta del Gerente General .....16

## Gobierno Corporativo

Gobierno Corporativo .....20

Directorio .....22

Alta administración .....22

Comités .....23

Código Conducta .....24

Gestión de riesgos .....26

Inversión en Terrenos .....26

Planes de incentivos .....26

Malla Societaria .....28

Socios Norte Verde .....29

## Nuestra Empresa

Visión .....32

Nuestra Historia .....32

Línea de tiempo .....34

## Nuestras Páginas Verdes

Indicadores RRHH .....38

Indicadores de Sustentabilidad .....40

Políticas de sostenibilidad .....42

## Nuestro Equipo

Nuestra Gente .....46

Cadena de Valor .....47

Directorio y Gerencia General .....48

Gerencia de Gestión y Desarrollo .....50

Gerencia de Operaciones Corporativas .....52

Diseño y Arquitectura .....54

Gerencia de Proyectos .....57

Ventas y Op. Comerciales Santiago .....58

Ventas y Op. Comerciales La Serena .....60

Marketing Corporativo y Comunicaciones .....63

Área Técnica Santiago .....64

Área Técnica y Postventa La Serena .....66

Postventa Santiago .....67

Bienestar y estilo de trabajo .....70

Nuestra Forma de Trabajar .....70

Quienes nos apoyan .....72

## Nuestros Proyectos

Historia de los hechos relevantes del 2023 .....76

Resultados .....78

Estado de proyectos .....79

Lanzamiento de ventas .....80

Inicio de escrituración .....80

Banco de terrenos .....80

Histórico .....81

Backlog de promesas .....81

Carta Gerente de Arquitectura .....83

LTO .....84

Riverside Condominiums .....86

Rosewood .....88

Woodrow ATX .....90

Marina Gaete .....92

Parque Panamá .....94

Domeyko .....96

Vicuña Mackenna .....98

Parque Quinta .....100

Playa Serena .....102

Borde Vivo .....104

Atelier Prat .....106

Corte Suprema .....108

Quinta Vista .....110

Parque Curicó .....112

Corrientes .....114

Irrazával .....116

Vista Bulnes .....118

Santa Elvira .....120

Parque Andino .....122

Norte Verde en Reino Unido .....124

## Nuestras Actividades

Celebración 18 de sept. ....128

Jornada Estratégica .....128

Evento Chile Invierte 23 .....129

Competencia de padel .....129

After Office Fin de año .....130

After Office Bimestrales .....131

Navidad con sentido .....131

## Hoja de Ruta 2024

Mensaje Final .....134

07

01

02

03

04

05

06

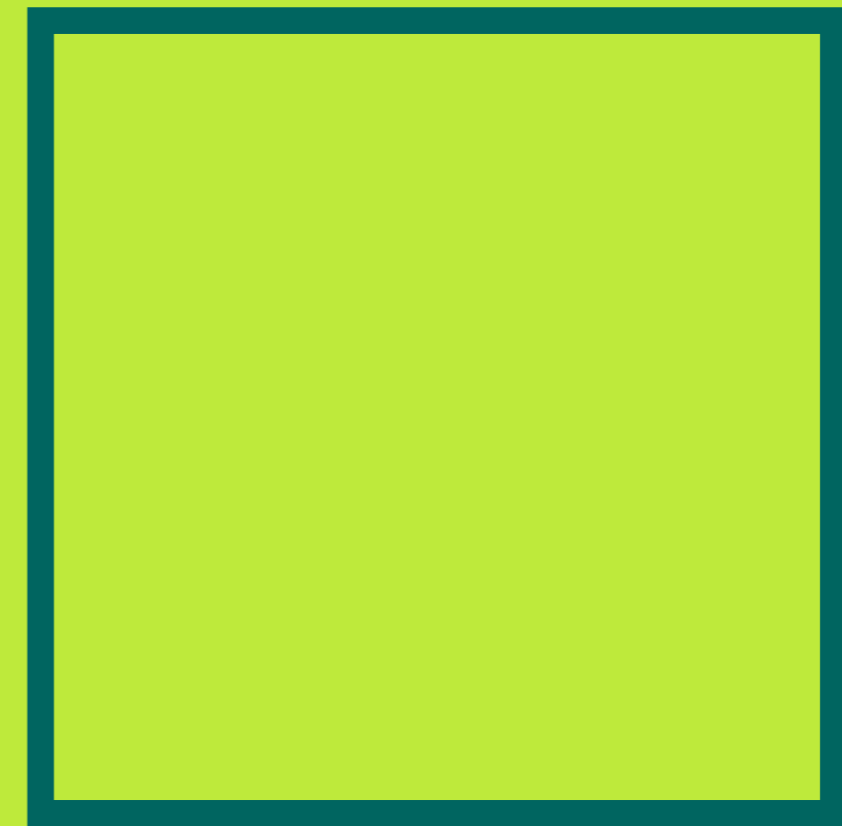
08

09

# Pensamos diferente y de manera colaborativa

Estamos en constante búsqueda de una nueva perspectiva, siendo nuestro norte siempre verde. Ofrecemos arquitectura de vanguardia a través de proyectos más sostenibles, siempre en armonía con la ciudad y bajo el principio de barrios verticales.

Think ←



Out of the box

# 10 años de Norte Verde en Santiago

Reflexionando sobre la historia de nuestra empresa en este aniversario de diez años en Santiago, recuerdo vívidamente el inicio de nuestra travesía en 2013. Fue un año decisivo en mi vida profesional, que tras más de 18 años de enriquecedora experiencia en el sector construcción e inmobiliario, colaborando y aprendiendo de diversas empresas y líderes, emergió en mí la convicción de emprender un proyecto propio. En mi vida profesional siempre trabajé como un buen soldado entusiasmado y con sensación de permanencia de lo que hacíamos, así que no fue la sensación de propiedad lo que me llevó a tomar la decisión, sino fue más las ganas de hacer algo distinto a lo convencional. Esta aspiración se vio reforzada por el estímulo de mi hermano, ya un empresario consolidado en La Serena, y el aliento de muchos cercanos que me impulsaron a seguir adelante.

En aquel entonces, junto con Víctor Parra, y con el apoyo desde arquitectura de La Serena, liderado por Sergio Pereira y Francisco Bascuñán, decidimos embarcarnos en este proyecto que, si bien inicialmente no era excesivamente ambicioso, sí albergaba el sueño de convertirnos en una gestora destacada en el sector.

En noviembre de ese año, dimos nuestros primeros pasos arrendando una pequeña oficina en el mismo edificio que ahora ocupa nuestra sede central. Junto a Víctor Parra y María Luisa Carlevarino, iniciamos

este desafío en Santiago. Uno de nuestros primeros y más importantes objetivos fue alinear a todos los socios - Rodrigo Infante, Javier Monreal, Francisco Bascuñán y yo - en torno a un propósito común. Recuerdo con claridad aquella reunión en Padre Hurtado, donde, con una cartulina en mano, esbozamos lo que éramos en ese momento y lo que aspirábamos a ser. Finalmente, definimos unánimemente nuestro interés en desarrollar edificios boutique de arquitectura de vanguardia; proyectos que dejaran una huella significativa en su entorno, y en los cuales pudiéramos sentir orgullo por haber participado, abordándolos con la dedicación y el cuidado como si fueran hechos para nosotros mismos.

Uno de nuestros desafíos más significativos fue la búsqueda inicial de terrenos para desarrollar nuestro modelo inmobiliario. En aquella época, encontrar terrenos apropiados era una tarea ardua debido al auge inmobiliario. Dedicaba incontables horas caminando por la ciudad, buscando el lugar ideal para comenzar nuestro proyecto. Con recursos limitados, logramos adquirir un terreno en Quinta Normal de apenas 400 m<sup>2</sup>, un espacio donde muy pocos hubieran visto la posibilidad de construir un edificio de 11 pisos. Simultáneamente, tuvimos la oportunidad de adquirir otro terreno, en Estación Central, gracias a la generosidad de Raúl Grez, quien nos ofreció la primera opción de compra de un terreno de 600 m<sup>2</sup>. Ambos terrenos encajaban perfec-



tamente con nuestro concepto de edificios a escala humana. Durante la construcción de estos proyectos, recuerdo las expresiones de asombro de los profesionales de la constructora Echeverría Izquierdo, quienes no podían creer que fuera posible construir en un espacio tan reducido. Era gratificante mostrarles que lo que lográbamos en Estación Central, lo hacíamos de igual manera, pero incluso en un terreno más pequeño en Quinta Normal con constructora Befco. Este inicio desafiante y exigente nos impulsó a desarrollar la creatividad y la innovación desde los primeros días de Norte Verde, manteniendo siempre presente la filosofía de que nada es imposible.

Luego de estos proyectos, nos enfocamos en un área al sur del Estadio Nacional, un sector industrial donde ninguna inmobiliaria se había atrevido a desarrollar. Allí iniciamos la construcción de nuestro primer edificio en la zona, Slow, seguido por Design en la esquina opuesta. Estos dos proyectos no solo fueron un éxito en sí mismos, sino que también catalizaron el interés de otras inmobiliarias en la zona, dando vida al nuevo polo de Ñuñoa. Más de 20.000 personas encontrarían su hogar en esta área en los años siguientes, entre las calles Pedro de Valdivia y Vicuña Mackenna por Zañartu. Norte Verde se consolidó no solo como una inmobiliaria boutique capaz de desarrollar proyectos únicos, sino también como un referente en el desarrollo urbano de la ciudad. Fue un orgullo ver que otros seguían nuestros pasos, invirtiendo en las mismas zonas que habíamos seleccionado, como en los casos de Rondizzoni y Santa Elvira

Reflexionando sobre el aspecto humano, no puedo dejar de reconocer el extraordinario equipo que hemos construido a lo largo de estos años. Comenzamos con Víctor Parra, un hombre de talentos múltiples, y María Luisa, cuya destreza en el orden ha sido fundamental para mantener nuestra estabilidad económica. Juntos, iniciamos un proceso de crecimiento gradual pero firme, que nos llevó a incorporar a profesionales destacados como Felipe Norman en la gerencia técnica y Ramon Rojas en la gerencia comercial. A medida que Norte Verde

crecía, tuvimos la oportunidad de sumar a nuestro equipo a personas altamente capacitadas que, además, compartían nuestros valores de creatividad, innovación y capacidad de resolución.

Durante esta década, hemos alcanzado innumerables logros como equipo. Hemos sido reconocidos con premios en urbanismo, por la calidad de vida que ofrecemos a nuestros clientes, y por nuestra gestión administrativa, entre otros. Pero estos premios, aunque importantes, no son lo que más valoro. Lo que realmente hace la diferencia es el equipo que hemos formado y la pasión con la que trabajamos día a día para alcanzar nuestros objetivos.

Hemos enfrentado juntos desafíos económicos considerables, incluyendo el estallido social y la pandemia, que sin duda pusieron a prueba nuestra resiliencia. Estas dificultades, lejos de desanimarnos, fortalecieron nuestro espíritu de equipo y reafirmaron nuestra habilidad para superar obstáculos con creatividad y eficiencia.

Lo que más aprecio es el éxito colectivo y la cultura colaborativa que hemos cultivado en Norte Verde. Cada miembro de nuestro equipo siente la empresa como propia y trabaja con el compromiso de contribuir a un bien mayor. Los logros no son individuales, sino el resultado del esfuerzo conjunto, y esto ha creado un ambiente laboral en el que todos estamos motivados y comprometidos. El deseo de volver al trabajo después de la pandemia no fue una obligación, sino el anhelo de reencontrarnos y colaborar en persona, reflejando el vínculo fuerte y positivo que nos une.

Si tuviera que destacar un logro en particular en estos 10 años, sería precisamente este: haber creado un lugar donde disfrutamos trabajar juntos, compartiendo los mismos desafíos y objetivos, unidos en un propósito común.

Roberto Bascuñán, Gerente General



O1

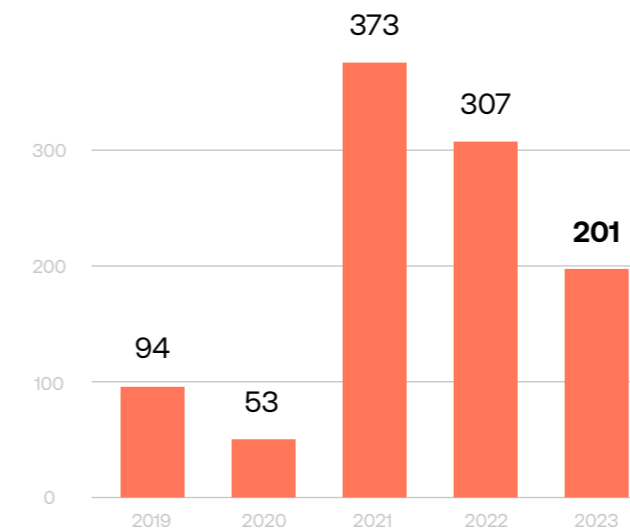


Norte Verde  
en una  
mirada

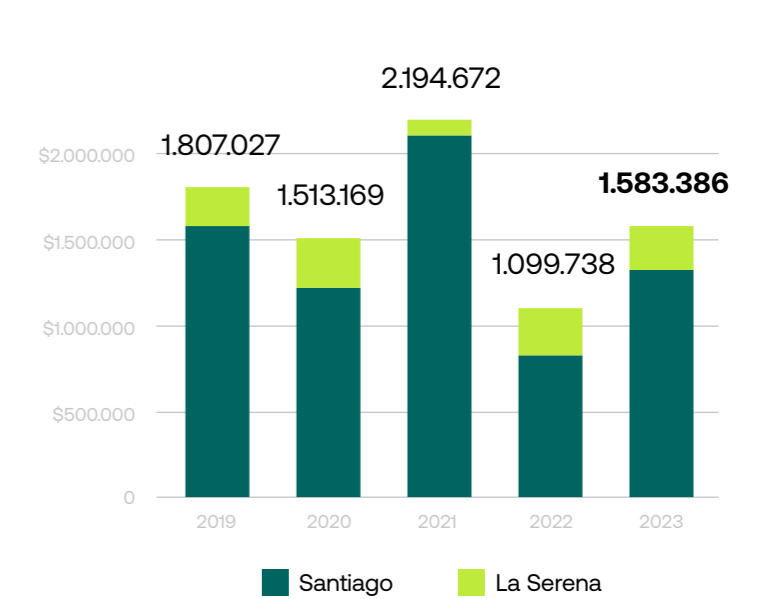
## Norte Verde en una mirada

01 Directorio y Gerencia General	12 cantidad de directorios realizados	14,73% ROE	201.416 UF EBIDTA
02 Gestión y Desarrollo	22 Terrenos analizados	1 Terrenos comprados	
03 Operaciones Corporativas	4,5% gasto corporativo / promesas netas	04 Diseño y Arquitectura	22.131,48 m2 de proyectos diseñados
05 Gerencia de Proyectos	3 obras iniciadas	11 obras en construcción (no iniciadas ni recibidas en el periodo)	4 obras recibidas
06 Ventas y Operaciones Comerciales	488 Departamentos promesados (neto)	523 departamentos escriturados	1.583.386 UF promesadas netas
07 Marketing corporativo y comunicaciones	18.259 incremento de seguidores en IG	4 cantidad de afteroffice	
08 Área Técnica	11 cantidad de edificios inspeccionados	69.093 m2 inspeccionados	
09 Postventa	522 unidades entregadas	3.589 ordenes de trabajo atendidas	

EBITDA Ajustado  
201.416 UF

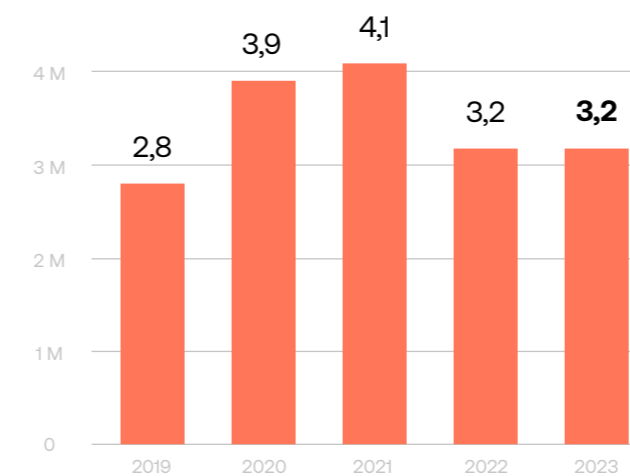


VENTA PROMESA  
1.583.386 UF

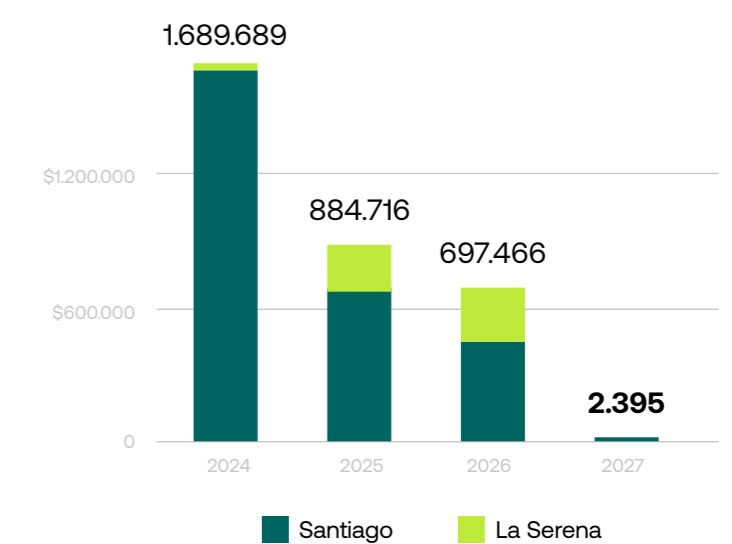


BACKLOG PROMESA  
3.274.266

Backlog de promesas Histórico (MMUF)



RECUPERACIÓN DE BACKLOG  
DE PROMESAS (%)



# Mensaje



“Miro hacia el futuro con optimismo y confianza. Los próximos años, espero, nos traerán tranquilidad y éxitos continuos. Estoy convencido de que seremos capaces de mirar hacia atrás con orgullo y satisfacción por la forma en que hemos enfrentado y superado unidos estos desafíos, fortaleciendo nuestra empresa y reafirmando nuestro compromiso con la excelencia y la innovación”.

Roberto Bascuñán, Gerente General

# 02



# del año

## Carta del Presidente

Queridos Accionistas:

Me dirijo a ustedes para presentarles la Memoria del año 2023 de Inmobiliaria Norte Verde, contarles sobre los resultados que obtuvimos en este período y nuestras proyecciones para los próximos años.

El año 2023 fue extremadamente difícil para nuestro sector. Las bajas ventas siguen siendo un tema presente que se ve de difícil solución mientras las tasas hipotecarias se mantengan altas, como ha sucedido hasta fines del año 2023.

Las escrituraciones netas de este año fue de 1.437.960 Unidades de Fomento, lo que significó grandes desafíos para nuestros equipos de trabajo. En 2023, obtuvimos una utilidad de MM\$ 9.541.

Se apreció una fuerte caída en el inicio de obras nuevas y también en la compra de nuevos terrenos. Durante el año, se escrituraron 523 unidades, lo que nos permitió lograr la facturación antes señalada.

Han sido tiempos difíciles en ventas, desistimientos, temas relacionados con la construcción y los permisos de edificación. Esperamos que este ciclo a la baja termine pronto y logremos iniciar un nuevo ciclo virtuoso.

Durante el año 2023, los desistimientos estuvieron sobre el 36%, lo cual también significó un gran desafío para nuestro equipo.

Las promesas suscritas alcanzaron un monto total de 1.583.386 Unidades de Fomento.

Actualmente tenemos 21 proyectos en distintas etapas de ejecución, ubicados en las comunas de Estación Central, Ñuñoa, Providencia, Santiago Centro, San Miguel, Coquimbo y La Serena.

En cuanto a nuestras operaciones fuera de Chile, actualmente contamos con 3 proyectos en Austin, Texas, EE. UU., y en Inglaterra hemos adquirido algunas unidades para renta.

Para el año 2024, tenemos dos grandes desafíos: por una parte, lograr iniciar las obras de nuestros proyectos en La Florida, Plaza Panamá y Domeyko; y por otra parte, será importante también recuperar el nivel de ventas. Estimamos para el año 2024 tener una escrituración por encima de los 1.500.000 de Unidades de Fomento.

Ya llevamos algunos años pasando por períodos muy complejos en la industria, que gracias al gran equipo de trabajo que conforma nuestra empresa, hemos podido sortear con éxito. Agradezco a cada uno de nuestros colaboradores e invito a seguir con ese espíritu y actitud que demuestran todos los días en sus labores diarias.

En Norte Verde trabajamos constantemente por ser una inmobiliaria reconocida por su aporte a la comunidad y estamos comprometidos con nuestros clientes, inversionistas, colaboradores y constructoras para seguir desarrollando proyectos con densificación equilibrada y que sean un aporte urbano a la comunidad.

Les saluda afectuosamente,

**Javier Monreal Haase**  
Presidente  
Inmobiliaria Norte Verde



Agradezco e invito  
a seguir con ese  
espíritu y actitud  
que demuestran  
todos los días en  
sus labores diarias





# Innovar para desarrollar ciudades sostenibles

## Carta del Gerente General

Estimado equipo de Norte Verde, al despedirnos del 2023, me gustaría compartir con ustedes, en esta memoria de fin de año, los logros y momentos destacados que juntos hemos alcanzado. Este fue un año excepcionalmente desafiante en el sector inmobiliario, enfrentando tasas de interés históricamente altas, superando UF + 10%, en contraste con tasas de UF + 3% que habíamos logrado en años recientes. Esto llevó a una detención generalizada en las inversiones inmobiliarias, causando un número sin precedentes de quiebras en la industria. Sin embargo, nuestra empresa logró navegar con éxito estos tiempos turbulentos gracias a la innovación y la aplicación de algunos de nuestros valores: la toma de decisiones rápida y creativa. Esto nos permitió vender y completar proyectos de construcción en curso, a pesar de los considerables retrasos.

Uno de los grandes desafíos del año fue resolver la quiebra inesperada de la constructora Grevia en el proyecto Corte Suprema, al cual logramos darle continuidad en menos de un mes, un logro bien considerado por los bancos. Otros proyectos afectados por esta quiebra enfrentaron retrasos de hasta seis meses; nuestra acción rápida fue un testimonio de nuestra resiliencia. Podemos decir que el 2023 fue un año de grandes desafíos en un ambiente extremadamente difícil para las empresas inmobiliarias, caracterizado por la falta de inversión, altas

tasas de interés, poca posibilidad de crédito y costos elevados, una tormenta perfecta que nos ha golpeado desde hace casi cuatro años.

Sin embargo, creemos que el 2024 traerá un ajuste positivo y una mejora en el ciclo inmobiliario. Confiamos en que lo peor ha quedado atrás y que podemos reiniciar en 2024 con la adquisición de nuevos terrenos, volviendo así al ciclo de crecimiento al que estamos acostumbrados para nuestro tamaño de empresa.

En una reunión estratégica de jefaturas, redefinimos el propósito de nuestra empresa y sus objetivos estratégicos para los próximos tres años. Me dio un tremendo gusto que se validara como propósito de la compañía "Innovar para desarrollar ciudades sostenibles". Un proyecto sostenible es aquel que se desarrolla y se ejecuta de manera que satisface las necesidades actuales sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer sus propias necesidades. Implica un equilibrio entre los aspectos ambientales, sociales y económicos, asegurando un impacto mínimo en el medio ambiente y la sociedad, mientras se mantiene viable económicamente. Estos proyectos buscan eficiencia en el uso de recursos, reducción de la huella de carbono, inclusión social y fomento de prácticas responsables en todos los niveles.



Revisando las distintas áreas y filiales, vemos avances muy positivos. Sabemos que ha sido con mucho esfuerzo y estrés, pero también con soluciones que nos han permitido avanzar. Dentro de estas áreas, podemos mencionar las siguientes:

- » **Rentando:** Hemos superado las 350 unidades bajo administración, alcanzando por primera vez el punto de equilibrio operacional, un logro significativo. Nuestro objetivo es continuar nuestro crecimiento hasta administrar 1.000 unidades, enfocándonos en mejorar constantemente nuestro servicio. No aspiramos a ser los más grandes, sino los más eficientes, generando valor en el patrimonio de cada cliente.
- » **Reity:** En su primer año de funcionamiento, ha sido un éxito rotundo. Ser la pionera en tokenización en Chile implicó desafíos por ser una tecnología emergente. A pesar de la inicial desconfianza del mercado, logramos atraer a más de 7.000 inscritos, 1.500 usuarios activos y tokenizar 13 departamentos. Reity se posiciona para democratizar el negocio inmobiliario, haciéndolo accesible a través de tokens desde \$100.000.
- » **Leasity:** La plataforma digital de administración de activos, iniciada en Norte Verde, ha crecido progresivamente gracias al esfuerzo de su equipo. Actualmente, administramos más de 20.000 propiedades y estamos en proceso de aumentar nuestro capital para expandirnos a México y Colombia.
- » **Reistock:** A fines de este año ya completamos dos años bajo nuestra gestión. Esta empresa incluye dos áreas de negocio: la venta y comercialización de departamentos, y un fondo de inversión en Inglaterra. En la primera alcanzamos el punto de equilibrio y esperamos distribuir flujos positivos el próximo año. En Inglaterra, hemos reorientado nuestras inversiones y lo comentaremos más adelante.

