

Sebastián Piñera :

El zar oculto de la construcción

MANUEL SALAZAR SALVO. PF, Edición 680 - Desde el 6 al 19 de marzo de 2009

En 1976, cuando terminaba su doctorado en Harvard, Sebastián Piñera fue contratado por el profesor Richard Musgrave, experto en Hacienda Pública, para dirigir un estudio sobre las cuentas nacionales de Bolivia. Por ese trabajo le pagó 50 mil dólares, los que, de regreso a Chile, le permitieron crear en sociedad con Antonio Krell su primera empresa, la Constructora Toltén. Piñera y Krell compraban casas y sitios baratos en Peñalolén, La Florida y Macul, donde levantaban nuevas viviendas que luego vendían. Empezaron con dos sitios y terminaron con más de 100. Cuando los precios de los terrenos subieron, decidieron liquidar la constructora y repartir las utilidades. “Nunca había visto junta tanta plata, eran 2 millones de dólares”, confesó Piñera a la revista *Qué Pasa* en 1992. Uno de sus amigos, Ramón Salinas, lo convenció para invertir parte de lo ganado en la compra de 200 hectáreas en Huechuraba y desarrollar allí un gran proyecto inmobiliario. La recesión de 1982, sin embargo, frenó la nueva empresa.

Su primera incursión en el sector privado de la construcción se desarrolló paralelamente a su participación en Infanco, una empresa de asesorías financieras y evaluación de proyectos dirigida por Carlos Massad, donde participaban Antonio Krell, Joaquín Cordua y Eugenio Mandiola, entre otros. Sebastián Piñera participaba en ella con un aporte inferior al 5%, tras ocupar el lugar dejado por su hermano José, quien había asumido como ministro de la dictadura militar.

En los años siguientes, mientras Piñera se abocaba a los negocios financieros desde su paso por el Banco de Talca, la creación de Citicorp Chile y el manejo de las tarjetas de crédito desde Bancard Visa, siempre estuvo atento al mercado inmobiliario y efectuó inversiones que poco a poco le empezaron a entregar sustanciosos réditos.

Desde comienzos de los 90 se involucró en ambiciosos proyectos como Valle Escondido, al final de Las Condes, en sociedad con las familias Cueto y Martínez. Comprendía departamentos de entre 405 y 437 metros de superficie, con valores promedio de UF 33.000 cada uno. Otro fue Casa Grande, en Peñalolén, con viviendas de más de UF 5.000, que se vio en riesgo en 1999, cuando 1.750 familias se tomaron 23 hectáreas adyacentes y amenazaron la plusvalía de las viviendas en construcción. Uno de los gestores de la Inmobiliaria Casa Grande, Ricardo Bachelet, debió negociar una solución en 2004 con el ministro de la Vivienda, Jaime Ravinet. Bachelet es primo lejano de la actual presidenta de la República, muy distante de ella en el espectro político.

En 1996, Piñera se asoció con Juan Carlos Martí, un exitoso empresario de Lo Valledor, para emprender a través de la Inmobiliaria El Boldo un proyecto turístico y hotelero en el sector alto de Zapallar, iniciativa que significaba una inversión cercana a los 50 millones de dólares y que fracasó por la oposición del alcalde y de los vecinos del exclusivo balneario.

Por esos días Piñera ya operaba en el rubro de la construcción con los empresarios Carlos Alberto Délano, Carlos Eugenio Lavín, Guillermo Villaseca, Ramón Ortúzar y Juan José Cueto, integrante este último de la familia con la cual compartía el control de LAN. Era tal su entusiasmo por la actividad, que en marzo de 1996 contó al vespertino *La Segunda*: “Estamos asociándonos con grandes empresas internacionales para hacer proyectos turísticos en el Caribe, en México, República Dominicana, Jamaica y Cuba...”. En el año 2000, Piñera poseía intereses en el Parque Industrial de Curauma, vecino a Valparaíso; en el proyecto de Las Bandurrias, a través de su empresa CMB, asociado con Ramón Ortúzar, de la Constructora APF; y otros en Totalillo e Illimay. También seguía adquiriendo terrenos en diversos lugares para futuros proyectos, como más de 90 hectáreas en Peñalolén alto, 35 de las cuales vendería poco después a la Universidad Adolfo Ibáñez para que construyera su exclusiva sede “en la cota mil”. En 2004, Piñera figuraba con el 20% de la propiedad de la Constructora Aconcagua, asociado con su amigo Andrés Navarro, dueño de la empresa Sonda (ver PF 636), quien tenía el 30% de las acciones, y los hermanos Aníbal y Gustavo Montero, que controlaban el resto de la empresa.