En Norte Verde, hemos logrado importantes avances este año, destacando especialmente nuestra innovadora promoción de "dividendo garantizado". Esta estrategia es una respuesta creativa a las crecientes tasas y costos del mercado, permitió que los clientes accedieran a nuestros departamentos sin necesidad de pagar el diferencial entre el dividendo y el arriendo. En este caso, la inmobiliaria asume este costo hasta por cinco años. Para gestionar esto, creamos Suma SpA, una empresa dedicada a administrar este fondo de manera eficiente y tener la caja para asumir el costo que involucra mes a mes por 5 años. Gracias a estas y otras iniciativas del equipo de ventas y marketing, Norte Verde se posicionó como la empresa líder en ventas de departamentos en Chile, manteniéndose constantemente entre los tres primeros lugares en el ranking de Toc Toc.

**Premiaciones:** Adicionalmente, obtuvimos dos grandes premiaciones. Una multisectorial que fue el Best Managed Companies, un premio dado solo a 35 empresas que tuvieron una excelencia en su gestión, evaluados por un estricto programa entre Deloitte, Santander y la Universidad Católica. Además, ingresamos por votación de nuestros clientes, al Best Place to Live, una certificación que nos posiciona por sobre el mercado en lo que es calificación de los clientes en todas las áreas.

**Sostenibilidad:** En el ámbito de la sostenibilidad, 2023 fue un año de logros significativos, incluyendo el primer edificio carbono neutral en Chile, Corte Suprema, que compensó su impacto ambiental mediante la compra de bonos de carbono. También logramos la certificación de carbono neutral en nuestras oficinas corporativas. Estos avances nos motivan a continuar enfocándonos en la sostenibilidad, alineados con

nuestro propósito de innovar para el desarrollo sostenible. Otro aspecto importante en Corte Suprema es que fue nuestro primer edificio con certificación B en el nuevo sistema nacional CEV que será obligatorio de aquí a un par de años y que adicionalmente ayuda a nuestros clientes a obtener créditos hipotecarios más baratos.

**Inversiones Internacionales:** En el ámbito de nuestras Inversiones Internacionales, hemos experimentado varios eventos significativos. En Austin, continuamos con nuestro crecimiento y éxito, logrando materializar nuestro cuarto proyecto. El proyecto Rosewood, que es el primero, ha comenzado la construcción de la primera etapa y planeamos iniciar lo demás en abril de 2024. Riverside, un proyecto más ambicioso, avanza constantemente en permisos y negociaciones, con 140 unidades ya aprobadas en una zona de crecimiento clave de la ciudad. Además, estamos cerca de alcanzar un hito importante en el proyecto Pearlstone, en el cual la inmobiliaria nos invitó a participar en un edificio de 220 unidades. Por otro lado, la empresa Heartwood nos ofreció la oportunidad de coadministrar un atractivo proyecto de 19 townhouses, lo que representa una excelente oportunidad para profundizar nuestro conocimiento del mercado de Austin. Nuestra oficina en Austin, dirigida por Javier Paut, ha ganado reconocimiento rápidamente, y recientemente tres destacados empresarios de la región se han unido a NV Development.

En el Reino Unido, hemos decidido vender el edificio de Bradford para enfocarnos en adquirir un nuevo activo en Londres, cambiando la estrategia ya que Londres ha sido la ciudad con más baja de precio de viviendas y con tasas de arriendo más altas; este efecto nos da la posibilidad de comprar un activo muy seguro y rentable.

Este año, caracterizado por una serie de retos y cambios significativos, ha demostrado ser una prueba de nuestra capacidad de adaptación y resiliencia. El esfuerzo extraordinario de nuestro equipo ha sido fundamental en este proceso. Mi gratitud hacia cada uno de nuestros colaboradores es profunda y sincera, reconociendo su dedicación incansable y su compromiso con los valores y objetivos de Norte Verde. El talento, la creatividad y el trabajo en equipo que cada uno ha aportado son pilares fundamentales de nuestro éxito. Me siento enormemente orgulloso de liderar un equipo tan talentoso y comprometido. Mi agradecimiento se extiende también a nuestros socios y aliados estratégicos. Su apoyo y colaboración han sido cruciales en estos tiempos desafiantes, proporcionando una base sólida para nuestra estabilidad y crecimiento. La sinergia entre nuestro equipo interno y nuestros socios externos ha permitido superar los obstáculos que se nos han presentado.

Miro hacia el futuro con optimismo y confianza. Los próximos años, espero, nos traerán tranquilidad y éxitos continuos. Estoy convencido de que seremos capaces de mirar hacia atrás con orgullo y satisfacción por la forma en que hemos enfrentado y superado unidos estos desafíos, fortaleciendo nuestra empresa y reafirmando nuestro compromiso con la excelencia y la innovación.

**Roberto Bascuñán**  
Gerente General  
Inmobiliaria Norte Verde

# Gobierno



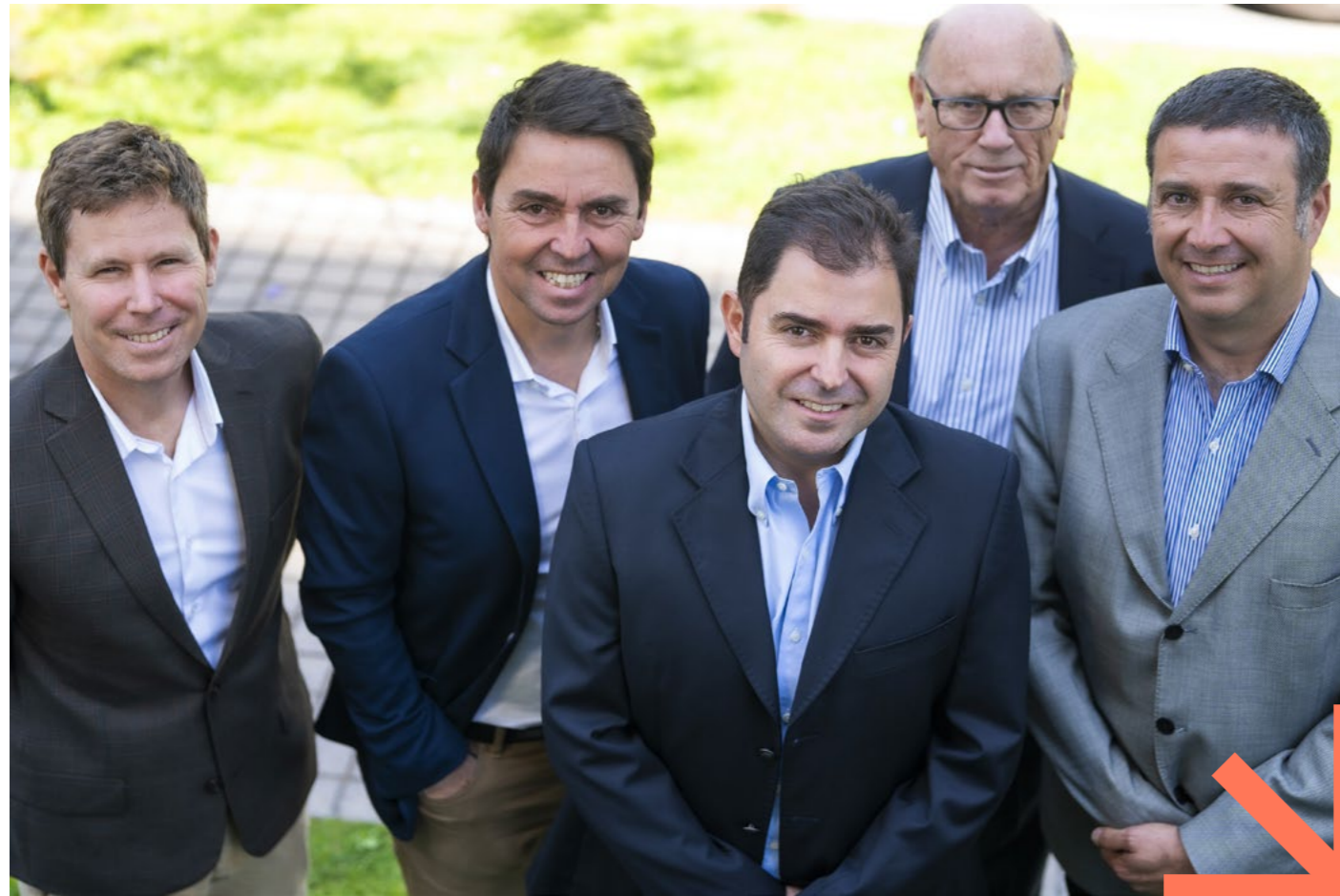
# 2023

“El 2023 fue un año laboral desafiante que requería la colaboración en todas las áreas de nuestra inmobiliaria. La solidaridad y el compromiso fueron clave para superar obstáculos y fortalecer los lazos internos”.

**Marisol Pozo**, Coordinadora Administrativa y Asuntos Legales

# Corporativo





## Gobierno Corporativo

### 3 Principios de nuestro Gobierno Corporativo

**Principio de unidad:** Nuestro Gobierno Corporativo asegura un tratamiento equitativo a todos los accionistas y la protección de sus derechos, entendiendo siempre que juntos constituimos una unidad de desarrollo leal y solidaria.

**Principio de transparencia:** Aseguramos 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.

**Principio de dirección efectiva.** Aseguramos 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.

“Hemos podido anticipar y manejar con mayor precisión las áreas de riesgo potencial, lo que ha resultado en un incremento notable en la cohesión interna y una mayor agilidad y exactitud en nuestro proceso decisorio.”

### El Compromiso:

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, el Directorio y la Alta Administración.

Uno de los principales objetivos de este gobierno 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 fortalecen 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.

### En Acción:

En Norte Verde, abrazamos una política de Gobierno Corporativo que va más allá del mero cumplimiento de principios y normas. Nuestra filosofía es integrar estos lineamientos esenciales en cada faceta de nuestra estrategia de desarrollo empresarial, optimizando así nuestra dirección operativa y la calidad de nuestros productos inmobiliarios.

El año pasado fue testigo de la inauguración de un ciclo de talleres interactivos que reunieron a nuestros Socios, miembros del Directorio y ejecutivos de la Alta Administración. El propósito de estos encuentros fue doble: por un lado, se buscó reforzar los canales de comunicación y por otro, se alinearon las expectativas con nuestra visión y misión actualizadas. Profundizamos en la formulación de estrategias dinámicas que nos permitieran adaptarnos y prosperar en los escenarios de mercado más probables y volátiles.

Gracias a estas sesiones, hemos podido anticipar y manejar con mayor precisión las áreas de riesgo potencial, lo que ha resultado en un incremento notable en la cohesión interna y una mayor agilidad y exactitud en nuestro proceso decisorio.

En nuestra permanente misión por honrar el principio de transparencia, hemos continuado con los informes mensuales exhaustivos. Estos informes, que son compartidos con cada uno de nuestros fondos de inversionistas, no sólo detallan nuestras actividades y decisiones operativas, sino que también dan cuenta del control de gasto, estado financiero y caja de cada proyecto en ejecución. Esta práctica ha cimentado la confianza de nuestros socios y ha sido un pilar en el fortalecimiento de una cultura de responsabilidad y gestión proactiva en toda la empresa.

La incorporación de los parámetros de gestión de riesgo y las estrategias de mitigación de los mismos, junto con la aplicación de las políticas de inversión de terrenos y los planes de incentivos para empleados, ha redefinido la forma en que abordamos el crecimiento y la sostenibilidad a largo plazo. Nuestro Directorio, en estrecha colaboración con los Comités de Proyectos y Riesgos, continúa supervisando activamente estos procesos, asegurando que cada paso que damos está firmemente anclado en la excelencia y la integridad corporativa.

## 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 de 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. Asimismo, las decisiones o acuerdos del Directorio se toman por simple mayoría.

Además, el Directorio 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 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 investido 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.

### Sesiones:

Durante 2023 se llevaron a cabo 12 sesiones de Directorio.

### Entre las funciones del Directorio se encuentran:

- » 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 estructuras 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.

## Alta administración

La administración de Norte Verde es responsable de diseñar, difundir y monitorear las directrices operativas que se 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.
- » Ser la vocería de la compañía.
- » Difundir públicamente asuntos críticos relacionados con la estrategia o el futuro de la empresa.
- » Aprobar las Políticas Corporativas.

- » Implementar un plan de sucesión. La compañía desarrollará un plan anual de talentos que buscará identificar posibles sucesores de cargos críticos, incluyendo 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.

## Comités

Directores, Gerentes y colaboradores forman parte de diversos comités que abordan temáticas clave para el control y la eficiencia de nuestra empresa. Se reúnen regularmente, siguiendo un programa anual de reuniones previamente aprobado, para abordar asuntos, ya sean recurrentes o no, que estén definidos en dicho plan anual. Asimismo, se reúnen de manera extraordinaria cada vez que se enfrentan a situaciones que lo ameriten.

Dentro de los comités que se han establecido se encuentran los siguientes:

### Comité de proyectos:

Se reúne mensualmente y está compuesto por el Gerente General y los Gerentes de Proyectos. Asiste un director y se puede convocar a una persona específica para que participe. El objetivo de la reunión es realizar un seguimiento integral de todos los proyectos inmobiliarios que la empresa está ejecutando.

### Comité de finanzas, legal e inversiones:

Se reúne mensualmente y está integrado por el Gerente General, el Gerente de Operaciones Corporativas y la Gerenta de Finanzas. El propósito es analizar la situación financiera, los resultados y las proyecciones de flujo de caja; examinar las inversiones en nuevos terrenos y negocios; y, por último, analizar, revisar y discutir los informes de auditores externos, los aspectos tributarios y el seguimiento de los procesos establecidos como críticos.

### Comité paritario de higiene y seguridad

Unidad de trabajo que sirve para detectar y evaluar los riesgos de accidentes y enfermedades profesionales que pudieran sufrir los integrantes de la comunidad. Este Comité se compone de representantes de la empresa y tres representantes por parte de los colaboradores. Se reúnen mensualmente.

### Comité bipartito de capacitaciones

De acuerdo con la legislación chilena, artículo de la Ley N° 19.518, contamos con un comité Bipartito de Capacitaciones, con el objetivo de promover la capacitación de los trabajadores. Este se compone por tres representantes de la empresa, y 3 representantes de los trabajadores no sindicalizados, estos últimos seleccionados a través de una votación popular.





# Código Conducta

El presente código de ética y conducta ha sido creado como una guía diaria que ayuda a Norte Verde a realizar un trabajo más efectivo, a desarrollarse y a 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.



## Nos esforzamos por hacer bien nuestro trabajo

Buscamos desarrollar proyectos con valor, proyectos que emocionen.



## Optimizamos los presupuestos

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



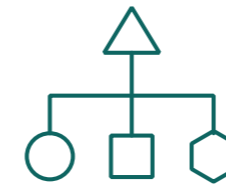
## Frente a cada situación, nuestro espíritu es resolutivo

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



## Honramos a nuestros clientes

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



## Coexistimos según responsabilidades y roles por sobre jerarquías

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



## Somos transparentes

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



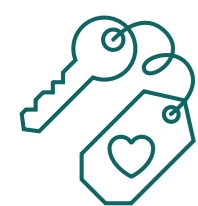
## Integridad y profesionalismo son nuestros principales activos

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.



## 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.



## 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 que nos resguardan a nosotros y a nuestro entorno laboral y nos esmeramos para que se cumplan.



## 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.



## Pensamos en equidad

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



## 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, después de usarlo, siempre lo dejamos limpio y ordenado para mantener la armonía y el respeto por el que viene después.



## 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).

## Gestión de riesgos

En Norte Verde, implementamos una estrategia de Gestión de Riesgos centrada en mitigar los efectos de los riesgos legales y financieros.

### Riesgos legales:

En el ámbito inmobiliario, enfrentamos de manera constante el impacto de evaluaciones ambientales, beneficios tributarios, exenciones de impuestos y cambios normativos, entre otros. Para mitigar estos riesgos, contamos con el asesoramiento de especialistas en derecho en cada área afectada y arquitectos revisores expertos en las Ordenanzas y leyes urbanísticas. Además, en relación con las normas de construcción, contratamos empresas constructoras de reconocido prestigio en el mercado, que controlan de manera rigurosa todos sus procesos de calidad y seguridad.

### Riesgos financieros:

Como en todos los sectores, el mercado 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 de manera constante este riesgo a través de la identificación, determinación, análisis, cuantificación, medición y control de cada crédito. Estas políticas y análisis se presentan periódicamente al Directorio.

Para evitar el riesgo de liquidez debido al incumplimiento de pagos, hemos desarrollado herramientas de control de caja a nivel anual, mensual y semanal, anticipándonos siempre a las necesidades de financiamiento. Además, como política, iniciamos la construcción con más del 40% de las unidades vendidas, reduciendo así la posibilidad de afectar el presupuesto de caja y el riesgo de liquidez. Por lo general, en este sector, el pago total bancario se realiza al completar aproximadamente el 60% de las ventas.

Por otro lado, los compromisos se estructuran según la operación correspondiente: a corto plazo para las obras en construcción, y a mediano y largo plazo para invertir en activos futuros. En el primer caso, el financiamiento bancario opera con líneas de crédito indexadas 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 mediante pagarés a corto plazo que se renuevan hasta que la línea de crédito de construcción vence. Si en ese momento persiste la deuda, se puede renovar el plazo de la línea debido a que aún quedan unidades por escriturar. Para los activos a largo plazo, recurrimos a créditos hipotecarios y factoring, con bajos costos de prepago.

## Inversión en Terrenos

En Norte Verde, a través de nuestras filiales, invertimos constantemente en terrenos para asegurar la ejecución de nuestro plan de crecimiento en el sector inmobiliario. La adquisición de terrenos se financia mediante capital propio y deuda bancaria. Además, nos asociamos con terceros en diversos proyectos con el fin de agilizar nuestra ex-

pansión. Como política de inversión, buscamos mantener un portafolio en sectores de alta demanda, siendo Santiago Centro, Ñuñoa y Coquimbo los principales lugares donde desarrollamos proyectos.

## Planes de incentivos

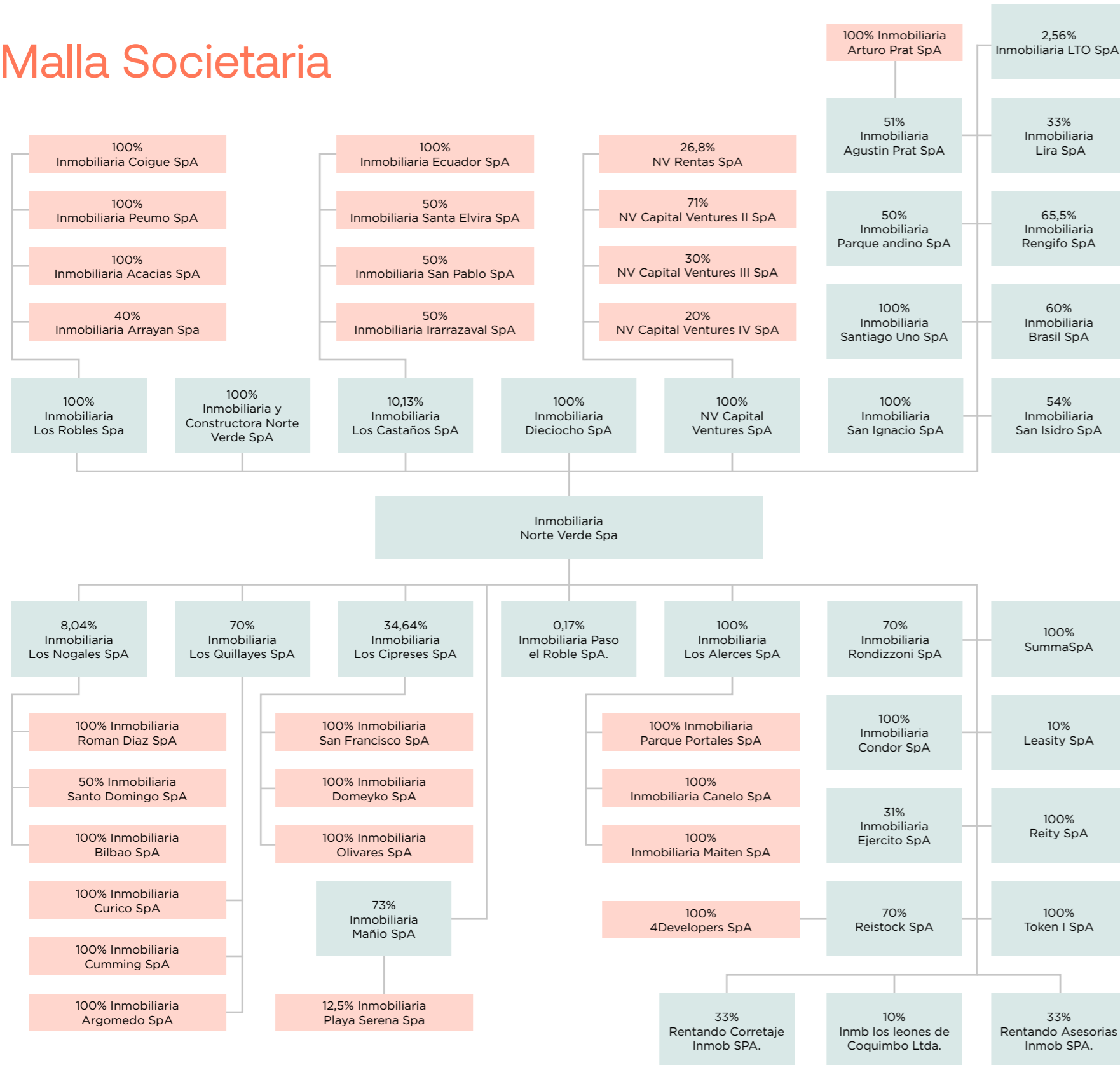
Este 2023 ha sido un año de transformación y crecimiento sin precedentes para Norte Verde. Gracias al incansable compromiso y dedicación de cada uno de nuestros colaboradores, hemos logrado resultados que no solo reflejan nuestro esfuerzo conjunto, sino que también encarnan el espíritu inquebrantable que nos define. Este año, hemos dado pasos significativos hacia adelante, no solo en términos de nuestros resultados consolidados, sino también en cómo vivimos y respiramos nuestros valores cada día.

Con orgullo, hemos oficializado nuestras Políticas Internas de Capacitación, Apoyo a la Vivienda, Bienestar y Reconocimiento. Estas políticas, tejidas con los hilos de nuestros principios norteverdinos, no son solo promesas; son compromisos reales con cada persona que forma parte de nuestra gran familia. Nos comprometemos a evolucionar no solo como una entidad que se preocupa por la sostenibilidad y el medio ambiente, sino como una organización que pone a sus colaboradores en el corazón de todo lo que hacemos.

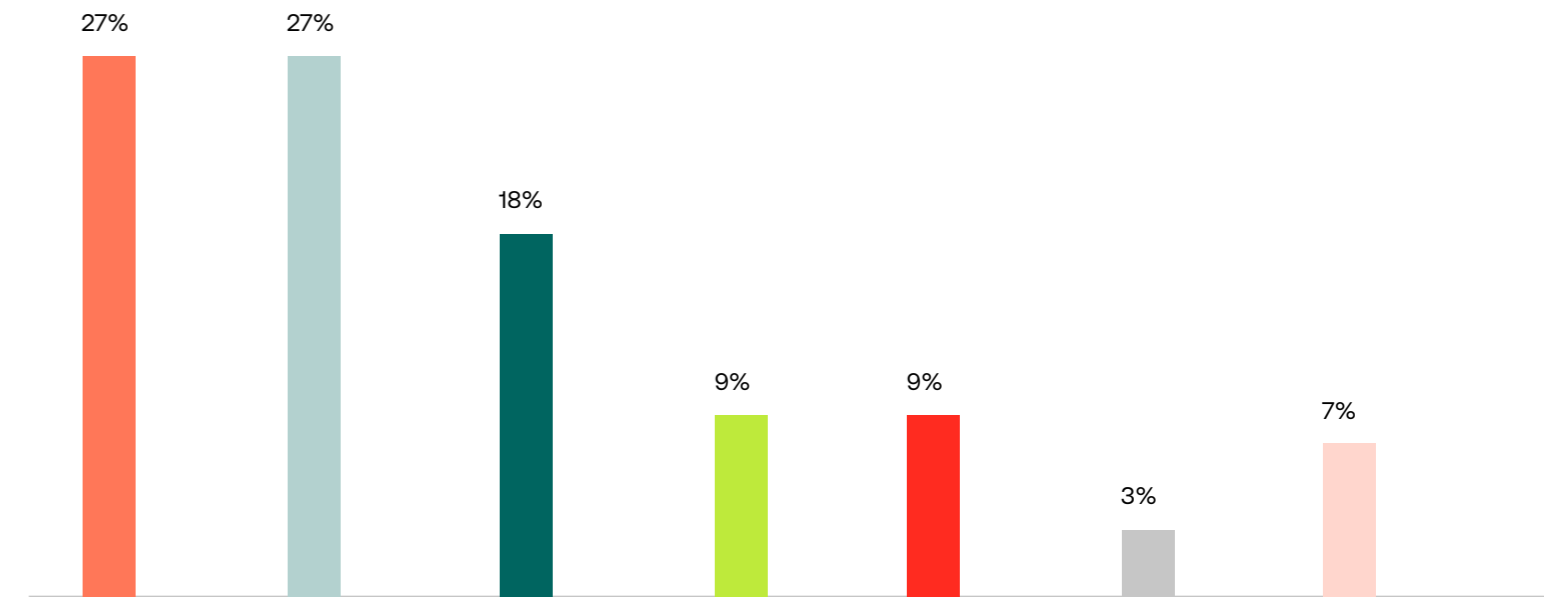


Nuestro  
espíritu es  
resolutivo

# Malla Societaria



# Socios Norte Verde



Socios	Acciones	Participación
● Inversiones Start SpA	300	26,83%
● Inmobiliaria Altos de Pachingo SpA	300	26,83%
● Inversiones Las Bidas Limitada	200	17,89%
● Comercial Roca Ltda.	100	8,94%
● Inversiones Infante Ossa Limitada	100	8,94%
● Asesorias Inmob. Y Financiera MV Ltda.	34	3,04%
● Sociedad Pereira y Villagra Ltda.	12	1,07%
● Quaestus gestión Inmobiliaria SpA	12	1,07%
● Carlos Felipe Norman Pardow	12	1,07%
● Asesorias e inversiones Albor SpA	12	1,07%
● Asesorias e inversiones M&Q SpA	12	1,07%
● Inversiones Tarapaca SpA	12	1,07%
● Sociedad de inversiones IQ SpA	6	0,54%
● Soc. comercial asesorias e inversiones FyG SpA	6	0,54%



# Nuestra



# 04



“El 2023 lo viví con un área más consolidada, liderada por Inti, a quien le tengo muchísimo respeto y admiración por el gran apoyo que siempre nos brinda a las ejecutivas comerciales. Siempre aportándonos y ayudándonos en todo, creando diversas campañas y escuchándonos para poder mejorar y rendir en nuestro máximo nivel. Me sentí muy acompañada”.

**María José Renault**, Ejecutiva de Ventas



# Empresa



## Visión

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

## Nuestra Historia

Norte Verde, fundada en 1992 en La Serena por Francisco Bascuñán Letelier y Francisco Bascuñán Walker, inicialmente era una oficina de Arquitectura y Construcción. A partir de 1995, se diversificó hacia el desarrollo de edificios habitacionales destacados como Don Gabriel y Don José Miguel. En 2011, con la incorporación de Sergio Pereira, adoptó una visión sustentable y de ecología urbana.

En 2011, se sumaron como socios Javier Monreal Haase y Rodrigo Infante Ossa, centrados en el desarrollo de edificios modernos de oficinas como Portal Amunátegui y Portal Las Higueras. En 2013, Roberto Bascuñán Walker se unió como socio y Gerente General, fortaleciendo el equipo con Víctor Parra, Gerente de Operaciones Corporativas para impulsar un crecimiento ordenado y María Luisa Carlevarino, encargada de finanzas.

Norte Verde inició un ciclo expansivo en la Región Metropolitana, destacándose como líder en edificios a escala humana, con arquitectura de vanguardia y valores competitivos. La empresa se consolidó como referente en el segmento inmobiliario y arquitectónico, enfocándose en la sostenibilidad comercial.

En 2019, a través de NV Lab, el laboratorio de Arquitectura, la compañía innovó con diseños de autor y se comprometió a incorporar al menos 1m<sup>2</sup> de área verde por habitante en todos sus edificios, siguiendo las recomendaciones de la OMS.

A pesar de los desafíos surgidos en los años siguientes, como la pandemia de Covid-19 y la incertidumbre económica mundial, Norte Verde demostró resiliencia, expandiéndose a Austin, Estados Unidos, y posicionándose como la cuarta inmobiliaria que más vendió en la región en 2022.

Este año 2023, no estuvo exento de complicaciones para la empresa inmobiliaria. La crisis económica, y sobre todo del sector, desafió a Norte Verde constantemente. Sin embargo, gracias al esfuerzo y trabajo de cada colaborador, NV logró posicionarse primeros en ventas de la Región Metropolitana durante los primeros meses del año, para luego mantenerse entre los primeros.

Siguiendo el compromiso por la construcción de una ciudad más verde, obtuvo dos sellos Carbono Neutral: Company, compensando la huella de carbono de las oficinas; y Development, siendo la primera inmobiliaria de Chile en tener un edificio cuya construcción es Carbono neutral.

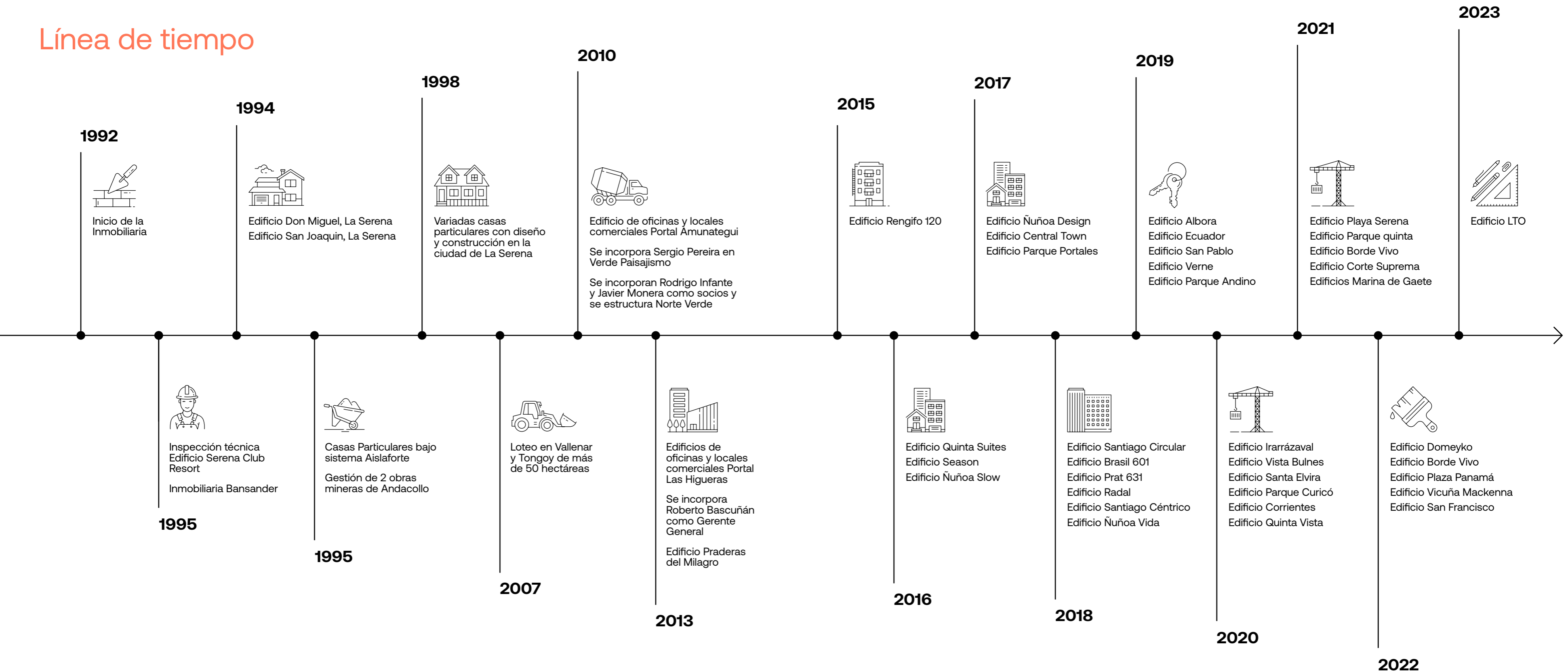
Gracias a su desempeño empresarial excepcional, la empresa fue reconocida como una Best Managed Companies, cerrando el año de la mejor manera, siendo certificados como una de las inmobiliarias Best Place to Live.



una  
ciudad  
más verde



# Línea de tiempo

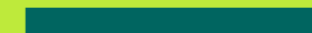




# Nuestras Páginas Verdes

En esta Memoria 2023, nos complace introducir por primera vez esta nueva sección, un compendio que abordan dos pilares fundamentales: Nuestras personas y metas en sustentabilidad.

# 05





# Indicadores RRHH

Desde la concepción de Norte Verde, nos hemos enfocado en ser una inmobiliaria con un núcleo humano fuerte, sustentada por el compromiso y la pasión de nuestros colaboradores.

Los Norteverdinos y Norteverdinas son el alma de nuestra empresa, infundiendo vida en nuestro día a día con su trabajo colaborativo y eficiente hacia metas compartidas.

Por ello, es una misión fundamental para nosotros proporcionar un ambiente y las herramientas adecuadas que fomenten su crecimiento, no solo profesional, sino también personal.

Al cierre de este año, nos sentimos honrados de haber sido reconocidos como una de las Best Managed Companies 2023 por Deloitte, Santander y la Escuela de Administración de la Universidad Católica, un distintivo que refleja nuestro sobresaliente desempeño, evaluado en cuatro pilares clave: Estrategia, Capacidad e Innovación, Cultura y Compromiso, así como Gobierno Corporativo y Finanzas.

Mirando hacia el futuro, nuestra dirección estratégica seguirá centrada en cuidar y potenciar nuestro recurso más precioso: las personas.



## 82,14 / 100

Encuesta de la felicidad BUK

## 1

Premio Best managed Companies





## Indicadores de Sustentabilidad

Comprometidos con la creación de un mundo más verde, nos planteamos anualmente nuevos desafíos en el ámbito de la sostenibilidad.

En los últimos años, hemos incorporado en nuestros edificios plazas elevadas que garantizan un área verde de 1 m<sup>2</sup> por persona, respetando lo recomendado por la OMS.

Adicionalmente, hemos implementado diversas iniciativas, como el uso de control solar pasivo mediante celosías, artefactos de agua potable de bajo consumo, cristales termopanel, así como la utilización de interruptores y enchufes fabricados con plástico reciclado proveniente de redes de pesca del sur, entre otras acciones.

Desde el inicio de este año, nuestras oficinas son Carbono Neutral, reflejando nuestro compromiso comunitario de reducir nuestra huella de carbono de manera anual. Ade-

más, logramos un hito histórico tanto para nuestra empresa como a nivel nacional, ya que nos convertimos en la primera inmobiliaria de Chile en obtener el sello Carbono Neutral Development para la construcción de un edificio.

Para lograr este reconocimiento, llevamos a cabo una exhaustiva investigación. El proyecto Corte Suprema emitió 2.800 toneladas de dióxido de carbono a la atmósfera en el año 2022. Estas emisiones se compensaron en 2023 a través de la adquisición de bonos vinculados a proyectos ecológicos en el norte de Chile, la Amazonía brasileña y Guatemala.

### 82,14 / 100

Emisión CO<sub>2</sub> "oficina": 156 tCO<sub>2</sub>e

### 2800 tCO<sub>2</sub>e

Emisión Co<sub>2</sub> obra Corte Suprema

### 2.956

Bonos Verdes comprados (net cero)

### Carbono Neutral Company

Certificaciones

### Carbono Neutral Developmenttv

Certificaciones

# La primera inmobiliaria de Chile en obtener el sello Carbono Neutral Development para la construcción de un edificio





# Políticas de sostenibilidad

## Visión de Sostenibilidad:

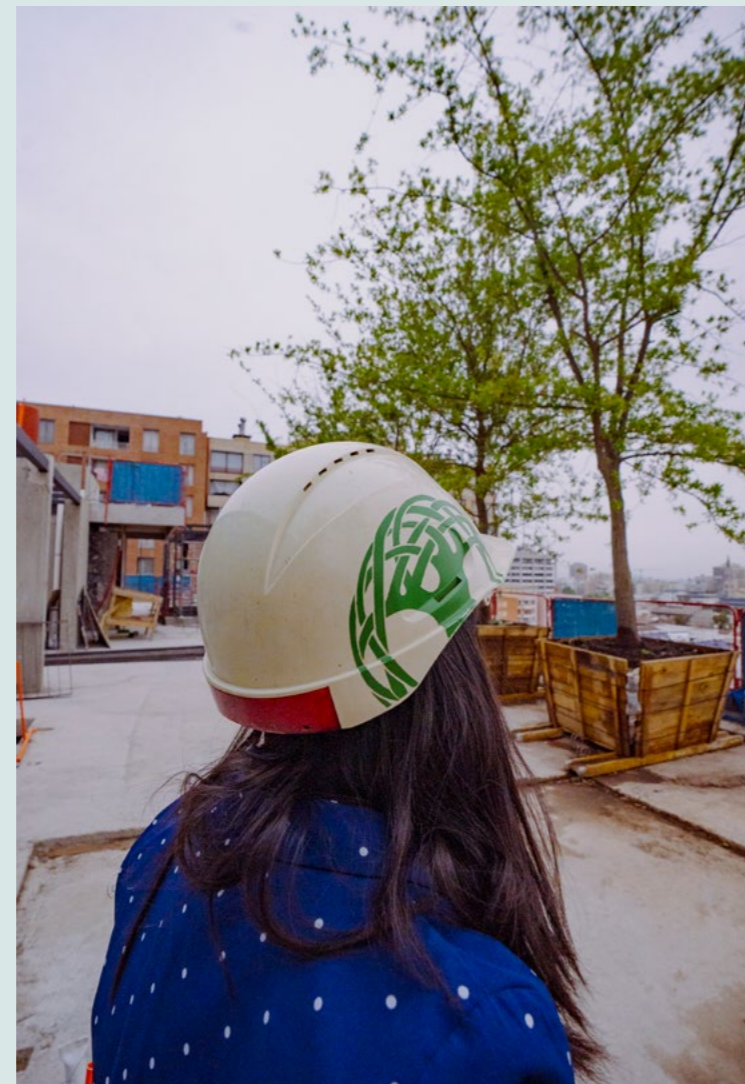
En Norte Verde, nos proyectamos como pioneros en la transformación del entorno urbano, desarrollando proyectos inmobiliarios que van más allá de la estética y la funcionalidad. Nos comprometemos con la creación de espacios que armonicen con la naturaleza, impulsando la innovación en diseño sostenible y tecnologías de construcción avanzadas para minimizar nuestra huella de carbono. Nuestra visión de la sostenibilidad se extiende desde la reducción efectiva de emisiones de CO2 y la optimización de recursos, hasta la promoción del bienestar social y comunitario.

Entendemos que cada edificio es una oportunidad para fomentar un estilo de vida sostenible. Por ello, incorporamos espacios verdes, sistemas de manejo de residuos y recursos de eficiencia energética que benefician tanto a los individuos como al planeta. Asimismo, nos esforzamos por tejer lazos comunitarios a través de áreas comunes que promueven la interacción y el soporte mutuo, creando así no solo viviendas, sino comunidades resilientes y cohesivas.

Comprometidos con un legado duradero, trabajamos en alianza con los vecinos, gobiernos y expertos en sostenibilidad para garantizar que cada proyecto contribuya positivamente al tejido social y ambiental de la ciudad. En Norte Verde, construimos con la mirada puesta en el futuro, donde cada desarrollo es un paso hacia un mundo más habitable, justo y sostenible.

## Misión de sostenibilidad:

Norte Verde se dedica a diseñar y construir entornos habitacionales sostenibles que enriquecen las comunidades urbanas. Nos enfocamos en el desarrollo de proyectos que armonicen con la naturaleza, mejoren la calidad de vida y fortalezcan las relaciones comunitarias, comprometiéndonos con la innovación y la responsabilidad ambiental en cada paso.



## Objetivos:

### a) Elección de terrenos sostenibles:

- » La elección de terreno es el aspecto más importante en la sostenibilidad de un proyecto inmobiliario. Un terreno urbano en sectores de alta entropía, bien conectado a las redes de transporte público y con posibilidad de edificar barrios verticales de densidad consciente nos permite alejarnos de modelos de crecimiento urbano por extensión depredadores del medio.
- » Un proyecto de densidad media desarrollado en un terreno céntrico reciclado, es decir, que ya ha tenido dos o más edificaciones anteriores, es una descarga medioambiental.
- » Buscar terrenos en zonas de Walkscore con puntaje de 70 o superior.

### b) Reducción de Emisiones:

- » Lograr una reducción tangible y cuantificable de las emisiones de CO2 en cada nuevo proyecto, con el objetivo de liderar la industria hacia estándares de carbono neutral o negativo.
- » Implementar soluciones de energía renovable en el 100% de los proyectos para el séptimo año.

### c) Eficiencia de Recursos:

- » Implementar sistemas de eficiencia energética, gestión de agua y manejo de residuos en todos los desarrollos, apuntando a una reducción del 50% en el uso de recursos no renovables en los próximos cinco años.
- » Instalar sistemas de recolección y reciclaje de agua en al menos el 75% de los proyectos en 7 años.

### d) Innovación en Diseño Sostenible:

- » Incorporar en cada proyecto elementos de diseño innovadores que promuevan la biodiversidad, la regeneración del entorno urbano y el bienestar de los residentes.
- » Desarrollar y aplicar al menos dos innovaciones significativas en diseño sostenible cada dos años.

### e) Fomento de la Comunidad:

- » Crear espacios que faciliten la interacción social y el apoyo mutuo, con el fin de establecer redes comunitarias sólidas y colaborativas en cada desarrollo.
- » Organizar eventos regulares de fomento comunitario en cada edificio entregado, con al menos dos eventos importantes por año.

### f) Participación de Stakeholders:

- » Establecer un diálogo continuo con vecinos, autoridades y expertos ambientales para asegurar que cada desarrollo refleje las necesidades y valores de la comunidad local.

### g) Educación y Concienciación:

- » Desarrollar campañas de concienciación sobre sostenibilidad para residentes y partes interesadas, promoviendo un cambio en el estilo de vida hacia prácticas más sostenibles.

### h) Crecimiento Responsable:

- » Asegurar un crecimiento empresarial que mantenga un equilibrio entre la rentabilidad y la responsabilidad social y ambiental, marcando un nuevo estándar en la industria inmobiliaria.



“El año 2023 fue un año de muchos desafíos para Norte Verde, no fue fácil, pero supimos trabajar en equipo y bien comprometidos para lograr los objetivos. Como área generamos mejoras y nuevos controles que nos permitieron dar una mayor visibilidad hacia el futuro de lo que se nos avecina como empresa y así plantear nuevos desafíos y compromisos para los siguientes años”.

**Denis Contreras**, Jefe de Control de Gestión

# 06

# Nuestro → — Equipo

# Nuestra Gente

El equipo de Norte Verde está compuesto por 87 integrantes, incluyendo 5 directores, 1 gerente general, 10 gerentes de área, 4 subgerentes, 13 jefes de área y 54 colaboradores.

Nuestro equipo mantiene relaciones con más de 200 stakeholders y actualmente está desarrollando 7 obras que suman más de 2.000 empleados indirectos.

Nuestras áreas de trabajo conforman una malla de valor, compuesta por 9 eslabones que trabajan de manera independiente y coordinada.

# 200

stakeholders

# 2.000

empleados indirectos en 7 obras actualmente en desarrollo

# 87

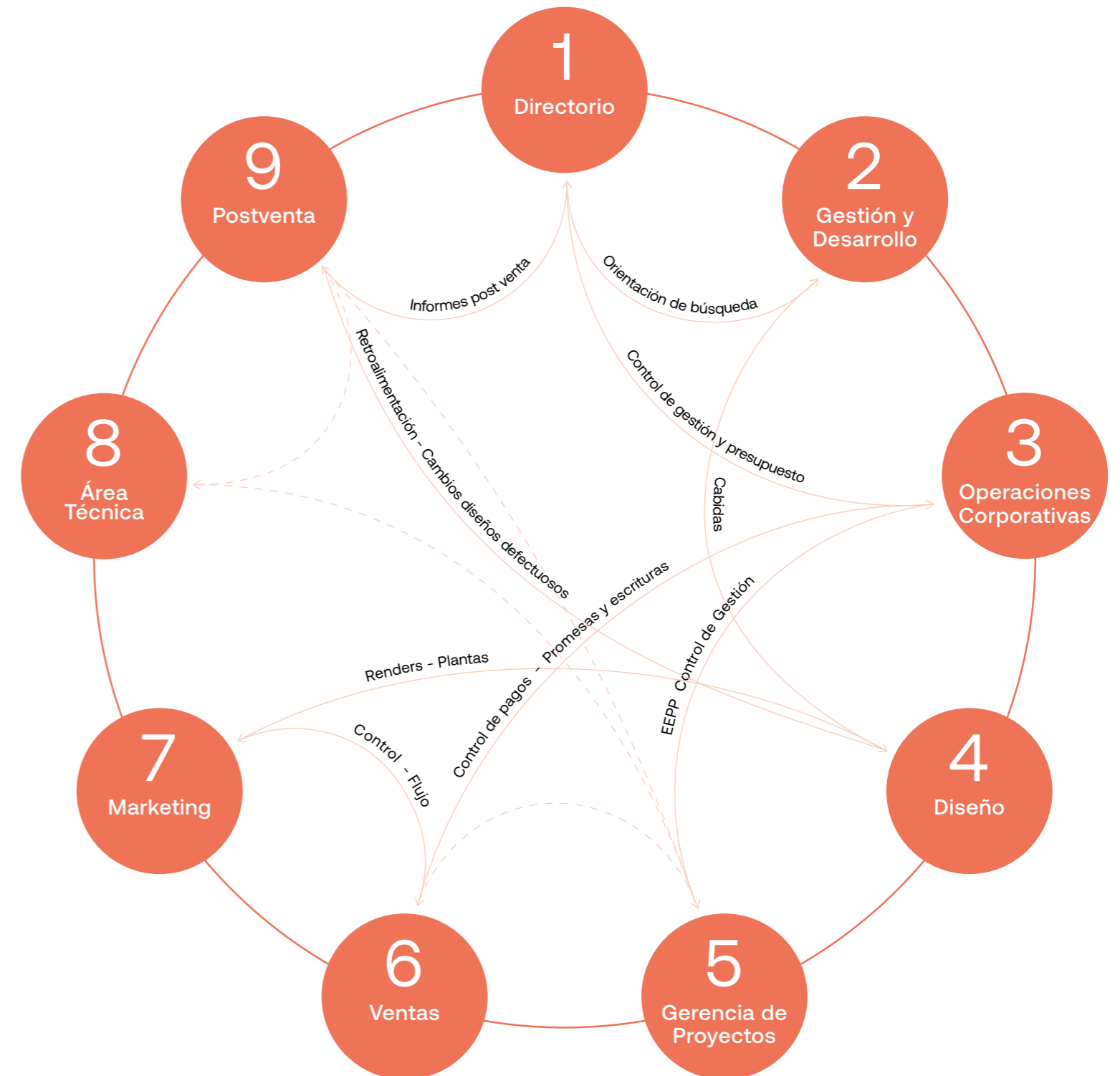
Integrantes

# 10

gerentes de área



# Cadena de Valor





## Directorio y Gerencia General

Durante el año 2023, el directorio se reunió mensualmente para revisar el plan estratégico de la compañía y realizar los ajustes necesarios, atendiendo a la situación actual que enfrenta el sector inmobiliario.

Fue un año muy difícil para nuestro rubro, donde el financiamiento de proyectos y la venta de unidades continuaron siendo uno de los principales obstáculos y desafíos. A su vez, se trabajó en la estrategia para abordar los mercados americano y británico, en los cuales la compañía ha ingresado recientemente. Por otra parte, se monitoreó permanentemente el avance de los diversos proyectos en ejecución en las diferentes comunas del país donde tenemos participación.

Javier Monreal, Presidente del Directorio

12  
Directorios realizados

14,7%  
ROE

Rodrigo Infante - Javier Monreal - Roberto Bascuñán - Francisco Bascuñán - Jorge Spencer



**Rodrigo Infante**  
Director



**Javier Monreal**  
Presidente



**Roberto Bascuñán**  
Gerente General



**Francisco Bascuñán**  
Director Ejecutivo



**Jorge Spencer**  
Director



El 2023, ha sido el año más difícil para nuestra industria en los últimos 40 años... A pesar de todo Norte Verde se destacó al alcanzar el primer lugar en ventas a nivel nacional durante varios meses consecutivos. Este logro se atribuye al ingenio y creatividad de nuestro equipo comercial, respaldado por la calidad excepcional de nuestros productos.

**Rodrigo Infante**, Director.



## Gerencia de Gestión y Desarrollo

El año 2023 marcó el cuarto año consecutivo de contracción en el mercado inmobiliario, caracterizado por una disminución significativa de la actividad. Esta situación fue provocada por el incremento en las tasas de interés y el aumento en los costos de construcción. En medio de este escenario desfavorable, fuimos testigos de una gran crisis en el sector, lo que resultó en la caída de numerosas empresas constructoras e inmobiliarias que anteriormente eran consideradas líderes y ejemplares en el rubro.

Dentro de esta nueva realidad, muchos proyectos se vieron suspendidos, mientras que otros fueron reprogramados, dando prioridad a aquellos con mejores indicadores y condiciones más atractivas para la adquisición de terrenos. Un ejemplo notable fue el proyecto LTO (ubicado en calle Luis Tayer Ojeda, comuna de Providencia), que progresó significativamente en la compra del terreno y en el desarrollo de su diseño arquitectónico. Por otro lado, destaca la promesa del terreno de Santa Elena del grupo Paulmann, que ofrece un proyecto tremendamente bien ubicado.

Durante el año, la gerencia de desarrollo estudió más de 22 terrenos con sus respectivas cabidas y factibilidades económicas. Además, proyectos destacados como Playa Serena, Parque Quinta y Borde Vivo dieron inicio a sus construcciones con un porcentaje de ventas ya asegurado que supera el 30%.

En nuestra sede de Austin, logramos considerables avances en los proyectos Rosewood y Riverside, y sumamos a nuestro portafolio un nuevo proyecto de townhouses del grupo HeartWood, representado por Chris Afinito. Esta alianza estratégica promete expandir nuestra presencia en el mercado y diversificar nuestras ofertas inmobiliarias para satisfacer una demanda cada vez más exigente.

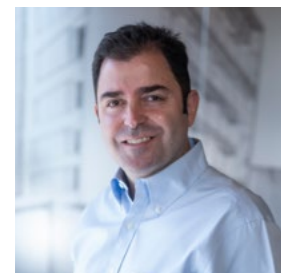
Francisco Bascuñán, Director Ejecutivo

# 22

Terrenos analizados

# 1

Terrenos comprados



**Roberto Bascuñán**  
Gerente General



**Francisco Bascuñán**  
Director Ejecutivo



**Víctor Parra**  
Gerente de Operaciones  
Corporativas



**Sergio Pereira**  
Gerente Arquitectura



**Alejandro Videla**  
Gerente de  
Nuevos Proyectos



En 2023, las oportunidades de terrenos en diversas comunas de Santiago surgieron por la baja demanda inmobiliaria, pero las alzas en costos y tasas financieras limitaron los resultados. Las instituciones financieras restringieron el acceso al crédito y la emisión de garantías. La estrategia exitosa fue buscar terrenos con aporte de propietarios al capital del negocio, como en los casos de LTO y Santa Elena.

**Alejandro Videla**, Gerente de Nuevos Proyectos



# Gerencia de Operaciones Corporativas

Tras un 2022 enfocado en la reagrupación y adaptación al nuevo paradigma laboral, el 2023 se destacó como un año de consolidación y crecimiento significativo para nuestra empresa. Superamos con éxito los desafíos impuestos por un mercado aún resonante con los efectos de la pandemia, así como los cambios sociopolíticos y económicos en Chile. A pesar de las contracciones en las ventas, nuestra resiliencia y capacidad de adaptación no solo nos permitieron recuperarnos, sino también expandir nuestra presencia en el mercado inmobiliario.

Este año, reforzamos nuestro compromiso con la innovación y la excelencia, integrando nuevos talentos a nuestro equipo. Estas incorporaciones nos han permitido mantenernos a la vanguardia del mercado inmobiliario, aportando nuevas perspectivas y habilidades esenciales para nuestro crecimiento. La implementación de prácticas sostenibles ha reforzado nuestra posición como líderes en el desarrollo urbano, siempre alineados con nuestro compromiso con el medio ambiente y la comunidad.

A nivel internacional, hemos fortalecido nuestras operaciones en Estados Unidos, lo que ha permitido expandir nuestra red y aumentar nuestra influencia en el mercado global. Este logro ha sido posible

gracias a la fortaleza y profesionalismo de todos los equipos involucrados, quienes han gestionado con maestría la complejidad de nuestras operaciones en estos tiempos dinámicos.

El 2023 también nos brindó la oportunidad de reafirmar nuestros valores corporativos. La colaboración y el sentido de pertenencia familiar siguen siendo pilares fundamentales de nuestra cultura organizacional, permitiéndonos superar juntos cualquier desafío. Nuestra capacidad para adaptarnos y prosperar ante los cambios refleja el espíritu inquebrantable de nuestro equipo, que siempre prioriza el bien común sobre las individualidades.

Mirando hacia el futuro, estamos llenos de entusiasmo por las oportunidades que se avecinan. Seguiremos fomentando la innovación, ampliando nuestra presencia global y realizando contribuciones positivas a las comunidades donde operamos. Confiamos en que, con nuestra dedicación y trabajo en equipo, continuaremos alcanzando nuevos logros y superando las expectativas.

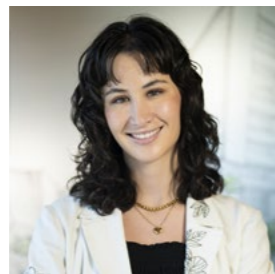
Víctor Parra, Gerente de Operaciones Corporativas



**Víctor Parra**  
Gerente de Operaciones Corporativas



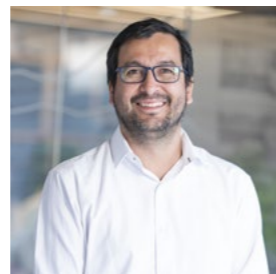
**María Luisa Carlevarino**  
Gerente Finanzas



**Daniela Berger**  
Jefa de Comunicaciones



**Victoria Goas**  
Jefa de Contabilidad



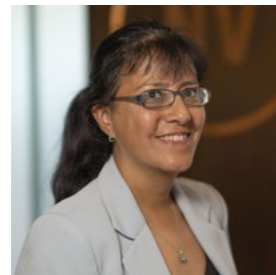
**Denis Contreras**  
Jefe de Control de Gestión



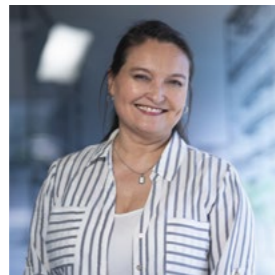
**Daniela Herrada**  
Jefa de Tesorería



**Juan Ignacio Infante**  
Sub-gerente de Finanzas



**Marcia Farias**  
Contadora



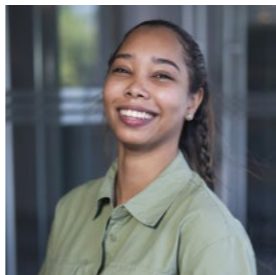
**Marisol Pozo**  
Coordinadora Administrativa y Asuntos Legales



**Javier Monreal**  
Departamento Legal



**Daniel Araya**  
Contador



**Rocío Ferreras**  
Auxiliar y apoyo administrativo

En 2023, logramos una transformación integral al abandonar el papel y abrazar la digitalización en nuestros procesos contables y financieros. Agradecemos al excepcional equipo por hacer posible esta transición.

**María Luisa Carlevarino**, Gerente de Finanzas.

**71.210**  
Gastos corporativos

**4,5%**

Gastos corporativos / Promesas netas

**82% de 100**  
Building Happiness 2023

**156 tCO<sub>2</sub>e**  
Bonos de carbono Oficina



**Richard Zárate**  
Motoboy



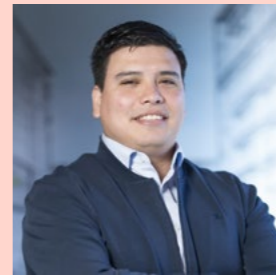
**Mitzi Caris**  
Tesorera



**Alejandra Silva**  
Asistente de Tesorería



**Yasmari Rosales**  
Asistente Contable



**Fabian Riquelme**  
Analista de Control de Gestión



## Diseño y Arquitectura

El año 2023 para Arquitectura fue un periodo de ajustes, al igual que lo está siendo, probablemente, el tono de esta memoria, que debería hacer referencia al difícil año que transcurrió. La oficina de arquitectura fue la primera en experimentar la disminución en la cantidad de proyectos. Es comprensible, ya que estamos al principio de la cadena, desarrollando ideas que tomarán algunos años en materializarse y venderse, cerrando así el ciclo.

La crisis que hemos vivido en estos últimos años, desde el estallido hasta la pandemia y la inestabilidad generalizada de hoy, se ha sentido con fuerza en la oficina de arquitectura. El equipo ha tenido que adaptarse a este escenario, y actualmente solo somos cuatro arquitectos como núcleo principal: Yair, Pablo, Ingridt y yo, más dos arquitectos externos que trabajan con nosotros al mismo tiempo: Javier, Francisco D y, de vez en cuando, Manu. Aunque no están presentes todo el tiempo, su apoyo ha sido fundamental, y les agradezco su entrega incondicional.

En cuanto a las obras, ahora somos más. Daniel ha experimentado un gran crecimiento en estos años, Gonzalo se unió este año a las oficinas de Santiago, ¡un gran cambio! Y Juan Carlos hizo la transición de la oficina a la obra, tomando el desafío de Playa Serena, el edificio más grande que hemos construido en NV. Esto evidencia una migración de la oficina a las obras para mantener al equipo.

Este año solo llevamos a cabo dos proyectos nuevos: Vicuña Mackenna en la comuna de La Florida y LTO en la comuna de Providencia. Ambos son muy distintos y desafiantes. Vicuña Mackenna, con un número de departamentos mayor al que solemos manejar, superando las 200 unidades, fue un desafío para mantener la escala humana que nos caracteriza. Nos apoyamos aún más en el diseño, incorporando todo lo aprendido de nuestras plazas elevadas, aumentando la presencia de árboles gigantes en los techos, individualizando la fachada y creando mejores espacios comunes. Todo esto con el objetivo de que sea un edificio amigable con sus habitantes y un hito en el barrio donde se ubica.

Por otro lado, LTO, un proyecto pequeño con solo 30 departamentos y 55 oficinas, ha sido un desafío en diferentes aspectos al incorporar un uso mixto en una escala inversa a lo tradicional. Con un modelo de ne-

gocios nuevo, donde las oficinas individuales funcionan más a modo de coworking, llevando a las áreas comunes las salas de reuniones, baños, espacios creativos, lounges, cabinas insonorizadas para video reuniones, coffee corner, etc. Esto se hizo para optimizar al máximo el espacio interior de las oficinas y tener un producto muy acotado. Si a esto le sumamos el desafío estructural de compatibilizar usos, tener unidades habitacionales sobre las oficinas y además un terreno pequeño, nos ha llevado a profundizar y a ser aún más innovadores, optimizando todo de una manera sin igual. Además, será un edificio Smart, lo que significa que estará muy apoyado en la automatización y procesos de seguridad y redes inteligentes.

Como mencioné al principio, veremos los resultados de estos proyectos en unos años más.

En el ámbito de la sostenibilidad, hemos precalificado nuestro edificio Corte Suprema en la certificación C.E.V. "Calificación Energética de la Vivienda" con un ponderado del 55% de ahorro general de energía en funcionamiento, lo cual nos llena de felicidad. Hemos iniciado un camino esperado en el ámbito de la sostenibilidad, y si a esto le sumamos la neutralidad de carbono obtenida, ¡es un logro tremendo y nos llena de orgullo!

En el horizonte sostenible, viene la pre certificación C.V.S "Certificación de Vivienda Sustentable" para los proyectos de Parque Quinta y Plaza Panamá. Esta certificación mide seis eslabones de sustentabilidad, convirtiéndola en una de las más integrales en nuestro ámbito. Establece estándares en los procesos constructivos, en los materiales, en la energía, en el entorno, en la operación y en la eficiencia de recursos.

Miramos al 2024 llenos de optimismo, esperando seguir creando proyectos nuevos y, con "nuevos", me refiero a proyectos novedosos e innovadores, con ideas recién pensadas y espacios nunca antes vistos...

Sergio Pereira, Gerente de Arquitectura

2  
Anteproyectos  
aprobados

2  
Proyectos  
en ejecución

22.131  
m2 de proyectos  
diseñados

A pesar de la complejidad del año 2023, como inmobiliaria y área de arquitectura, mantuvimos un buen temple frente a la situación. Esta circunstancia nos unió aún más como equipo, impulsándonos a crear proyectos inspiradores y atractivos tanto para nosotros como para quienes habitarán los espacios que diseñamos.

Ingridt Carvajal, Arquitecta



**Sergio Pereira**  
Gerente de Arquitectura



**Francisco Bascuñán**  
Arquitecto Director



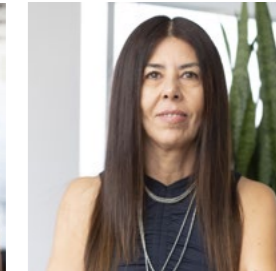
**Ingridt Carvajal**  
Arquitecta Jefe Equipo



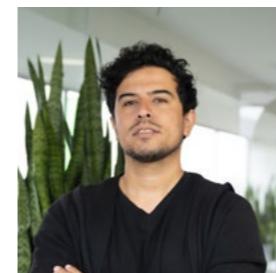
**Yair Araya**  
Jefe Arquitecto



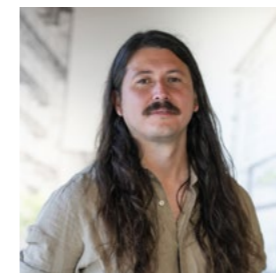
**Daniel Tabilo**  
Jefe Arquitecto en Obra



**Paola Villagra**  
Paisajista



**Pablo Godoy**  
Jefe Arquitecto



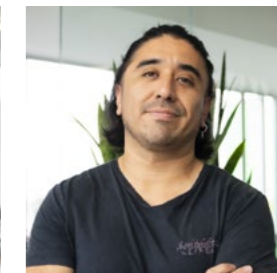
**Gonzalo Castillo**  
Jefe Arquitecto  
en Obra



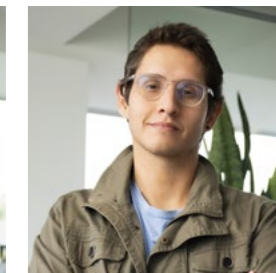
**Juan Carlos Rivero**  
Arquitecto Modelador



**Manuel Rodriguez**  
Arquitecto Modelador



**Francisco Díaz**  
Arquitecto Renderista



**Javier Hiriart**  
Arquitecto Modelador



En 2023, Norte Verde enfrentó desafíos significativos, con dificultades en las ventas debido a las condiciones del mercado y presiones presupuestarias en las obras de construcción. Aunque la tarea no era fácil, la empatía, adaptabilidad y creatividad de nuestro equipo nos permitieron superar obstáculos, ajustar estrategias y salir adelante con las metas planteadas.

**Josué Mena**, Jefe de Proyectos

90%

de cumplimiento de plazo promedios obras

4

Obras en construcción (no iniciadas ni recibidas en el año)

95%

de cumplimiento de presupuesto obras

4

Obras recibidas

2.800 tCO<sub>2</sub>e

reducción de emisión de CO<sub>2</sub>

1

Edificios en construcción con certificación medioambiental (CEV)

3

Obras iniciadas

## Gerencia de Proyectos

Iniciamos el año 2023 con una meta clara: si el mercado cae a la mitad, debemos aumentar nuestra participación de mercado al doble y así mantener nuestro nivel de ventas. Cerramos el año como la tercera inmobiliaria en ventas a nivel nacional, algo impensado hace algunos años. Esto no fue fruto del azar o la suerte, sino de un trabajo intensivo de todas las áreas de la empresa, junto con idear nuevas formas de ventas, como promociones especiales o un proceso de ventas distinto.

Además, fue el año de cierre de los estragos de la pandemia, con grandes complicaciones en los procesos de construcción, como desistimientos que llegaron a límites no antes vistos. En el caso de las obras, significó ir de la mano con las distintas constructoras, tratando de apoyarlas en todo lo posible y así ayudarlas a mantener los costos a raya, teniendo en cuenta lo afectado que estaba ese sector, principalmente por el continuo aumento de costos de los últimos 3 años.

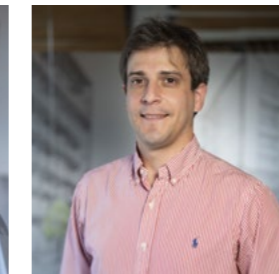
También fue un año de búsqueda de nuevas oportunidades, donde surgió el desarrollo de LTO, un modelo de oficinas único en Chile que esperamos que sea un éxito de ventas, al igual que la capacidad de encontrar grandes oportunidades para nuevos desarrollos, dada la afectación del mercado.

En general, fue un año de grandes complejidades y resolución de conflictos, desde problemas básicos en la obra hasta incluso la quiebra de una constructora y la reanudación de la obra con otra. Sin embargo, gracias al análisis objetivo de los problemas y la rápida acción del equipo, se pudieron resolver siempre con el alto estándar de Norte Verde.

José Ignacio Maturana, Gerente Inmobiliario



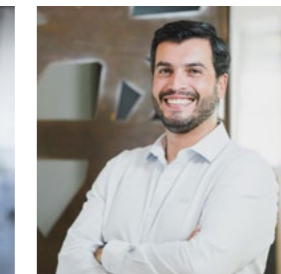
**Roberto Bascuñán**  
Gerente General



**José Ignacio Maturana**  
Gerente Inmobiliario



**Francisco Bascuñán**  
Director Ejecutivo



**Javier Paut**  
International Operations



**Alejandro Videla**  
Gerente de Nuevos Proyectos



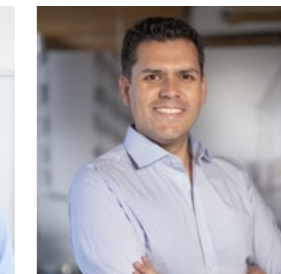
**Ataliva Zapata**  
Control de Gestión de Obra



**Álvaro Contreras**  
Gerente de Proyectos



**Rodrigo Fernández**  
Gerente de Proyectos



**Josue Mena**  
Jefe de Proyectos



## Ventas y Op. Comerciales Santiago

Comercialmente, el 2023 fue tan desafiante como el 2022, situación que ya vislumbramos al cierre del mismo. Las tasas de interés continuaron al alza y las expectativas de los clientes cada vez más decaídas. No obstante, acompañados de nuestras promociones y, sin duda, de un gran esfuerzo por parte de la fuerza de ventas, tuvimos un primer semestre cumpliendo nuestros objetivos de ventas, lo que incluso nos llevó a estar en el primer lugar entre todas las inmobiliarias de la Región Metropolitana, según el ranking de ventas elaborado por "TocToc".

En el segundo semestre, el mercado se volvió a ralentizar aún más, pero cerramos el año cumpliendo el 95% del presupuesto de ventas. Es importante destacar la labor de nuestro equipo de marketing comercial, que logró cumplir con los objetivos de generación de contactos mediante un presupuesto controlado, contribuyendo a que prácticamente duplicáramos el número de contactos respecto al año anterior.

Por el lado del área de operaciones, lamentablemente, continuamos el 2023 con niveles elevados de desistimientos. Sin embargo, lo más desfavorable fue el desfase en los términos de las obras y la obtención de Recepción Municipal, lo que impidió que pudiéramos haber tenido un récord en las UF de escrituración.

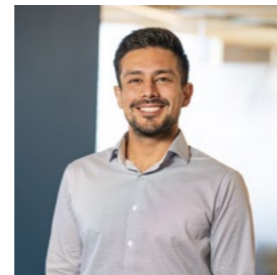
Ramón Rojas, Gerente Comercial Santiago



**Ramón Rojas**  
Gerente Comercial Santiago



**Inti Torres**  
Sub-Gerente de Ventas



**Felipe Errázuriz**  
Sub-gerente de Ventas Externas



**María Angélica Jara**  
Jefa de Operaciones



**Claudio Cornejo**  
Operaciones Comerciales



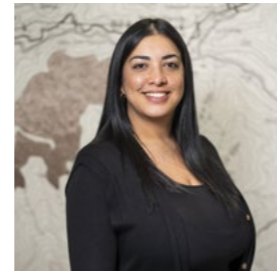
**Claudia Retamal**  
Coordinadora de Op. Comerciales



**Rosario Parraguez**  
Coordinadora de Op. Comerciales



**Américo Manrique**  
Asistente de Operaciones Comerciales



**Roraima Delgado**  
Secretaria Recepcionista



**Marianne Kushfe**  
Directora de Arte y Producción



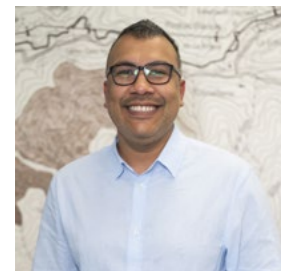
**Natalia Muñoz**  
Ejecutiva de Ventas



**Liliana Vásquez**  
Jefa de Ventas



**Jocelyn Carrasco**  
Ejecutiva de Ventas



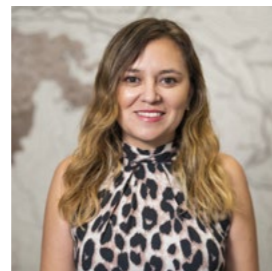
**Carlos Pérez**  
Productor Gráfico



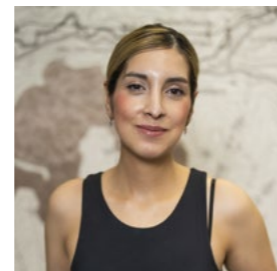
**Gabriela González**  
Ejecutiva de Ventas



**M. José Renault**  
Ejecutiva de Ventas



**Marcela Reyes**  
Ejecutiva de Ventas



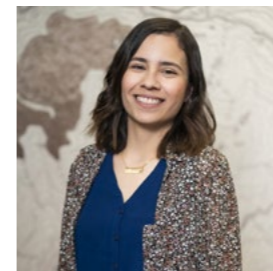
**Camila Soto**  
Ejecutiva de Ventas



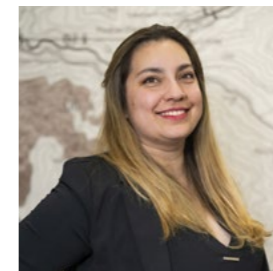
**Estephany Rodríguez**  
Ejecutiva de Ventas



**Javier Rojas**  
E. Ventas Captores



**Alexandra Conde**  
Ejecutiva de Ventas



**Joyce Rodríguez**  
Ejecutiva de Ventas



**Agencia Convierte**

En el área de ventas, el compromiso y la constancia del equipo han sido fundamentales para alcanzar nuestros objetivos, a pesar de las adversidades en la industria y las barreras de la banca, que han afectado la demanda. La clave ha sido la innovación constante de las campañas. Además, hemos destacado en la mejora de la atención al cliente, capacitando al equipo para abordar eficazmente las objeciones y garantizar una experiencia positiva para nuestros clientes.

**Inti Torres**, Sub-gerente de ventas Stgo.

**439**  
Unidades prometadas netas:

**482**  
Unidades escrituradas netas

**1.344.734**  
UF prometadas netas

**6**  
Eventos realizados

**2**  
Cyberday

**30**  
Campañas



## Ventas y Op. Comerciales La Serena

Cada año nos enfrentamos a nuevos desafíos y el 2023 no fue la excepción. El equipo de ventas se vio ante retos exigentes, focalizando sus esfuerzos en lograr exitosas nuevas ventas, mientras que el equipo de operaciones avanzó en sus objetivos, superando los desafíos inherentes al proceso y transformando las ventas en escrituras. Aunque no se concretó un nuevo proyecto para La Serena, este año todos nuestros desafíos se enfocaron en dos: el cierre del edificio Verne y avanzar en las ventas del edificio Playa Serena.

Si bien nos habíamos propuesto terminar la venta del edificio Verne esto no fue posible, principalmente por las nuevas políticas de riesgo en los bancos. Por otro lado, el edificio Verne cerró el año con un 97% de los departamentos y un 66% de las oficinas vendidas. En cuanto al edificio Playa Serena, el avance en las nuevas ventas fue exitoso y cerramos el año con 91 ventas equivalente al 54,55% del edificio. Lo que ratifica que pese a lo complejo del mercado actual los clientes prefieren los departamentos de nuestra inmobiliaria.

Los desafíos siempre inspiran la creatividad de los equipos, y este año no fue la excepción. El equipo de marketing presentó una innovadora campaña para el arriendo con opción de compra, concebida para cerrar nuevas ventas de oficinas en Verne. Esta estrategia atrajo a nuevos clientes y nos abrió un camino inexplorado hasta el momento.

Además, para impulsar las ventas en el proyecto Playa Serena, logramos reubicar con éxito nuestra sala de ventas en el terreno, gracias al apoyo del área técnica y constructora.

La Serena cuenta con un equipo que lleva años trabajando en conjunto, fortaleciendo nuestra cohesión. Esperamos seguir afrontando nuevos desafíos trabajando de la mano en los años venideros.

A nivel personal, el año comenzó con el nacimiento de “Sebastián”, el hijo de Camila Valencia, nuestra jefa de ventas, y a mitad de año, Catalina Petrovic, responsable de Operaciones Comerciales, obtuvo su título de abogada. Como equipo, compartimos un paseo al Valle para celebrar el 18 de septiembre, donde Pablo Godoy, uno de nuestros arquitectos, se destacó como el ganador de la tradicional rayuela. Finalmente, cerramos el año disfrutando del sunset en el salón gourmet del edificio Verne, con buena comida, buena música, y por supuesto, buena compañía.

Esta actividad tuvo la particularidad de que asistimos con nuestras parejas, potenciando así la relación interna del equipo.

Ivette Vásquez, Gerente Comercial La Serena



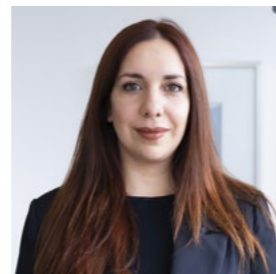
**Ivette Vásquez**  
Gerente Comercial  
La Serena



**Diego Videla**  
Postventa



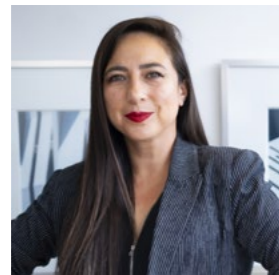
**Camila Valencia**  
Jefe de ventas  
La Serena



**Catalina Petrovic**  
Operaciones  
Comerciales



**Mercedes Maldonado**  
Asistente de Operaciones  
Comerciales



**Soledad Hinojosa**  
Ventas edificio  
Playa Serena



**Natalia Palomitos**  
Ventas edificio Verne



Este año, en Operaciones La Serena, nos enfrentamos a nuevos desafíos y cambios que, como equipo, logramos superar exitosamente. En este momento nos sentimos felices, tranquilos y preparados para encarar un nuevo año con renovados deseos de alcanzar nuestros objetivos tanto a nivel grupal como personal.

**Catalina Petrovic**, Operaciones Comerciales

49

Unidades promesadas

41

Unidades escrituradas

238.652

UF promesas netas

2

Campañas



Este año ha sido un hito de éxitos y avances. Con pasión y compromiso, no solo superamos nuestras metas, sino que también establecimos un equipo de marketing interno robusto.

Por otra parte, un logro qué destacó fue la certificación de nuestro primer edificio carbono neutral, reflejando nuestro compromiso con la sostenibilidad y la innovación.

**José Ignacio Retamal**, Jefe de Marketing Digital



## Marketing Corporativo y Comunicaciones

El 2023 fue, sin duda, un año desafiante para nuestra área de Marketing y Comunicaciones, con dos metas claras muy importantes: afianzar nuestra comunidad interna y hacer crecer nuestra comunidad virtual a 40,000 seguidores en Instagram.

En cuanto a nuestra primera meta, creemos haber alcanzado grandes hitos que nos han permitido unirnos como comunidad. Por ejemplo, la celebración del 18 de septiembre y los After Office periódicos, momentos en los que pudimos generar lazos con los nuevos y fortalecerlos con los de siempre. Además, acercamos nuestro producto a todos los colaboradores mediante la creación de la Experiencia NV. En esta iniciativa, amoblamos tres departamentos Signature del edificio Santa Elvira para que fueran disfrutados por los Norteverdinos y Norteverdinas durante 1 o 2 noches.

Es crucial destacar la creación de las Políticas Norte Verde, un documento que resalta los beneficios de cada miembro de la comunidad, desde descuentos en departamentos hasta oportunidades para una educación continua, e incluso el manual del Espíritu Norte Verde. Res-

pecto a este último punto, al cerrar el año en diciembre premiamos a dos colaboradores después de una votación popular para ganar el premio al Espíritu Norte Verde. Los ganadores, Marisol Pozo e Ingrid Carvajal, recibieron como premio un fin de semana en las Termas de Jahuel.

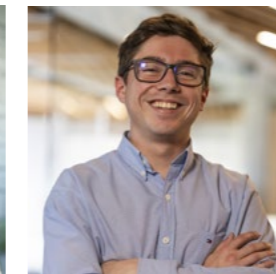
En cuanto a nuestra otra meta, nos complace informar que alcanzamos 41.038 seguidores gracias a la creación de contenido informativo, novedoso y entretenido. La constancia fue fundamental. También realizamos 4 concursos para premiar a nuestros seguidores: un Scooter eléctrico, un viaje a Brasil, una par de entrada para Afterlife (concierto de fin de año) y, al igual que el año pasado, un pie de \$14,000,000 para la compra de uno de nuestros departamentos.

Marketing es un área que muchas veces es de prueba y error. Cerramos este año con mucho aprendizaje y listos para enfrentar todos los nuevos desafíos que traerá consigo el 2024.

Daniela Berger, Jefa de Comunicaciones



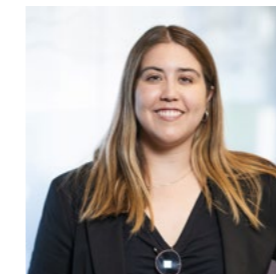
**Daniela Berger**  
Jefa de Comunicaciones



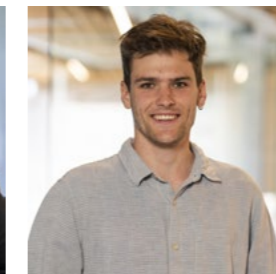
**José Ignacio Retamal**  
Jefe de Marketing Digital



**Bernardita Torres**  
Community Manager/  
Diseñador



**María José Soto**  
Community manager/  
Diseñador



**Juan Cahis**  
Diseñador



**Quórum**

# 18.259

Nuevos seguidores alcanzados en Instagram

# 4

Concursos digitales

# 4

After Office

# 1

Premiaciones interna

# 21

Campañas comerciales



# Área Técnica Santiago

Durante el 2023, seguimos implementando con éxito nuevas herramientas tecnológicas. Consolidamos el uso de Trello y DataScope, e iniciamos con éxito el monitoreo de avance ejecutivo de Obras con Ibuilder.

Con el trabajo en equipo, mejoramos significativamente el intercambio de información sensible entre proyectos al formalizar la retroalimentación del grupo mediante reuniones de coordinación semanales. Participan en estas reuniones los ITOs, Arquitectos de Obra, Coordinación BIM y Jefatura de Postventa. Esta práctica nos asegura que todo el equipo técnico esté siempre al tanto del estatus de todos los proyectos, ejecutados y en ejecución, lo que permite una retroalimentación virtuosa desde el producto final hacia los nuevos proyectos.

En colaboración con entidades externas, los ITOs y Arquitectos de Obra trabajaron en optimizar los procesos de obtención de certificados al

compartir buenas y malas experiencias con el equipo, lo que sin duda permitirá mejorar los tiempos de obtención de Certificados en el 2024.

En términos de desarrollo profesional, todos nuestros ITOs culminaron con éxito el DIPLOMADO DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE OBRAS CON MENCIÓN EN GESTIÓN DE CALIDAD DE OBRA. Este diplomado los actualizó con las herramientas necesarias para desempeñar de manera más eficiente sus funciones en el terreno.

En conjunto, estos logros consolidaron un año de crecimiento integral para nuestro equipo de Inspección Técnica de Obras, Arquitectura de Obras, Coordinación BIM y Postventa técnica.

Rodrigo Hernández, Subgerente del Área Técnica

**66.435**  
m2 inspeccionados  
ITO

**10**  
Obras  
inspeccionadas ITO

**6**  
Proyectos  
coordinados BIM



**Felipe Norman**  
Gerente Técnico



**Rodrigo Hernández**  
Sub-gerente Técnico



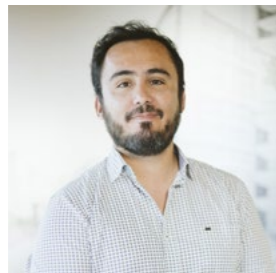
**Diego Stankovsky**  
ITO



**Nicolett Bernal**  
ITO



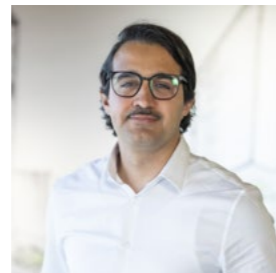
**Oscar Sánchez**  
ITO



**Marco Díaz**  
ITO



**Karla Inostroza**  
ITO



**Ray Coello**  
Coordinador General de  
Proyectos



A pesar de la disminución en nuevos proyectos, el entusiasmo y compromiso de cada miembro del equipo se han mantenido fuertes. Este año atípico nos ha brindado la oportunidad de crecer profesionalmente y adquirir herramientas que serán valiosas en el futuro. Aunque algunos han enfrentado desafíos personales, hemos demostrado un apoyo mutuo más allá de lo laboral. Durante este tiempo, nuestro espíritu no ha dejado de crecer.

**Diego Stankovsky, ITO**



## Área Técnica y Postventa La Serena

En la actualidad, el equipo de postventa aún atiende algunos pocos requerimientos de proyectos antiguos. En 2023, la atención del equipo se centró en el proyecto Verne, el cual se terminó de construir y tuvo su pico de entregas en 2022.

Uno de los grandes aciertos fue tener un equipo permanente en el edificio, lo que ayudó a responder ágilmente a los requerimientos de propietarios y arrendatarios. Aunque la cantidad de entregas disminuyó en 2023, hubo bastantes tareas a realizar con las visitas inspectivas y los requerimientos de atención postventa. Incluso se debió prestar auxilio a un par de propietarios con temas que no correspondían a la postventa, pero debido a la urgencia y el compromiso del equipo con los residentes, asistieron a ayudar incluso en días festivos.

Rodrigo Fernández, Gerente de Proyectos

**2.663 m<sup>2</sup>**  
M<sup>2</sup> Inspeccionados 2023:

**175**  
Órdenes de trabajo (OT)

**3**  
Coordinación de Comunidades:

**892**  
Unidades en garantía total:



**Rodrigo Fernández**  
Gerente de Proyectos

**Lessli Briones**  
Coordinadora de Postventa

**Diego Videla**  
Postventa

**Raúl Urrutia**  
ITO Externo

**Gendery Baez**  
ITO Externa

Nuestra motivación principal es proporcionar siempre una atención resolutiva a los propietarios de nuestros proyectos. Gracias a que somos un equipo consolidado y comprometido en alcanzar nuestros objetivos, logramos tener un año exitoso que superó nuestras expectativas, incluso después del difícil proceso postpandemia.

**Lessli Briones**, Ejecutiva de Postventa

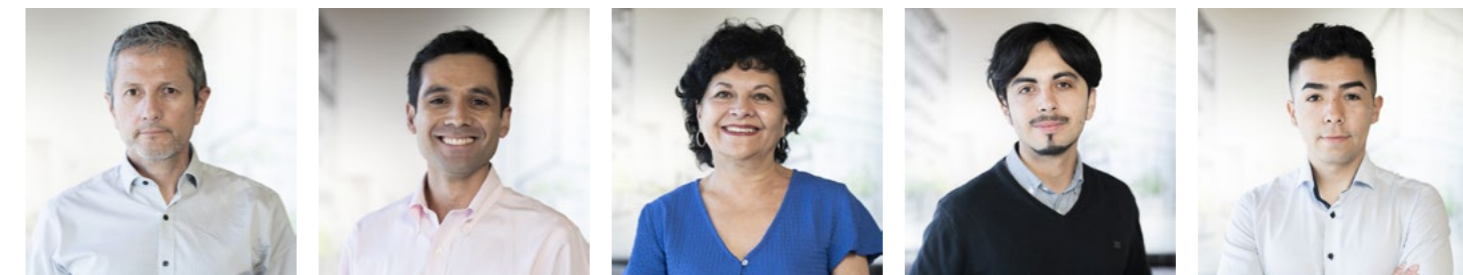
## Postventa Santiago

En el transcurso de este año, el equipo de Postventa ha iniciado con gran impulso las entregas de proyectos. Para llevar a cabo esta tarea, logramos implementar herramientas tecnológicas que posibilitaron la digitalización del proceso de entrega. Para el año 2024, nos proponemos dar un paso más hacia la excelencia con la introducción del auto agendamiento de horas para entregas y visitas técnicas destinadas a nuestros clientes.

Participamos de manera activa en la definición de criterios de recepción para nuestros proyectos recientes, adentrándonos en las etapas de revisión formal de departamentos y en la puesta en marcha del equipamiento técnico en áreas comunes. Este enfoque ha permitido reducir significativamente los índices de observaciones en las entregas, formalizar el traspaso y capacitación a las comunidades, y así mantener en el tiempo un proceso de acompañamiento periódico que permite brindarles soporte preventivo-técnico a nuestras comunidades.

El principal objetivo para el 2024 es mejorar constantemente nuestros estándares de servicio para superar las expectativas de nuestros clientes. Este compromiso ha sido clave para obtener la certificación "Best Place to Live" en el año 2023, un reconocimiento que refleja la satisfacción de nuestros clientes. Creemos firmemente que nuestro compromiso diario contribuye de manera significativa a mejorar la calidad de vida de quienes confían en nosotros. Contamos con un equipo comprometido que busca alcanzar el éxito en este desafío continuo.

Rodrigo Hernández, Subgerente Técnico



**Rodrigo Hernández**  
Sub-gerente Técnico

**Diegos Salazar**  
Jefe de Postventa

**Ella Silva**  
Ejecutiva de Postventa

**Diego Osorio**  
Asistente de Servicio al Cliente

**Fabián Corrales**  
Asistente Servicio al Cliente

Nos complace anunciar que nuestro equipo de Postventa ha contribuido a obtener la certificación "Best Place to Live", reflejando el reconocimiento de nuestros clientes. Creemos firmemente que nuestro compromiso diario contribuye a mejorar la calidad de vida en nuestros edificios. El próximo año, nuestro enfoque se centrará en la fidelización del cliente.

**Diego Salazar**, Jefe de Postventa

**3.501**  
Órdenes de trabajo (OT)

**3**  
Proyectos entregados

**3**  
Coordinación de Comunidades

**475**  
Unidades entregadas

**1.898**  
Unidades en garantía total







## Bienestar y estilo de trabajo

En los últimos años, hemos logrado avances significativos en la mejora de la calidad de vida y el bienestar de nuestros colaboradores. Nos hemos esforzado constantemente por desarrollar las condiciones óptimas, con el objetivo de brindar mayores beneficios a todo nuestro equipo.

Un ejemplo de esto es nuestra afiliación con la Asociación Chilena de Seguridad, así como nuestra vinculación con la Caja de Compensación Los Andes. Estas afiliaciones ofrecen una amplia gama de beneficios no solo para nuestros trabajadores, sino también para sus familias. Además, en nuestra búsqueda continua de un ambiente laboral óptimo, ofrecemos un seguro de salud complementario. Este seguro incluye cobertura dental y un seguro de vida para todos nuestros colaboradores, reafirmando nuestro compromiso con su seguridad y bienestar.

## Nuestra Forma de Trabajar

### Trabajo en equipo

Creemos firmemente en las capacidades de cada uno de nuestros integrantes de la empresa para lograr los objetivos trazados a través del trabajo colectivo.

### Compromiso

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

### Organización

Creemos en el trabajo en equipo como la base para lograr nuestros objetivos.

### Liderazgo

Nos esforzamos por lograr y mantener una posición de privilegio en el escenario inmobiliario, asumiendo posiciones de liderazgo en nuestra tras de liderazgo en nuestras acciones del diario vivir.

### Responsabilidad

Asumimos 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.

### Credibilidad

Queremos ser una empresa creíble para accionistas, trabajadores, proveedores, autoridades y comunidad.



calidad  
de vida y  
bienestar



# Quienes nos apoyan

## Stakeholders 2023

- » AGS
- » Aguila Capital
- » Aguas Andinas
- » Alvaro Rivas
- » ASPOR
- » AS&P
- » Assetplan
- » Activo Más
- » Aguas del Valle
- » Alex Valenzuelas
- » Alto Andes
- » Anna Design
- » Angelo Escarate
- » Ángel Gómez
- » Ángulo
- » Arce Fumigaciones
- » Arquiluz / Monica Perez & Asociados
- » Arquigestión
- » Atelier Domh
- » Atika
- » A y C Instrumentación
- » Axion
- » AVLA CIA SEGUROS
- » All propiedades
- » Banco BCI
- » Banco Consorcio
- » Banco de Chile
- » Banco Estado
- » Banco Itaú
- » Banco Santander
- » Banco Scotiabank
- » Banco Security
- » Banco Internacional
- » BefCo
- » Bice Hipotecaria
- » Broker Martina Solari
- » Broker V&C
- » Brokers Digitales
- » Budnik Terrenos
- » Building Clerk
- » ByV Ocyr
- » Cacheaux / Cavazos & Newton Law Firm
- » Canepa Consultores
- » Capo Gestión Inmobiliaria
- » Capó propiedades
- » Capital Haus
- » Capital Inteligente
- » Capitalizarme
- » Casa Hobb
- » Century 21
- » Christopher Barrera
- » Cibergestion

- » Convierta
- » Consorcio Cia Seguros
- » Continental Cia Seguros
- » Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo
- » Conservador de Bienes Raíces de La Serena
- » Construmart
- » Coopeuch
- » Cristina Calvo
- » Christian Jerez
- » CHC
- » Data Scope
- » DEC by Acepta
- » Delporte Ingenieros
- » Demoliciones René Tapia SpA
- » Denhaus
- » Diálogo Constructivo
- » Diamond Properties
- » Dick Clark & Associates
- » DRS
- » Echeverria&Izquierdo
- » E-core Bussines
- » Edgardo Callejas
- » Enel
- » Equilibrio Norte Consultores
- » ESAT
- » Estrata
- » Eurocapital
- » Evelyn Araya
- » Fairbanks Commercial / Keller Williams Group
- » Ferrara
- » Fintrust
- » Fuenzalida Propiedades
- » Geostrata
- » Global Support
- » Gonzalo Espinoza y Jorge Salazar
- » Goodprop
- » Guerrero & Cia Abogados
- » HDI Cia Seguros
- » HG&G
- » HMC CAP
- » Heartwood Real Estate Group
- » Hollingsworth PackHugo Rodríguez
- » Hunter Douglas
- » Houm
- » IE2 Construction
- » Ilustre Municipalidad Coquimbo
- » Ilustre Municipalidad Estación Central
- » Ilustre Municipalidad La Serena
- » Ilustre Municipalidad Providencia
- » Ilustre Municipalidad Vitacura
- » Ilustre Municipalidad dDe Santiago
- » Ilustre Municipalidad de San Miguel

- » Ilustre Municipalidad de Ñuñoa
- » Imperpro Impermeabilizaciones
- » Inciti
- » Ingepelsa
- » Ingeniería Calbuco
- » Ingevec
- » Innova Brokers
- » Invademedios Impresión y Publicidad SPA
- » Inversiones Arze-Vargas
- » Inversiones Baquedano
- » Inversiones y Asesorias Esperanza
- » I-deal
- » Ital Costruzioni
- » Iproyectate
- » Jack Jaime
- » Jetbrokers
- » Jose Santolaya
- » Jorge Gutiérrez Ronda
- » Jäger Propiedades
- » KO Propiedades
- » Kitchen Center
- » Land Strategies
- » Larrain Domínguez (LDZ)
- » Laura Rojas
- » Lejaim FO
- » Local Real Estate Group, Keller Williams Group
- » Lo Campino
- » Macri Arquitectos
- » Manuel Riquelme
- » Marco Pasten
- » Mauricio Luna Sepúlveda
- » Metlife
- » MBI
- » MTA Revisiones
- » MK
- » Moro Consultores
- » Nancy Barrera
- » Nelly Carrasco
- » Notaría Amigo
- » Notaría Benavente
- » Notaría Diez
- » Notaría Juan Jesús Osses
- » Notaría Lascar
- » Notaría Reinoso
- » Notaría Rieutord
- » Notaría Torrealba
- » Notaria Patricio Gutiérrez
- » Orsan Cia Seguros
- » Palma y Cia
- » Pearlstone Partners
- » Penta Financiero
- » Philips e Iver

- » Plan inversión
- » Plan Z
- » Playa Costa
- » Prieto Abogados
- » PSI Intertek
- » Propers
- » Propital
- » Property Link
- » Proinversores
- » Quorum
- » R3 Arquitectos
- » R8
- » Reistock
- » Remax Propiedades
- » Ricardo Benavides
- » Roberto Cancino
- » Runners Service
- » SOP
- » Santolaya Ingenieros Consultores Spa
- » San Fernando (CSF)
- » Sanhueza, Domínguez y Gúzman
- » Segelec
- » Seis Ingeniería
- » Sit de Post
- » Smart Capitals
- » Supro
- » Tanner
- » Tecpro
- » TDI Engineering
- » Tessi
- » Titan Build
- » Tinsa
- » TocToc
- » Tricapitals
- » Urbanitas Arquitectura
- » Valentina Rodríguez, Servicios Legales.
- » Verde Activo
- » Vendodepas
- » Vicuña Weller
- » Viventa
- » Volcán
- » Yapo

# Nuestros Proyectos



“El 2023 fue sin duda un año de gran aprendizaje, donde de forma casi automática, las exigencias creativas se pusieron en constante prueba en una industria donde no nos podemos quedar atrás como empresa. Creemos firmemente como área que somos un gran equipo, sumamente capaz de enfrentar el 2024 de la mejor forma y de este modo posicionar a Norte Verde aún más alto en el ámbito digital”.

**Juan Cahis**, Diseñador Gráfico





## Historia de los hechos relevantes del 2023

### ¡Somos una inmobiliaria Best Place to Live!

En 2023, obtuvimos la certificación “Best Place to Live 2023-2024”, un reconocimiento internacional en el ámbito inmobiliario que se fundamenta en la satisfacción real de nuestros clientes.

Esta distinción se logra mediante la evaluación detallada de seis dimensiones clave en el proceso de compra de una vivienda: satisfacción general del cliente, gestión de venta, proceso de entrega, post-venta, calidad del proyecto y áreas comunes.

Este prestigioso reconocimiento nos posiciona como una inmobiliaria de excelencia en términos de servicio, experiencia y calidad, destacándonos entre las 29 empresas distinguidas con este honor.

### ¡Seguimos creciendo en los Estados Unidos!

Al cierre del 2023, podemos decir con mucho orgullo, que ya contamos con 1 proyecto en construcción, 2 en desarrollo y 1 fondo de inversión inmobiliario. Esto equivale a más de U\$12 MM en equity, 23 inversionistas, 10 sociedades norteamericanas administradas por NV Developments, 3 socios norteamericanos, 1 Joint Venture, 180 unidades en desarrollo, U\$91 MM en backlog de ventas y cientos de nuevos contactos con brokers, desarrolladores, constructoras, bancos e instituciones financieras.

El 2023 fue un año desafiante para la industria inmobiliaria. La inflación que se arrastró desde el 2022 de más de un 10% llevó a la FED a subir las tasas de interés, alcanzando máximos promedio del 10% anual en Bancos y hasta 15% en Instituciones privadas. Esto, junto con la quiebra del Silicon Valley Bank, y la baja liquidez de la banca estancó el mercado por falta de financiamientos a proyectos nuevos y prácticamente muy bajas ventas. Los costos de construcción no se ajustaron a la baja y la escasez de mano de obra en el estado de Texas no ayudó mucho a bajar los precios. Sin duda una combinación que hace que sea la tormenta perfecta para el desarrollo inmobiliario, es por eso que agradecemos al directorio de NV Developments y a los inversionistas por su apoyo en estos tiempos difíciles.

Para el 2024, se ve con un mejor pronóstico. En noviembre de 2023, las ventas en el área de la ciudad de Austin mostraron un aumento en los valores medios de venta YoY en un 1%, cuando en los meses anteriores se veían precios a la baja, por otro lado la FED no ha modificado la tasa de interés y con una inflación controlada se espera que las reducciones de ésta comiencen a partir del segundo semestre del 2024. Esto, junto con la disminución en la actividad de construcción, podría ayudar a encontrar mejores precios en la construcción.

Miramos hacia el próximo año con más positivismo, más experiencia y mucha más información. Creemos que los pasos que estamos dando son sólidos y, a pesar de haber llegado a Austin justo cuando el mercado estaba en declive, el tiempo que ha tomado desarrollar los proyectos y obtener los permisos, ha jugado a nuestro favor ya que comenzaremos a entregar unidades en 2025, en un escenario económico considerablemente más favorable que el de 2023.

Javier Paut, VP of International Operations



# Somos una inmobiliaria Best Place to Live!



## Resultados

Las promesas brutas de desistimiento del año 2023 alcanzaron las UF 2.248.980, cifra que es 20,7% mayor que el año anterior. Por otro lado, los desistimientos de promesas alcanzaron las UF665.594 que corresponden a un 29,6% de las ventas brutas del año. Estos desistimientos corresponden principalmente a promesas de años anteriores de proyectos que iniciaron escrituración el año 2023. Dado esto, el resultado de las ventas netas alcanza las UF 1.583.386, que corresponde a un 44% más que el año anterior.

Las ventas en Santiago aumentaron un 28,8% mientras que en La Serena disminuyeron en 13%. En Santiago el aumento fue producto del éxito en el lanzamiento de nuevos proyectos, junto con todos los esfuerzos comerciales realizados en los proyectos en entrega inmediata.

Los ingresos de explotación netos alcanzaron los MM\$43.376, equivalentes a UF1.179.049; presentando un aumento de 12,6% respecto al año pasado. Solamente en término de ventas por escrituras de proyectos gestionados por Norte Verde, estas alcanzaron las UF1.442.465 presentando una disminución de un 25,3% respecto año 2022.

Respecto a los gastos de administración, estos alcanzaron el 2,81% de las promesas del año, mientras que el año 2022 representaron el 3,05% de las promesas.

El resultado final consolidado de Norte Verde contable antes de impuestos fue una utilidad por MM\$9.541 el cual se explica por la escrituración en Santiago de los Proyectos Santa Elvira, Parque Andino, Alhora, Ecuador, Arturo Prat y San Pablo; y en Coquimbo por el Edificio Verne.

Si sólo tomamos el resultado de gestión administrativa, más el resultado de los proyectos en proceso de escrituración proporcional a las escrituras del año 2023, valor que llamaremos EBITDA ajustado; este alcanza los MM\$7.740, equivalente a UF201.416. Este resultado representa una disminución de un 30% respecto del año anterior, el cual es concordante con la significativa disminución en las escrituras del año.

# UF 201.416

EBITDA Ajustado

# MM \$7.740

EBITDA Ajustado

# 2.248.980

UF en promesas brutas en 2023:

# 523

Unidades escrituradas:

## Estado de proyectos

LTO	Diseño
Riverside	Diseño
Rosewood Etapa 2	Diseño
Woodrow	Diseño
Marina Gaete	Diseño
Parque Panamá	Inicio de Ventas
Domeyko	Inicio de Ventas
Vicuña Makenna	Inicio de Ventas
Parque Quinta	Inicio de Obra Gruesa
Playa Serena	Inicio de Obra Gruesa
Borde Vivo	Inicio de Obra Gruesa
Rosewood Etapa 1	Inicio de terminaciones
Atelier Prat	Inicio de terminaciones
Corte Suprema	Inicio de terminaciones
Quinta Vista	Inicio de terminaciones
Parque Curicó	Recepción Municipal
Corrientes	Recepción Municipal
Irarrazaval	Recepción Municipal
Vista Bulnes	Recepción Municipal
Santa Elvira	Entrega a cliente
Parque Andino	Entrega a cliente



## Lanzamiento de ventas

Proyecto	Comuna	Venta Potencial (MUF)	Unidades	Fecha Lanzamiento
Edificio Vergara Domeyko	Santiago	567	150	feb-23
Edificio Vicuña Mackenna 6896	La Florida	754	240	may-23
<b>Total</b>		<b>1.321</b>	<b>390</b>	

## Inicio de escrituración

Proyecto	Ubicación	Venta Potencial (MUF)	Unidades	Fecha Inicio Escrituración
Edificio Parque Andino	San Miguel	505	180	feb-23
Edificio Santa Elvira	Santiago	613	210	abr-23
<b>Total</b>		<b>1.118</b>		

## Banco de terrenos

	N° Terrenos	Unidades
Santiago	6	887
La Serena	0	0

## Histórico

### Avance Neto Escrituras y Promesas

Escrituras	MUF			Unidades		
	2023	2022	% Var.	2023	2022	% Var.
Santiago	1.338	1.601	-16,4%	482	554	-13,0%
La Serena	100	326	-69,4%	41	150	-72,7%
<b>Total</b>	<b>1.438</b>	<b>1.927</b>	<b>-25,4%</b>	<b>523</b>	<b>704</b>	<b>-25,7%</b>

Promesas	MUF			Unidades		
	2023	2022	% Var.	2023	2022	% Var.
Santiago	1.345	845	59,1%	439	254	72,8%
La Serena	239	254	-6,2%	49	39	25,6%
<b>Total</b>	<b>1.583</b>	<b>1.100</b>	<b>44,0%</b>	<b>488</b>	<b>293</b>	<b>66,6%</b>

## Backlog de promesas

### Backlog Consolidado al 100% (UF)

	2023	2024	2025	2026	2027
Santiago	2.838.195	1.687.760	702.291	445.750	2.395
La Serena	436.071	1.929	182.426	251.716	-
<b>Total</b>	<b>3.274.266</b>	<b>1.689.689</b>	<b>884.716</b>	<b>697.466</b>	<b>2.395</b>
<b>Total %</b>		<b>52%</b>	<b>27%</b>	<b>21%</b>	<b>0%</b>

### Backlog Consolidado al 100% (Unidades)

	2023	2024	2025	2026	2027
Santiago	927	538	233	156	1
La Serena	74	1	31	42	-
<b>Total</b>	<b>1.001</b>	<b>539</b>	<b>263</b>	<b>198</b>	<b>1</b>
<b>Total %</b>		<b>54%</b>	<b>26%</b>	<b>20%</b>	<b>0%</b>

# personas y ciudades sustentables



## Carta Gerente de Arquitectura

### Personas y ciudades sustentables

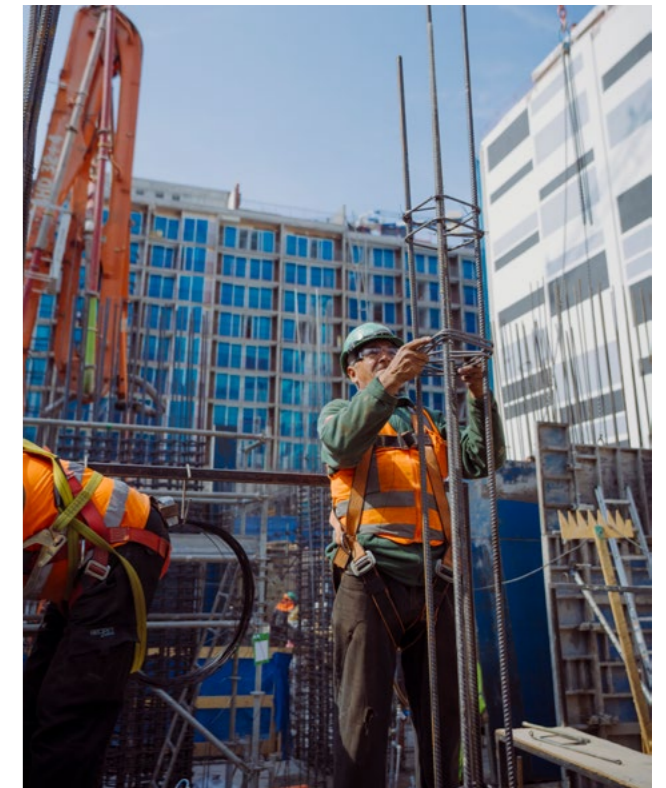
Como sabemos, la sustentabilidad llegó para quedarse; de alguna manera, esta idea se ha ido convirtiendo en parte de la ética actual, o al menos así lo percibo. En ese sentido, y con énfasis en lo que nos convoca, que es crear lugares para vivir, hemos tomado un camino como inmobiliaria, hacia un norte más verde. Es cierto que estamos apenas al inicio de un recorrido cuyo destino aún desconocemos. Estamos comenzando a obtener certificaciones en sostenibilidad y tomando conciencia de que nuestras acciones construyen ciudad. Sin embargo, este es solo un primer y tímido paso en el amplio concepto de la sostenibilidad.

Integrar en nuestros proyectos los conceptos de eficiencia energética, manejo de residuos, gestión del agua, diseño sostenible y calidad del aire son los pilares que promueven todas las certificaciones. Sin embargo, ¿esto nos hace realmente sostenibles? Sin duda, son pasos importantes y fundamentales para empezar, pero poco a poco nos daremos cuenta de que esto no es suficiente. Luego cuestionaremos la forma de construir, los materiales que utilizamos y su origen, así como el reciclaje de edificios y la conversión de lugares ya existentes. Aun así, faltará para lograr un mundo sin impacto en los recursos del futuro. El cambio radical no debe limitarse solo a las ciudades; más importante aún, debe reflejarse en el modo de pensar de las personas. Es decir, "ciudades sustentables las habitan personas sustentables", y ahí radica la verdadera dificultad cuando el contexto nos bombardea con el consumo desechable.

Un estilo de vida acorde a la sustentabilidad es aquel que es minimalista en el sentido más amplio y con conciencia ambiental. Aspectos como la movilidad, la agricultura urbana, el reciclaje, el bajo consumo y el ahorro son elementos propios de una vida sustentable.

Ambos aspectos, ciudades sustentables y personas sustentables, van de la mano para lograr un equilibrio con nuestro hábitat. Sin embargo, al menos en la actualidad, estas ideas me parecen separadas. Pero, por algún lado se comienza a tejer una trama, y creo que, como Norte Verde, ya estamos en ese punto inicial y me alegra poder empezar a abrir caminos para otros.

Sergio Pereira  
Gerente de Arquitectura





# LTO

LTO, un proyecto muy pequeño con solo 30 departamentos y 55 oficinas, ha sido un desafío en distintos ámbitos al incorporar un uso mixto en una escala inversa a lo tradicional, con un modelo de negocios nuevo. En este modelo, las oficinas individuales funcionan más a modo de coworking, llevando a las áreas comunes salas de reuniones, baños, espacios creativos, lounges, cabinas insonorizadas para video reuniones, coffee corner, etc., para así optimizar al máximo el espacio interior de las oficinas y ofrecer un producto muy acotado.

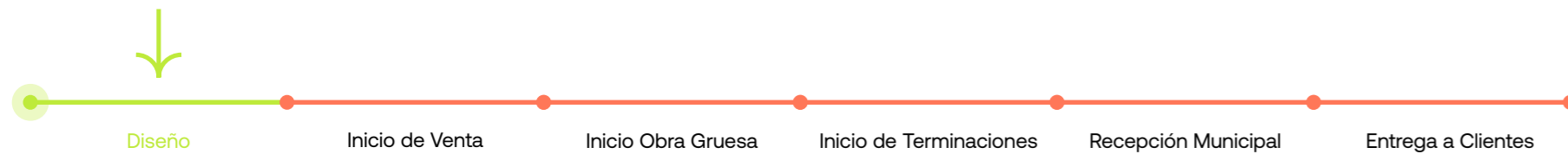
Si a esto le sumamos el desafío estructural de compatibilizar usos, teniendo sobre las oficinas unidades habitacionales y además un terreno pequeño, nos ha llevado a profundizar y a ser aún más creativos, optimizando todo de una manera sin igual. Además, el edificio será inteligente (Smart), lo que significa que estará muy apoyado en la automatización y procesos de seguridad y redes inteligentes.

Sergio Pereira, Gerente de Arquitectura  
Dirección: Luis Thayer Ojeda 390, Providencia, Santiago.

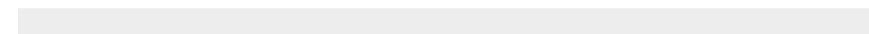
4.861 m2 construidos	22 bicicleteros
30 departamentos	106 m2 de facilities residencial
2 locales comerciales	665 m2 de facilities oficinas
51 estacionamientos de autos	56 oficinas



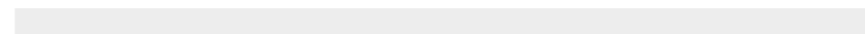
## Fase del Proyecto



## Indicadores del Proyecto



0%  
Venta de unidades



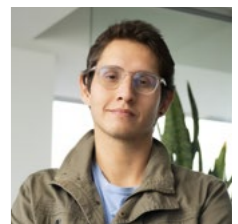
0%  
Avance de la obra



**Alejandro Videla**  
Gerente de Proyecto



**Ingrid Carvajal**  
Arquitecto desarrollador



**Javier Hiriart**  
Arquitecto equipo



# Riverside Condominiums

Este es el proyecto más grande de NV Developments en los Estados Unidos; su ubicación y cercanía al nuevo Light Rail de la ciudad lo convierten en un proyecto ideal y muy atractivo. Durante el 2023, fue momento de reunir al equipo principal de diseño. Dick Clark+Associates, como arquitectos, junto con el equipo de TDI Engineering, ingenieros civiles, lideraron la etapa inicial de diseño esquemático y coordinaron con diferentes departamentos de la Ciudad de Austin.

Gracias al gran esfuerzo de todo el equipo, logramos presentar la primera versión del Site Plan a la ciudad a mediados de 2023. Actualmente, ya hemos recibido la primera ronda de comentarios y seguimos trabajando en el diseño esquemático. El principal enfoque fue liberar la mayor cantidad de variables con la ciudad y con Austin Energy para avanzar con el diseño final del edificio y las unidades interiores.

Javier Paut, VP of International Operations  
 Dirección: 6114 - 6110 E. Riverside Dr, Austin, Texas 78741

17.702

m2 construidos

161

estacionamientos de autos

140

departamentos

551

m2 de facilities

1

locales comerciales

Constructora

Banco

Fondo

**IE2 Construction**

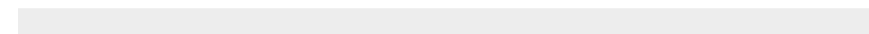
**VeraBank -  
Financia Terreno**

**6114 E. Riverside  
Investments, LLC**

## Fase del Proyecto

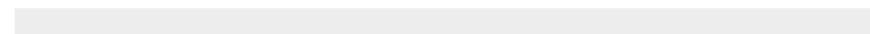


## Indicadores del Proyecto



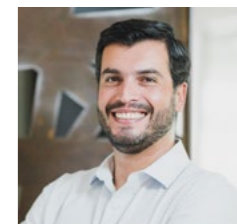
0%

Venta de unidades



0%

Avance de la obra



**Javier Paut**  
VP of International



**Dick Clark and Associates Operations:**  
Arquitecto desarrollador



# Rosewood

El primer proyecto de NV Developments en los Estados Unidos está finalmente a punto de obtener el permiso de construcción. Después de un retraso de más de 100 días por parte de la ciudad de Austin en la entrega de las primeras observaciones al Site Plan, hemos logrado resolver todas ellas y presentar nuestro último ingreso durante el mes de diciembre de 2023. Simultáneamente, en marzo comenzamos la construcción de la primera etapa del proyecto, que incluye la edificación de una casa junto con un salón multiuso, piscina y quinchos que forman parte del proyecto global. Esta etapa se encuentra actualmente en un 60% de avance.

La etapa de diseño del proyecto se ha concluido, y hemos recibido valiosas retroalimentaciones por parte de empresas constructoras para lograr hacer el proyecto más eficiente. No obstante, los costos de construcción y la escasez de mano de obra continúan siendo factores clave para el proyecto.

En cuanto al financiamiento, ha sido un gran desafío buscar entre más de 10 instituciones diferentes, incluyendo bancos y privados, tipos de financiamiento para la etapa de construcción del edificio y los requisitos asociados al mismo. El año ha sido muy complejo para el proyecto debido al aumento de las tasas de interés y los costos de construcción que siguen siendo elevados. A pesar de un mercado inmobiliario que ha estado congelado durante el último año, los pronósticos positivos para el 2024 hacen que nuestro primer proyecto sea el más desafiante para NV Developments.

Javier Paur, VP of Internacional Operations  
 Dirección: 2500 Rosewood Av, Austin, Texas 78702

**2.754**  
m2 construidos

**27**  
estacionamientos de autos

**23**  
departamentos

**101**  
m2 de facilities

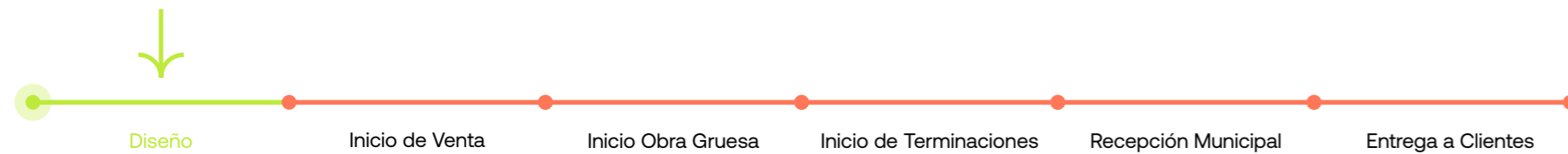
**1**  
Casas

**1**  
Locales comerciales

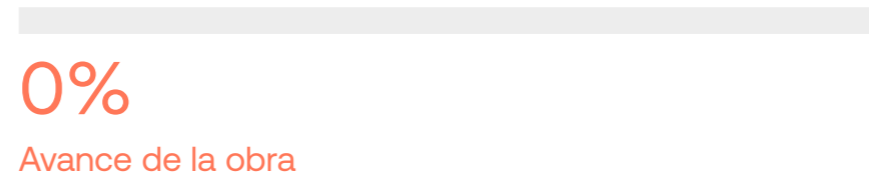
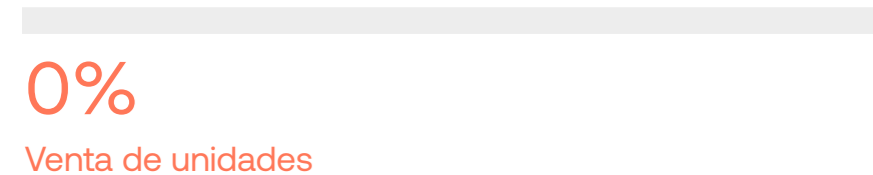
Constructora <b>Albarez Construction</b> <b>Fortunate Foundations</b>	Banco <b>VeraBank -</b> <b>Financia Etapa 1</b> <b>(Construcción Casa).</b>	Fondo <b>Austin One Real</b> <b>Estate, LLC</b>
---	--	---



## Fase del Proyecto



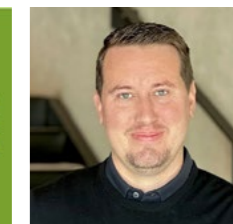
## Indicadores del Proyecto



**Javier Paut**  
Gerente de proyecto



**Dick Clark + Associates**  
Arquitecto desarrollador



**Drew Manahan**  
Arquitecto de obra



**Kest Stanciauskas - LJP**  
Construccion Services ITO



# Woodrow ATX

Proyecto de Townhomes en el mejor barrio de la ciudad de Austin, con 19 exclusivas unidades a desarrollar en colaboración con Heartwood Real Estate Group y NV Developments. Durante el 2023, fuimos invitados por Heartwood a participar en este proyecto. Durante la mitad del año, nos dedicamos a negociar condiciones y a crear el fondo necesario para adquirir el terreno y todos los proyectos que ya estaban bastante avanzados en su diseño. Creemos que es una excelente oportunidad para seguir fortaleciendo nuestras relaciones con desarrolladores locales en Austin y explorar el mercado de townhomes, el cual es muy atractivo en la ciudad.

Javier Paur, VP of International Operations  
 Dirección: 4000 Clawson Rd, Austin, Texas 78704

4.330

m2 construidos

38

estacionamientos de autos

19

Townhomes

Constructora

**Heartwood  
 Real Estate Group**

Banco

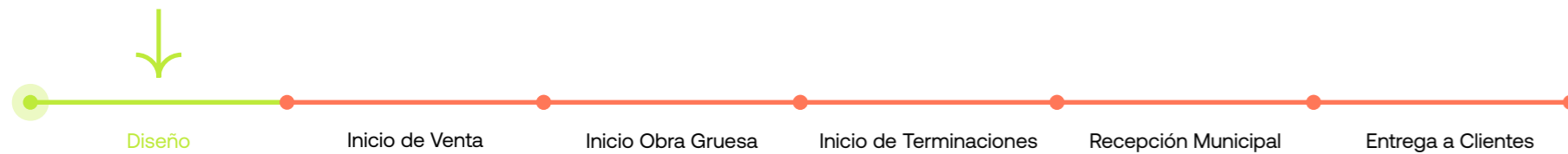
**Builders  
 Capital Inc.**

Fondo

**4000 Clawson  
 Partners LP, LLP**



## Fase del Proyecto

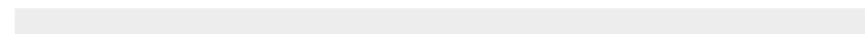


## Indicadores del Proyecto



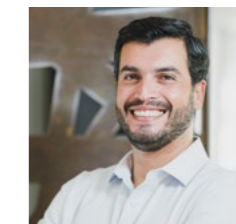
0%

Venta de unidades

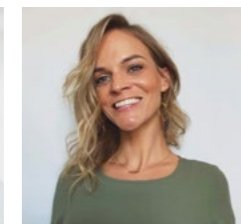


0%

Avance de la obra



**Javier Paut**  
 Gerente de proyecto



**Mackenzie McCauley**  
 Gerente de proyecto



**Davey McEathron  
 Architecture**  
 Arquitecto desarrollador



# Marina Gaete

En el centro de Santiago, entre fachadas continuas, en la esquina de San Francisco con Marina de Gaete, este proyecto se plantea como un atajo urbano. La operación arquitectónica principal crea una fisura y, junto con la continuidad de las fachadas de la cuadra, abre el espacio, dando paso a una plaza interior. Esta plaza vincula ambas calles, otorgándole al peatón una nueva dimensión en diagonal.

El proyecto, que se ubicará en el corazón de nuestra ciudad, fue concebido inicialmente con una superficie comercial de 1.600 m<sup>2</sup>. Esto ha llevado a reconsiderar y modificar la propuesta. La versión actual mantiene el número original de departamentos, pero ahora incorpora locales con una superficie máxima total de 600 m<sup>2</sup>.

Alejandro Videla, Gerente de Proyecto  
Dirección: San Francisco 1204, Santiago Centro

8.797

m2 construidos

75

bicicleteros

175

departamentos

797

m2 de facilities

34

locales comerciales

3

subterráneos

104

estacionamientos de autos

Banco

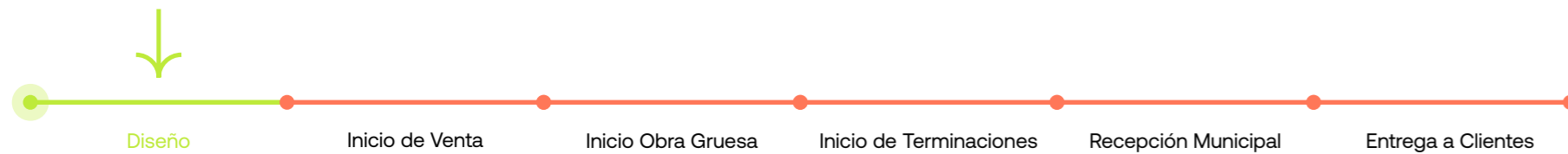


Fondo

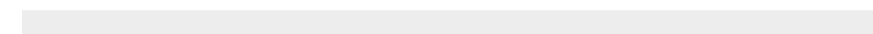
Los Cipreses



## Fase del Proyecto

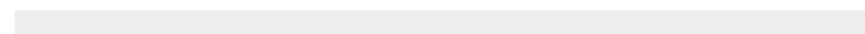


## Indicadores del Proyecto



0%

Venta de unidades



0%

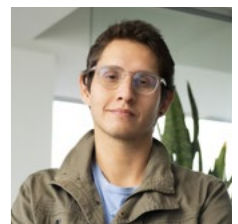
Avance de la obra



**Alejandro Videla**  
Gerente de proyecto



**Ingrid Carvajal**  
Arquitecto desarrollador



**Javier Hiriart**  
Arquitecto equipo



# Parque Panamá

Aunque ha sido un año difícil en materia de ventas, nuestro proyecto Parque Panamá ha tenido un buen desempeño en esta área. Por ello, durante el año 2023 nos concentramos en la tarea de buscar la constructora que sea nuestro socio estratégico al momento de iniciar la construcción. La tarea no ha sido fácil, ya que los costos de construcción y otras incertidumbres propias de la industria no han permitido alcanzar niveles presupuestarios similares a los de años anteriores. No obstante, logramos cerrar el presupuesto con Constructora Befco, la cual nos ha acompañado en otros proyectos, y estamos seguros de que para Edificio Parque Panamá tendremos excelentes resultados con esta elección.

Edificio Parque Panamá es un proyecto que se emplaza en un barrio muy tradicional de Santiago Centro, con excelente conectividad a metro, autopistas y cercano a servicios, parques y comercio. El desarrollo de los departamentos ha considerado un upgrade en las terminaciones, dando un aspecto más moderno a cada unidad. Creemos que la apuesta que nuestro equipo de Arquitectura ha hecho para este proyecto, sin duda, cautivará a nuestros clientes. Como sello NV, hemos dedicado importantes metros cuadrados al desarrollo de espacios comunes: salón gourmet, coworking y quinchos, los cuales comparten de manera integrada un privilegiado sector en el piso 8 de nuestro proyecto, donde además se desarrolla toda el área verde del proyecto.

Creemos que todo el trabajo y el esfuerzo que hemos realizado durante el 2023 para consolidar este importante proyecto se verá reflejado en el año 2024 con el inicio y desarrollo de la construcción. Nuestro compromiso está en desarrollar y entregar un gran proyecto, con arquitectura de vanguardia y con nuestro sello NV.

Josué Mena, Jefe de Proyecto  
Av. Martínez de Rozas 2262, Santiago

## Fase del Proyecto



## Indicadores del Proyecto



55%

Venta de unidades



0%

Avance de la obra

6.644

m2 construidos

115

departamentos

8

locales comerciales

26

bodegas

49

estacionamientos de autos

72

bicicleros

443

m2 de facilities residencial

2

subterráneos

Constructora

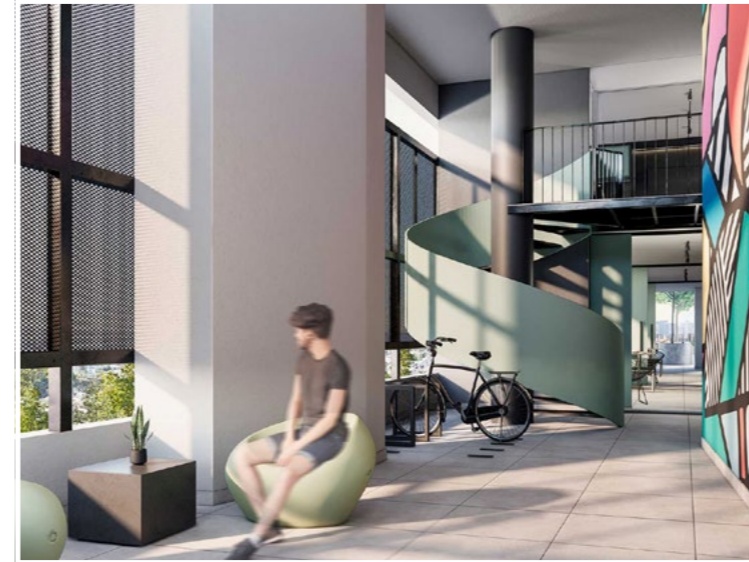


Banco



Fondo

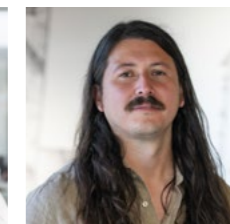
Los Quillayes



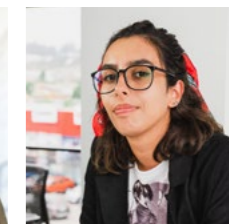
**Josué Mena V**  
Jefe de Proyectos



**Ingrid Carvajal**  
Arquitecto desarrollador



**Gonzalo Castillo**  
Arquitecto



**Macarena Mery**  
Arquitecto



**Daniel Tabilo**  
Arquitecto de obra



# Domeyko

Dentro de un barrio clásico del centro de Santiago, de calles adoquinadas a una cuadra del Parque O'Higgins, en las esquinas de las calles Vergara con Domeyko, se emplazará este nuevo proyecto: un edificio equilibrado y compacto de 9 pisos de altura, coronado por una cubierta habitable. Aquí, el esparcimiento colectivo es el fundamento principal, ofreciendo un encuentro entre los habitantes, la vegetación y las mascotas, por lo que es llamado Plaza Elevada.

Durante el primer semestre, se completó el diseño y desarrollo de especialidades, junto con la obtención de los permisos necesarios para dar inicio a la obra. Se han revisado las ofertas del presupuesto de construcción, lo que permitiría comenzar las obras durante el primer trimestre.

Álvaro Contreras, Gerente de Proyectos  
Dirección: Vergara 707, Santiago Centro

**5.113**

m2 construidos

**63**

estacionamientos de autos

**150**

departamentos

**93**

bicicleros

**7**

locales comerciales

**650**

m2 de facilities residencial

**177**

m2 de vegetación

Banco



Fondo

Los Cipreses

## Fase del Proyecto

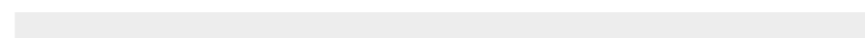


## Indicadores del Proyecto



**50%**

Venta de unidades



**0%**

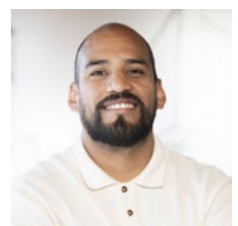
Avance de la obra



**Álvaro Contreras**  
Gerente de proyecto



**Juan Carlos Riveros**  
Arquitecto desarrollador



**Daniel Tabilo**  
Arquitecto de obra



# Vicuña Mackenna

El proyecto se destaca porque es la primera iniciativa de desarrollo en la comuna de La Florida, lo que abre un nuevo mercado y supone el desafío propio de este sector emergente.

Durante el primer semestre, se concluyó con el diseño y desarrollo de especialidades, de la mano de una arquitectura que propone el sello "Norte Verde", lo cual sobresale por encima de la oferta en el sector donde se encuentra el proyecto. En la etapa final de este año, se llegó a un acuerdo con la constructora para formalizar contractualmente el acuerdo, cuyo objetivo es iniciar la obra durante el mes de enero de 2024.

Alvaro Contreras, Gerente de proyecto.  
Dirección: Vicuña Mackenna Poniente 6896, La Florida.

10.486 m2 construidos	141 bicicleros
240 departamentos	578 m2 de facilities
8 locales comerciales	96 estacionamientos de autos

Constructora



Banco



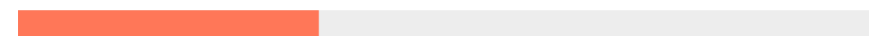
Fondo



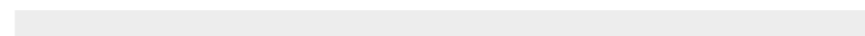
## Fase del Proyecto



## Indicadores del Proyecto



**35%**  
venta de unidades



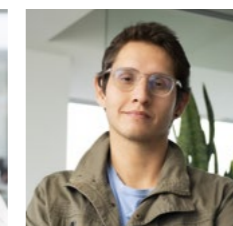
**0%**  
Avance de la obra



**Álvaro Contreras**  
Gerente de proyecto



**Ingrid Carvajal**  
Arquitecto desarrollador



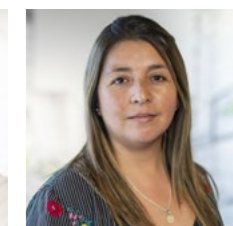
**Javier Hiriart**  
Arquitecto equipo



**Juan Carlos Riveros**  
Arquitecto equipo



**Daniel Tabilo**  
Arquitecto de obra



**Nicolett Bernal**  
ITO



# Parque Quinta

A pesar de todas las incertidumbres que vivimos como país durante el año 2023 (y que aún persisten), en NV nos atrevimos a iniciar una nueva obra de construcción. El cierre con la constructora no fue fácil, y conseguir financiamiento tampoco lo fue, pero el gran equipo que existe dentro de la empresa y cada persona aportando desde su área de trabajo nos dio el impulso para avanzar con esta decisión.

El Proyecto Parque Quinta, un edificio boutique ubicado a solo pasos del Parque Quinta Normal, inició su construcción durante el segundo semestre de 2023. Al terminar el año, podemos comentar que la obra se encuentra en la etapa de Obra Gruesa, con un buen avance, y con expectativas alentadoras para continuar trabajando en el año 2024.

Los desafíos no han sido pocos, y esperamos consolidar este proyecto y avanzar según los plazos que tenemos establecidos. Nos hemos enfocado en buscar aquellos socios estratégicos para evitar contratiempos: contratistas, proveedores y nuestro equipo técnico, que sin duda nos permitirán transitar y llegar a buen término.

En los 6 pisos en que se desarrolla el proyecto, con un subterráneo que se abre al exterior, el Edificio Parque Quinta combina lo mejor de la vida de barrio con un sello arquitectónico característico de NV. Además, este proyecto será el primer proyecto Norte Verde en contar con Paneles Fotovoltaicos, los cuales no solo serán un aporte energético al edificio, sino que también refuerzan nuestro compromiso con ser una inmobiliaria sustentable.

Josué Mena, Jefe de Proyecto  
Dirección: Av. Santo Domingo 3898, Santiago Centro

5.787

m2 construidos

39

bicicleteros

141

departamentos

472

m2 de facilities

4

locales comerciales

217

m2 de vegetación

28

estacionamientos de autos

1

subterráneo

Constructora



Banco



Fondo

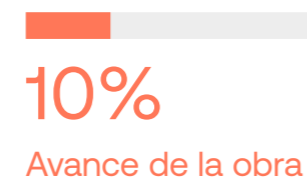
Ejército



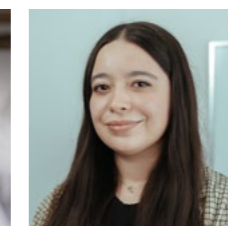
## Fase del Proyecto



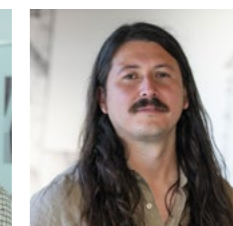
## Indicadores del Proyecto



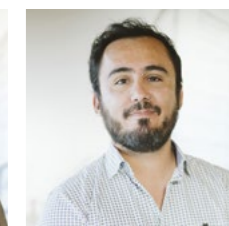
**Josué Mena V.**  
Jefe de proyecto



**Karen Anacona**  
Arquitecto desarrollador



**Gonzalo Castillo**  
Arquitecto de obra



**Marco Díaz**  
ITO



# Playa Serena

En 2023, finalmente pudimos iniciar nuestra obra Playa Serena, un edificio ubicado estratégicamente en La Serena, en una de las esquinas más codiciadas de la conurbación. Este proyecto, muy anhelado por nosotros, representa uno de los edificios más grandes de Norte Verde. Originalmente, teníamos planeado empezar en 2019, pero la pandemia nos obligó a posponer el inicio.

Durante 2022, comenzamos el proceso de licitación con dos empresas constructoras. Sin embargo, a principios de 2023, nos encontramos sin cerrar la licitación. Inesperadamente, surgió una tercera constructora oferente con una propuesta muy atractiva que cumplía con las expectativas de la inmobiliaria. Esta empresa es Constructora Ingevec S.A., que cuenta con una amplia trayectoria y obras emblemáticas en todo el país.

Con gran entusiasmo, recibimos en julio al administrador de obra y al equipo para la instalación de faena, dando inicio formalmente a la obra en agosto. Esto coincidió con el mismo mes en que iniciamos las obras preliminares el año anterior.

Hoy, tenemos un avance del 11%, conforme al programa y la carta Gantt, en el tercer piso de obra gruesa, siempre bajo la atenta mirada de la inspección técnica y de nuestros amigos y aliados de Equilibrio Norte. Sin duda, este edificio nos marcará como equipo y empresa.

Rodrigo Fernández, Gerente de Proyecto.  
Dirección: Avenida del Mar 3500, La Serena.

13.047

m2 construidos

55

bicicleteros

168

departamentos

1.353

m2 de facilities

18

locales comerciales

167

estacionamientos de autos

Constructora



Banco



Fondo

Inmobiliaria Playa Serena SpA



## Fase del Proyecto

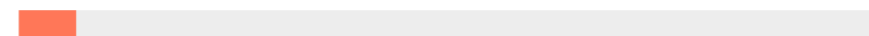


## Indicadores del Proyecto



52%

venta de unidades

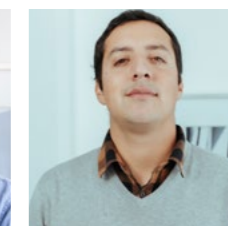


6,6%

Avance de la obra



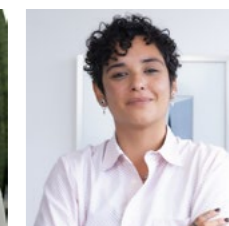
**Rodrigo Fernández**  
Gerente de proyecto



**Eduardo Tabilo**  
Arquitecto desarrollador



**Juan Carlos Riveros**  
Arquitecto equipo y de Obra



**Gendery Baez**  
ITO



# Borde Vivo

El proyecto comenzó sus obras durante el primer semestre de la mano de la Constructora Echeverría Izquierdo, lo que permite avanzar de manera sólida en los plazos de construcción y en cuanto a su calidad.

El proyecto ya es evidente en el sector y confirma la consolidación de Norte Verde en Santiago Centro como pioneros en el desarrollo de ciertos barrios, impulsándolos y generando plusvalía tanto para la zona como para la inversión.

Álvaro Contreras, Gerente de Proyectos  
Dirección: San Isidro 513, Santiago Centro

8.635

m2 construidos

93

bicicleteros

175

departamentos

340

m2 de facilities

37

locales comerciales

100

m2 de vegetación

104

estacionamientos de autos

Constructora



Banco



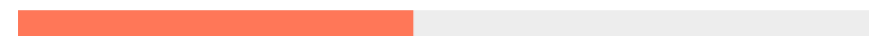
Fondo

Norte Verde

## Fase del Proyecto

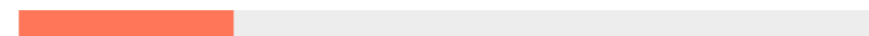


## Indicadores del Proyecto



46%

venta de unidades

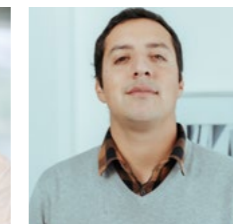


25%

Avance de la obra



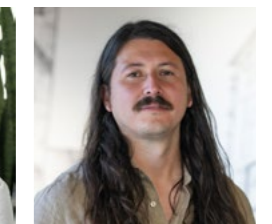
Álvaro Contreras  
Gerente de Proyecto



Eduardo Tabilo  
Arquitecto desarrollador



Juan Carlos Rriveros  
Arquitecto equipo



Gonzalo Castillo  
Arquitecto de obra



Oscar Sánchez  
ITO



# Atelier Prat

El proyecto experimentó un inicio lento debido a la fragilidad de los muros colindantes de adobe. Posteriormente, la Constructora enfrentó desafíos en su administración y realizó cambios en el equipo de profesionales, factores que han contribuido a la prolongación del tiempo de ejecución de la obra.

Sin embargo, se logró continuar con el proceso, y hoy nos encontramos en etapa de terminaciones.

Alejandro Videla, Gerente de Proyecto  
Dirección: Calle Arturo Prat 1756, Santiago Centro.

6.058

m2 construidos

38

bicicleteros

75

departamentos

161

m2 de facilities

32

oficinas

235

m2 de vegetación

3

locales comerciales

45

estacionamientos de autos

Constructora

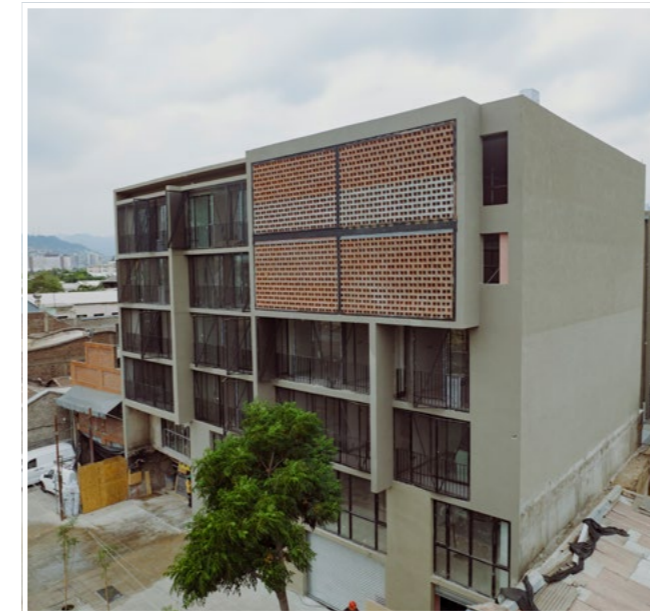


Banco



Fondo

Los Nogales



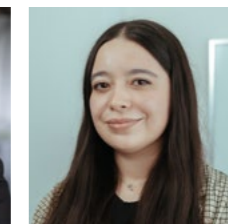
## Fase del Proyecto



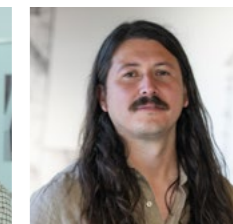
## Indicadores del Proyecto



**Alejandro Videla**  
Gerente de proyecto



**Karen Anacona**  
Arquitecto desarrollador



**Gonzalo Castillo**  
Arquitecto de obra



**SIT-Depost**  
ITO



# Corte Suprema

Durante el año, el proyecto enfrentó un contratiempo debido a que la constructora a cargo abandonó las obras, motivada por problemas financieros ajenos a cualquier situación contractual con la inmobiliaria. La obra fue retomada rápidamente por Constructora BeFco, lo que ha evitado grandes impactos en el proyecto.

Además, el proyecto ha obtenido la precalificación de la CEV y se destaca como una iniciativa inmobiliaria que certifica el primer edificio en Chile como CarbonNeutral® Development, siguiendo el prestigioso estándar internacional The CarbonNeutral Protocol.

Álvaro Contreras, Gerente de Proyectos  
Dirección: Calle Corte Suprema 196, Santiago Centro.

6.421 m2 construidos	81 bicicleteros
140 departamentos	418 m2 de facilities
4 locales comerciales	52 m2 de vegetación
54 estacionamientos de autos	2 subterráneos

Constructora



Banco



Fondo

Los Cipreses

## Fase del Proyecto



## Indicadores del Proyecto



64%

venta de unidades



77%

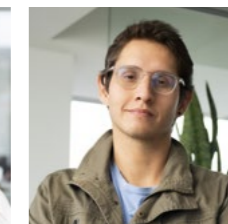
Avance de la obra



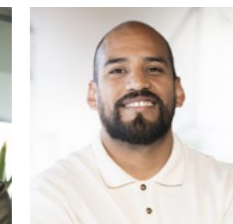
**Álvaro Contreras**  
Gerente de Proyecto



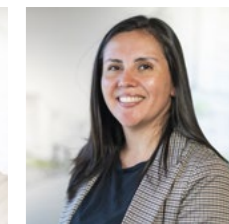
**Ingrid Carvajal**  
Arquitecto desarrollador



**Javier Hiriart**  
Arquitecto equipo



**Daniel Tabilo**  
Arquitecto de obra



**Karla Inostroza**  
ITO



## Quinta Vista

La construcción de este proyecto comenzó en verano (febrero) con una baja velocidad debido a problemas en el terreno. Además, la planificación de la obra no se cumplió como estaba previsto, requiriendo una mayor intervención de los ITOS para guiar a la constructora y así sacar adelante el proyecto.

Felizmente, hoy nos encontramos en proceso de término.

Alejandro Videla, Gerente de Proyecto  
Dirección: Av. Santo Domingo 3810, Santiago.

### 4.103

m2 construidos

### 45

bicicleteros

### 80

departamentos

### 305

m2 de facilities

### 5

locales comerciales

### 167

m2 de vegetación

### 31

estacionamientos de autos

### 2

subterráneos

Constructora



Banco



Fondo

Los Nogales

### Fase del Proyecto



### Indicadores del Proyecto



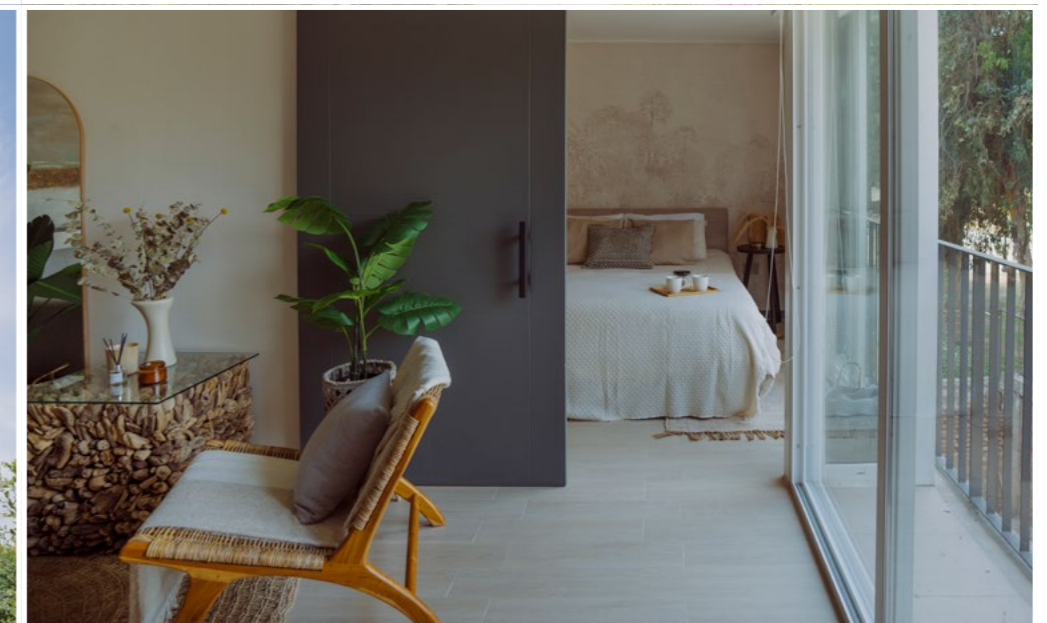
## 59%

venta de unidades

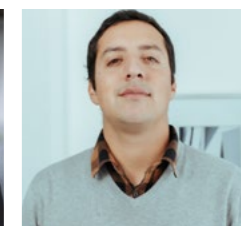


## 98%

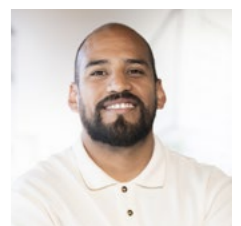
Avance de la obra



**Alejandro Videla**  
Gerente de proyecto



**Eduardo Tabilo**  
Arquitecto desarrollador



**Daniel Tabilo**  
Arquitecto de obra



# Parque Curicó

El Edificio Parque Curicó finalizó su construcción al 100% durante el año 2023. Como inmobiliaria, nos hemos dedicado profesionalmente con nuestro equipo técnico a preparar cada unidad para la entrega a nuestros clientes. Logramos obtener, a finales del año 2023, la recepción municipal y esperamos con ansias iniciar el proceso de entrega.

Hemos trabajado incansablemente para convertir al Edificio Parque Curicó en una opción tanto para inversionistas como para futuros propietarios. Ubicado en una posición privilegiada en la comuna de Santiago, con excelente conectividad al metro y cercano a universidades, comercios y servicios, nuestro proyecto destaca por ser el primer proyecto NV en contar con un huerto comunitario en su azotea. Aquí, cada propietario podrá disfrutar de los más de 120 m2 que hemos destinado para el desarrollo de hortalizas, hierbas y otros vegetales, generando la posibilidad de cultivar y cosechar en comunidad, siendo un aporte real a la sustentabilidad.

Aunque el año 2023 presentó desafíos en diferentes ámbitos de la ejecución del proyecto, nunca bajamos los brazos con el objetivo de satisfacer completamente las expectativas de nuestros clientes. Estamos seguros de que con la misma energía con la que concluimos el 2023, iniciaremos con todo este 2024, comenzando el proceso de escrituración y entregando cada unidad a los nuevos propietarios.

Josué Mena, Jefe de Proyecto  
Dirección: Calle Curicó 202, Santiago Centro.

6.859 m2 construidos	81 bicicleteros
136 departamentos	304 m2 de facilities
7 locales comerciales	175 m2 de vegetación
56 estacionamientos de autos	

Constructora	Banco	Fondo
LoCampino	Scotiabank	Los Quillayes

## Fase del Proyecto



## Indicadores del Proyecto



<b>Josué Mena V</b> Jefe de Proyectos	<b>Karen Anacona</b> Arquitecto desarrollador	<b>Pablo Gomez</b> Arquitecto de obra	<b>Externo, DRS</b> ITO



# Corrientes

Este proyecto fue gestionado de manera efectiva, con una participación activa por parte del propietario. Sin embargo, se vio afectado por la crisis social y la pandemia, lo que resultó en retrasos significativos. A pesar de estos desafíos, la obra ha sido concluida con altos estándares de calidad, y hoy se está trabajando en la recepción municipal.

Alejandro Videla, Gerente de Proyecto  
Dirección: Avda. Francisco Bilbao 2540, Providencia.

## 5.355

m2 construidos

## 22

bicicleteros

## 31

departamentos

## 335

m2 de facilities

## 40

oficinas

## 152

m2 de vegetación

## 60

estacionamientos de autos

## 3

subterráneos

Constructora



Banco



Fondo

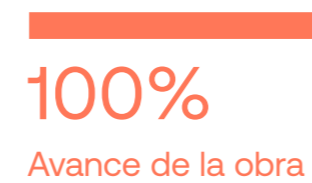
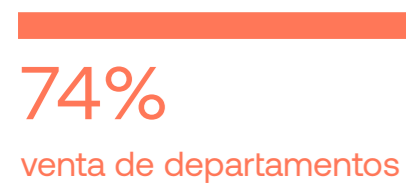
Los Nogales



## Fase del Proyecto



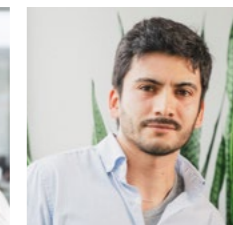
## Indicadores del Proyecto



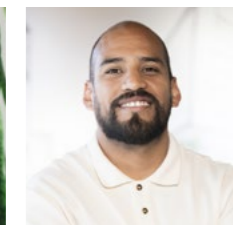
**Alejandro Videla**  
Gerente de proyecto



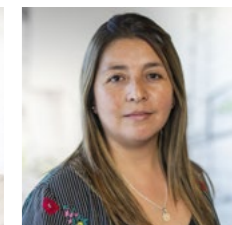
**Ingrid Carvajal**  
Arquitecto desarrollador



**Manuel Rodríguez**  
Arquitecto equipo



**Daniel Tabilo**  
Arquitecto de obra



**Nicolett Bernal**  
ITO



# Irarrázaval

El año 2023 marcó el cierre de una obra llena de complicaciones. La construcción fue iniciada justo después de la pandemia, enfrentando todas las dificultades que ello conlleva. El trabajo profesional de nuestra gerencia técnica, en conjunto con la constructora, nos llevó a completar la construcción sin mayores problemas y manteniendo la calidad característica de Norte Verde.

José Ignacio Maturana, Gerente Inmobiliario  
Dirección: Irarrázaval 1970, Nuñoa.

4.999

m2 construidos

57

bicicleteros

97

departamentos

115

m2 de facilities

6

locales comerciales

2

subterráneos

39

estacionamientos de autos

Constructora



Banco



Fondo

Los Castaños

## Fase del Proyecto



## Indicadores del Proyecto



66%

venta de unidades

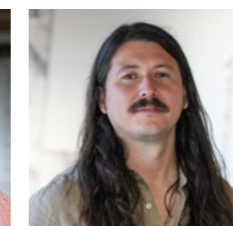


100%

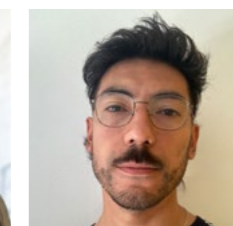
Avance de la obra



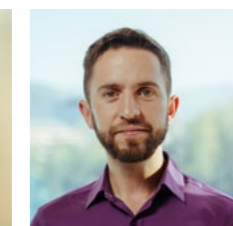
**José Ignacio Maturana Streeter**  
Gerente de proyecto



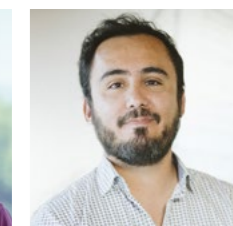
**Gonzalo Castillo**  
Arquitecto de obra



**Miguel Rodriguez**  
Arquitecto equipo



**Pablo Gomez**  
Arquitecto de obra



**Marco Diaz**  
ITO



# Vista Bulnes

Desde sus inicios post pandemia, el proyecto ha experimentado las repercusiones y dificultades asociadas a la crisis sanitaria. Esto, sumado al hecho de pertenecer a una industria fuertemente afectada por la escasez y la disponibilidad limitada de recursos, ha obligado a sortear dificultades adicionales que la constructora ha enfrentado. La inmobiliaria ha brindado apoyo en varios aspectos, aunque esto no ha evitado retrasos en el proyecto.

Actualmente, la obra se encuentra en su etapa final, como lo evidencia la presentación del expediente para la recepción final ante la Dirección de Obras de Santiago.

Álvaro Contreras, Gerente de Proyectos  
Dirección: Calle Cóndor 1152-1160, Santiago.

4.468

m2 construidos

30

bicicleteros

103

departamentos

218

m2 de facilities

1

locales comerciales

2

subterráneos

20

estacionamientos de autos

33

m2 de vegetación

Constructora



Banco



Fondo

Norte Verde

## Fase del Proyecto



## Indicadores del Proyecto



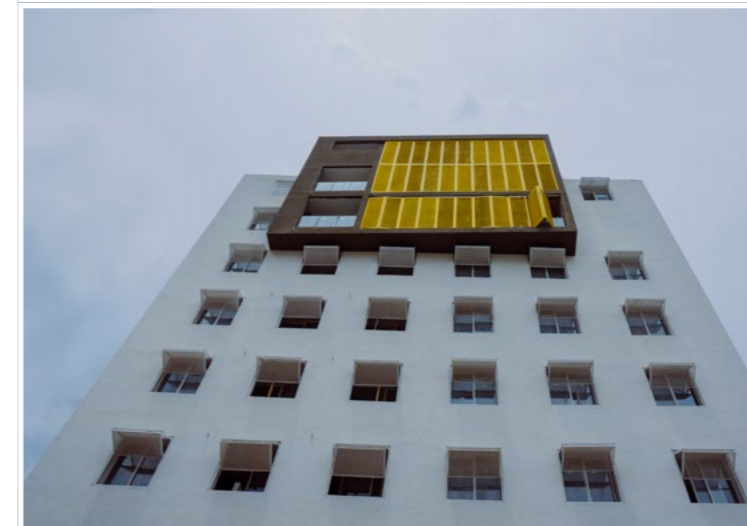
77%

venta de unidades

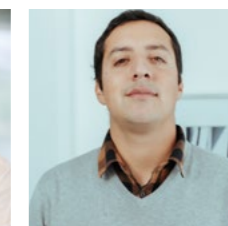


99%

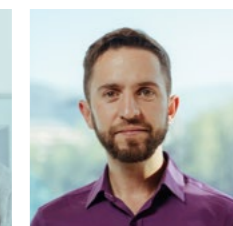
Avance de la obra



**Álvaro Contreras**  
Gerente de Proyecto



**Eduardo Tabilo**  
Arquitecto desarrollador



**Pablo Gomez**  
Arquitecto de obra



**Oscar Sánchez**  
ITO



# Santa Elvira

El año estuvo marcado por la escrituración masiva del edificio Santa Elvira y la reanudación de sus ventas en un período en el que las altas tasas han sido la normalidad. El edificio se distingue por sus departamentos SIGNATURE y la experiencia que han vivido los colaboradores de Norte Verde, quienes comparten su visión de estas unidades especiales.

José Ignacio Maturana, Gerente Inmobiliario.  
Dirección: Santa Elvira 97, Santiago Centro.

**10.068**  
m2 construidos

**121**  
bicicleteros

**210**  
departamentos

**151**  
m2 de facilities

**5**  
locales comerciales

**17**  
árboles

**81**  
estacionamientos de autos

**370**  
m2 de vegetación

Constructora



Banco



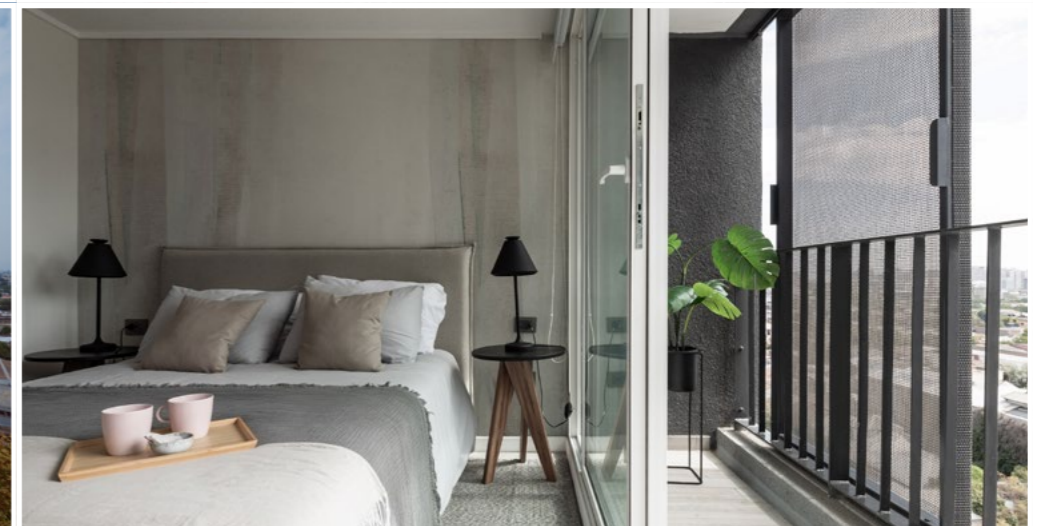
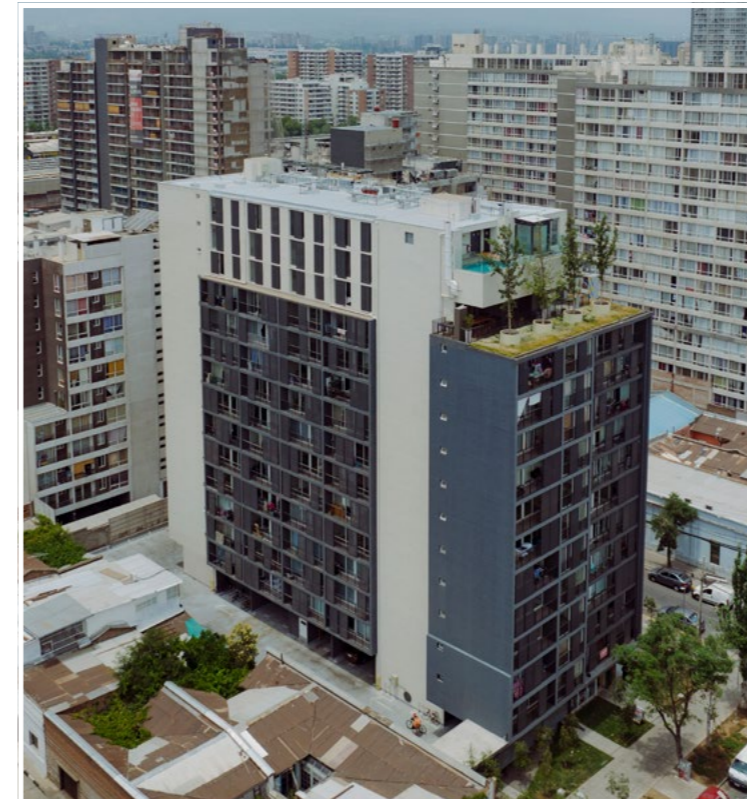
Fondo

Los Castaños

## Fase del Proyecto



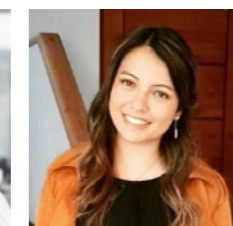
## Indicadores del Proyecto



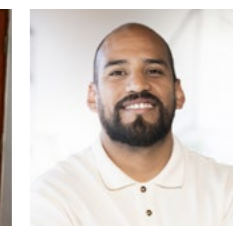
**José Ignacio Maturana Streeter**  
Gerente de proyecto



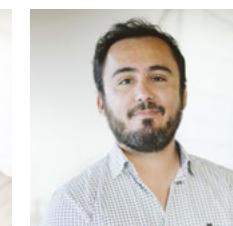
**Ingrid Carvajal**  
Arquitecto desarrollador



**Macarena Pizarro**  
Arquitecto equipo



**Daniel Tabilo**  
Arquitecto de obra



**Marco Díaz**  
ITO



# Parque Andino

Durante el año 2023, el proyecto Parte Andino inició el proceso de entrega a los propietarios. Todo el trabajo realizado durante el año 2022 significó comenzar con la escrituración y así poder entregar este gran proyecto a nuestros clientes. Ubicado en la comuna de San Miguel, el Edificio Parque Andino no solo cuenta con un área de esparcimiento y jardines a nivel del primer piso, sino que también hemos desarrollado una exquisita plaza elevada con más de 10 árboles que se elevan por encima del piso 14 de este proyecto.

En este mismo sector, la piscina, los quinchos, junto con el salón gourmet y el cowork, conforman los casi 700 m2 de instalaciones con los que cuenta el proyecto, los cuales se entregaron completamente habilitados a nuestros propietarios. El proceso de entrega a nuestros clientes es un hito importante que como inmobiliaria estamos dichosos de cumplir. Para nosotros, no significa el fin del proyecto, sino el cumplimiento de muchos sueños para cada persona que confió en nosotros y se atrevió a ser parte de la comunidad NV.

Este proceso de escrituración, complejo debido al momento que como país estamos viviendo, ha significado un esfuerzo adicional en la gestión comercial con nuestros clientes. No obstante, como equipo NV, estamos felices de acompañar paso a paso a cada persona y estamos seguros de que este proyecto cumplirá cabalmente con las expectativas planteadas.

Josué Mena, Jefe de proyecto  
Dirección: Carmen Mena 838, San Miguel

8.611

m2 construidos

40

bicicleteros

180

departamentos

694

m2 de facilities

79

estacionamientos de autos

927

m2 de vegetación

Constructora

Banco

Fondo



Norte Verde



## Fase del Proyecto



## Indicadores del Proyecto



81%

venta de unidades



100%

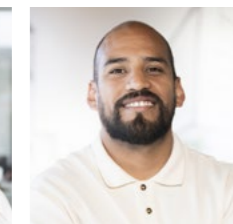
Avance de la obra



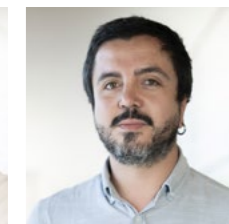
**Josué Mena V**  
Jefe de Proyectos



**Ingrid Carvajal**  
Arquitecto desarrollador



**Daniel Tabilo**  
Arquitecto de obra



**Diego Stankowsky**  
ITO



## Norte Verde en Reino Unido

Nuestra estrategia de renta en Reino Unido se ha enfocado en diversificar geografía y tipo de activo combinando activos con altos retornos en el norte de Inglaterra, y alta plusvalía, con activos más estables con fuertes fundamentales económicos y proyecciones de plusvalía en la zona prime de Londres.

Socio Local



Financiamiento

**70% LTV**

Rentabilidad

**TIR Proyectada >12%**

### Liverpool

8 departamentos

4,404

Sqft superficie

£1,753,600

Valor Activo

### Londres

5 departamentos  
1 Local Comercial

4,285

Sqft superficie

£4,740,000

Valor Activo

### Social Housing

40 Casas Proyectadas

43,000

Sqft superficie

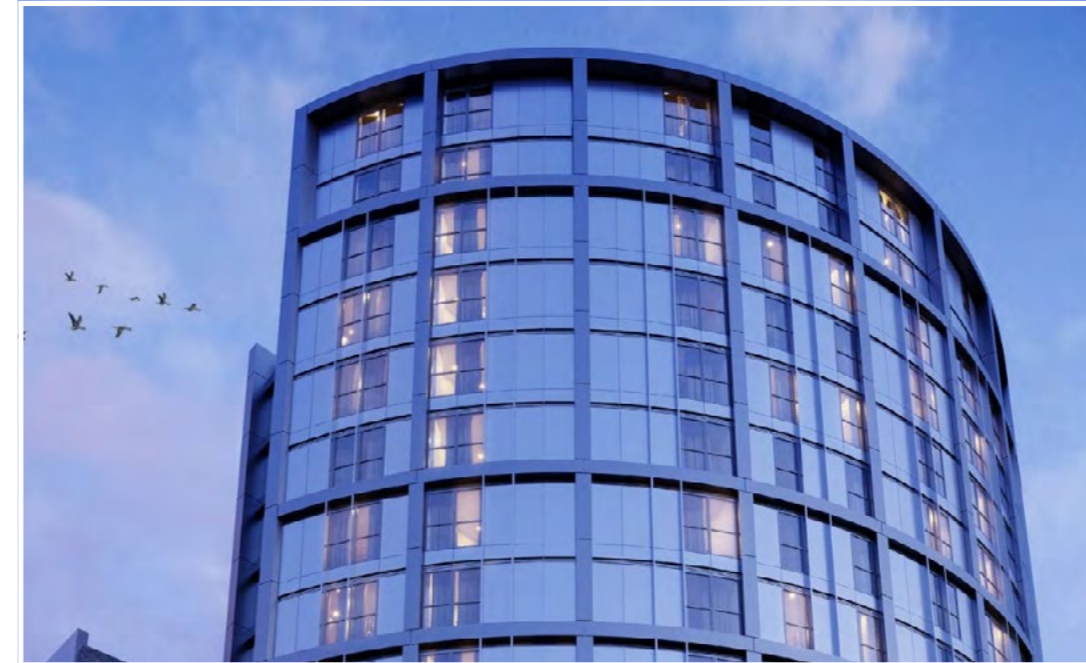
£8,000,000

Valor Activo

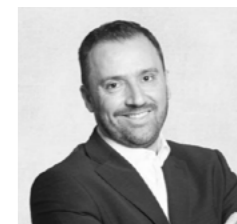
**Liverpool:** Adquirimos, en blanco, durante el año 2022, departamentos para renta residencial que según el grado de avance a la fecha, estarán en régimen de arriendo a finales de 2024. Esta estrategia de compra en blanco nos ha permitido capturar una oportunidad de plusvalía, que según datos de mercado será sobre 20% para el año 2026, con una especificación y en una zona que dará una renta neta sobre 7% anual, múltiplos difíciles de alcanzar en Chile.

**Londres:** Aprovechando la coyuntura de tasas y caída de precios, en diciembre de 2023 comenzamos la adquisición de un edificio nuevo en la Zona 1 de Londres, siendo una de las áreas más cotizadas a nivel mundial. Si bien históricamente, los cap rates en esa zona de Londres han estado por debajo del 3%, la ventana de inversión que estamos aprovechando, nos ha permitido tener un activo prime rentando cerca de 6% neto anual en renta corporativa de mediana estancia, que confiamos se terminará traduciendo en plusvalía en los próximos años.

**Casas Sociales:** A fines del año 2022 adquirimos un edificio de 15 departamentos en Bradford, que fue arrendado para viviendas sociales, renta pagada por fondos del gobierno, entregando una rentabilidad anual superior al 8% neto. Con los cambios en la coyuntura de mercado, tanto de precios inmobiliarios en Londres como de tasas de interés, decidimos potenciar nuestra estrategia de inversión agregando activos prime en nuestro portafolio, combinado con activos de alto retorno tales como casas sociales. En el cuarto trimestre de 2023, vendimos el edificio en Bradford, financiando Londres, y relanzando las inversiones en casas sociales, con activos más pequeños, mejor capacidad de financiamiento, y mayor diversificación.



**Pablo Orus**  
Gerente General  
de Reistuk



**Jaime Moreno**  
Director Ejecutivo  
de Reistuk



**Norte Verde Rentas**



“El año 2023 representó un periodo de desafíos significativos para nuestra área. La confianza, el trabajo en equipo y la buena voluntad fueron elementos clave que nos permitieron superar las tareas y dificultades presentadas. Gracias a esta experiencia, miramos hacia el futuro como un equipo más fuerte y capaz, continuamente superándonos para brindar el mejor servicio tanto a nuestros clientes internos como externos”.

**Mitzi Caris**, Tesorera

# 09



# Nuestras — Actividades





## Celebración 18 de sept

Para celebrar las fiestas patrias, disfrutamos de un delicioso asado con todo el equipo de la oficina en Santiago y nos aventuramos en una maravillosa jornada con nuestros colegas de La Serena en el centro de eventos Vertientes del Elqui, ubicado en el pueblo de El Molle. La celebración estuvo llena de alegría y camaradería, con la presencia de la deliciosa tradición de saborear empanaditas que hicieron aún más especial nuestro encuentro.



Con el propósito de trazar nuestros objetivos para los próximos 5 años, llevamos a cabo una jornada estratégica de planificación. Durante esta sesión, se congregaron responsables de diversas áreas con el objetivo de colaborar en la definición de estrategias y metas. Participamos en dinámicas y actividades amenas que facilitaron el trabajo conjunto, mientras nos planteamos preguntas clave para analizar áreas de mejora.



## Jornada Estrategica



## Competencia de padel

Con el espíritu de celebrar el deporte, nos aventuramos a organizar un torneo de pádel en la comunidad de Norte Verde. Reconocimos a las tres parejas ganadoras con emocionantes premios y concluimos la jornada con un delicioso tercer tiempo, deleitándonos con unas succulentas hamburguesas para compartir y disfrutar juntos.

## Evento Chile Invierte 23

El 23 de noviembre, junto a Brokers Digitales, celebramos nuestro primer evento con modalidad dual, presencial y online. Convocamos a posibles clientes para participar en ofertas exclusivas con precios desde las UF 2.076.

Disfrutamos de una velada entretenida en el Hotel Radisson Blue, acompañados por diversos expositores, culminando la jornada con un exquisito cóctel.







## After Office Fin de año

Para cerrar el año, nos reunimos en un entretenido after office con un delicioso cóctel en el rooftop de la oficina de Santiago, y en La Serena disfrutamos junto a nuestras parejas con un rico after office en el edificio Verne. Durante el evento de Santiago, se anunciaron las ganadoras de nuestro premio Espíritu Norte Verde mediante una votación popular. Las afortunadas galardonadas, que se llevaron un fds all inclusive en las termas de Jahuel, fueron Marisol Pozo de la oficina de Santiago e Ingrid Carvajal de la oficina de La Serena.



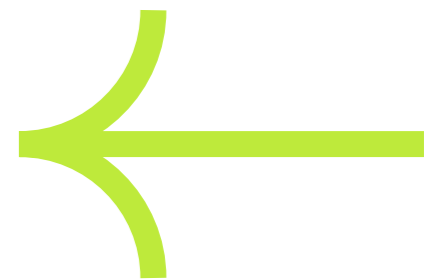
## Navidad con sentido

Al igual que en años anteriores, en lugar de llevar a cabo un amigo secreto dentro de la empresa, en 2023 organizamos nuestra Navidad con Sentido. Esta iniciativa consiste en recaudar fondos entre los colaboradores, con un apoyo por parte de la empresa, con el objetivo de llevar alegría a los niños del Hospital Roberto del Río. Esta vez aportamos con regalos y un rico desayuno.



## After Office Bimestrales

Para fomentar encuentros periódicos más allá del ámbito laboral, hemos instaurado un After Office Bimestral. Estos encuentros se caracterizan por su ambiente distendido, complementado con exquisitos cócteles y música selecta. Se realizan tanto en nuestra oficina de Santiago como en la de La Serena. Estas reuniones se han convertido en preciados momentos de camaradería y fortalecimiento de lazos entre nosotros.







# Hoja de Ruta 2024

# 09





# Gracias por ser Norte Verde

## Mensaje Final

Hoy los invito a reunirse como una sola entidad, no solo para reflexionar sobre nuestra trayectoria, sino también para proyectar nuestra senda hacia un futuro luminoso. Estamos aquí para hablar de nuestra hoja de ruta, nuestro mapa estratégico que nos conducirá hacia el destino de los próximos tres años.

Imaginemos nuestra empresa como un gran árbol, cuyas raíces son sólidas y profundas, estos son nuestros valores. La raíz fuerte es la primera base que asegura un patrimonio de 800.000 UF. Estas no son solo cifras en un papel, sino el fundamento de la seguridad y el crecimiento para cada uno de nosotros, nuestras familias y nuestra comunidad.

Nuestro tronco, fuerte y resiliente, está compuesto por ustedes, nuestro equipo de excelencia. Comprometidos y estables, son el corazón palpitante de Norte Verde, manteniendo viva la promesa de innovación y sostenibilidad en cada proyecto que emprendemos, en cada ladrillo que colocamos.

Las ramas de este gran árbol se extienden hacia nuestros clientes, cuya fidelización es el aire que respiramos. Nos movemos al ritmo de sus necesidades, innovamos en activos de renta para los inversionistas de retail y posicionamos a Norte Verde no solo como una marca, sino como un estándar de vida sostenible e innovador, buscando la eficiencia vía una integración vertical.

Nuestras hojas, vibrantes y verdes, representan los procesos internos que hemos nutrido con tecnología y sistemas de información avanzados. Estos procesos son sostenibles y carbono neutrales, un reflejo de nuestro respeto y compromiso con el medio ambiente.

El crecimiento de nuestro árbol no sería posible sin el desarrollo de nuevos negocios, la selección cuidadosa de oportunidades y la innovación constante en nuestros productos. Estos son los frutos que ofrecemos a nuestros clientes y a nuestra comunidad, cada uno más dulce y más robusto que el anterior.

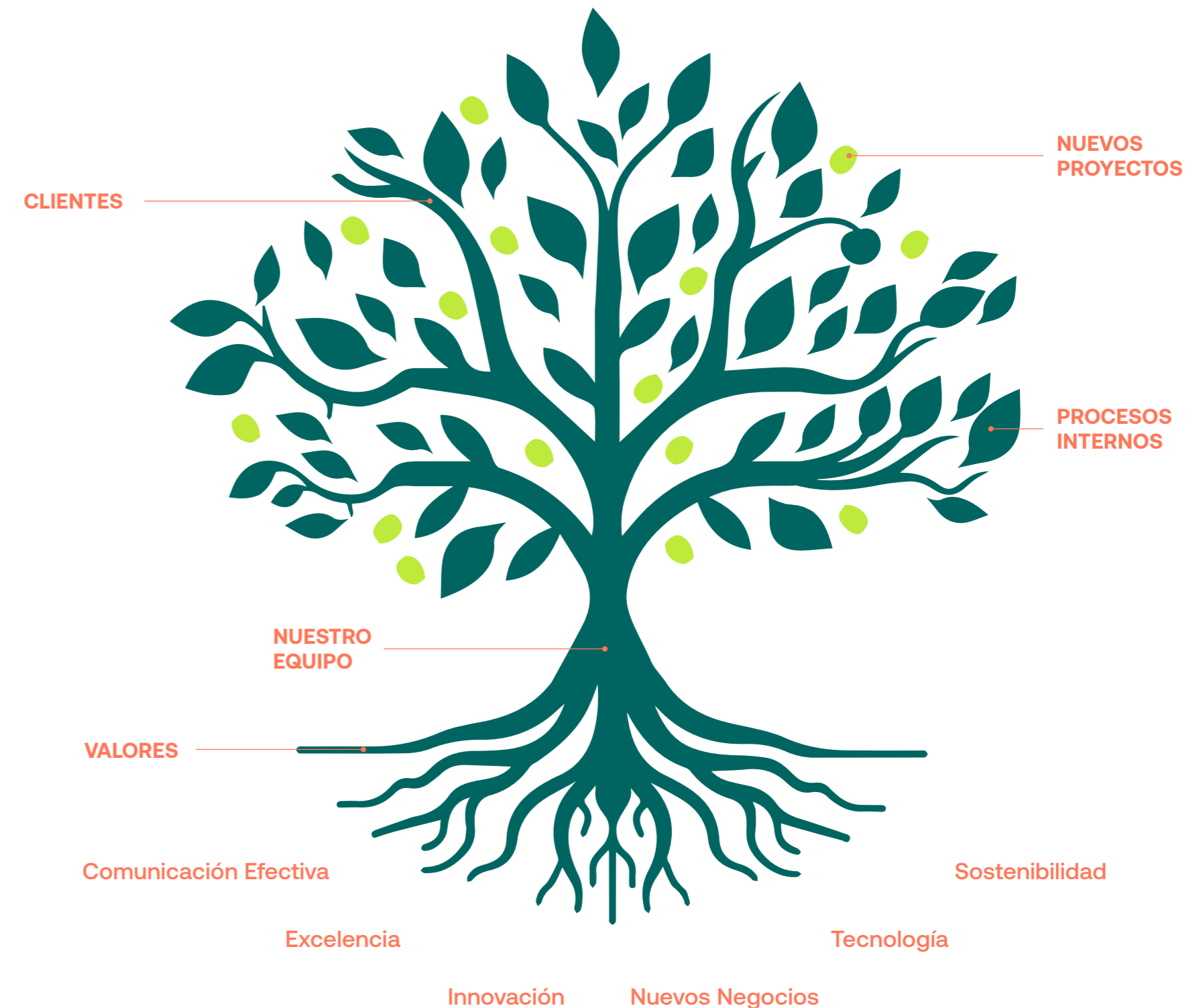
Pero un árbol no puede florecer sin un cuidado constante. Por eso, estamos rediseñando nuestra estructura organizacional, promoviendo la felicidad en el trabajo y pavimentando el camino hacia una cultura de feedback y comunicación efectiva. Cada voz importa, cada idea cuenta, y cada sueño tiene un lugar en Norte Verde.

Nuestro mapa estratégico es más que una declaración de intenciones. Es un pacto con nuestro futuro. Es un compromiso con la excelencia, la sostenibilidad y la innovación. Es la promesa de que cada uno de nosotros contribuirá, crecerá y prosperará.

Así que, mientras nos embarcamos en este viaje de tres años, miremos este mapa no como un simple documento, sino como un tesoro, un legado que estamos creando juntos. Y cuando alcancemos nuestro destino, miraremos atrás no solo con orgullo por lo que hemos logrado, sino también con la certeza de que juntos, como Norte Verde, podemos lograr mucho más.

Gracias por ser Norte Verde.

Roberto Bascuñán, Gerente General.





una

nueva

mirada

NORTE

20  
→



←  
23

VERDE

2023

anual

memoria