En paralelo, por medio de diversas sociedades, emprendía otros negocios inmobiliarios junto a Ignacio Guerrero, José Cox y Ricardo Bachelet. Uno de ellos lo hizo junto a la Constructora Echeverría e Izquierdo, ligada al ex presidente de la Cámara de la Construcción, Fernando Echeverría, que incluyó tres importantes iniciativas: el Proyecto Plaza Forestal, en calle Loreto junto al río Mapocho, con 400 departamentos en tres torres, por un monto de 25 millones de dólares; un segundo en Vitacura, en calle Las Nieves, por 14 millones de dólares y otro, de tres torres de once pisos cada una, en Las Condes a la altura del 12.200, por 30 millones de dólares.

Asociado con Ricardo Bachelet, por medio de Inversiones Ultima Esperanza y Las Bandurrias Ltda., emprendió la construcción de los edificios San Sebastián, Studio, Málaga, Enrique Foster y Hendaya, entre otros, todos en comunas del sector alto de Santiago.

Constructora Aconcagua

La Constructora Aconcagua Ltda. nació en 1980. Después de un difícil comienzo en medio de la crisis económica del año 1983, la empresa logró su primera gran obra en 1984, en la comuna de Puente Alto, donde construyó 3.100 viviendas en el proyecto Los Prados I, II y III y Los Nuevos Prados. Tres años más tarde, levantó el Conjunto El Alba, consistente en 1.920 bungalows más un colegio. En 1987 remató los ex terrenos universitarios de San Joaquín, en La Florida, y construyó el condominio residencial Parque Universitario, con ventas superiores a los 46 millones de dólares.

A comienzos de 2007, Aconcagua era un grupo de empresas compuesto por

Constructora Aconcagua S.A. y la inmobiliaria Monte Aconcagua S.A. El conglomerado, según expresaba en su página web, tenía más de 25 años en el sector construcción y había entregado cerca de 17.000 viviendas, las que se traducían en más de un millón de metros cuadrados construidos. Seguía trabajando en obras en las regiones de Antofagasta, Coquimbo, Valparaíso y Metropolitana. El martes 22 de mayo de 2007, con Piñera y sus amigos ya insertos en la sociedad, Inmobiliaria Aconcagua S.A. compró los activos de Inmobiliaria Fourcade en la Región de La Araucanía. La unión les permitiría facturar alrededor de 240 millones de dólares en 2008, su primer año de operación. En los días siguientes, Sebastián Piñera hizo una de sus frecuentes visitas a Temuco. Algunos diarios electrónicos de la zona aprovecharon de preguntarle por el futuro de la empresa y por varias demandas presentadas por clientes de Fourcade en el fundo El Carmen, quienes alegaban daños estructurales por eventuales fallas en la preparación del terreno donde se construyeron las casas.

“Tras la unión de Aconcagua con Fourcade, ¿cuál es el destino de esta última empresa, que tiene su raíz originaria acá en la zona? ¿Qué pasará con sus empleados?”, preguntó un periodista al candidato presidencial de la derecha.

“Lo que hizo Aconcagua fue comprarle activos a Fourcade. Compró terrenos. Pero la razón social de Fourcade se queda en los antiguos dueños. Por tanto, si Fourcade ha incumplido compromisos y tiene temas pendientes, naturalmente que quien se sienta perjudicado tiene todo el derecho del mundo a exigir a que se le respeten sus compromisos. Aconcagua lo que intenta es mantener el nombre de Fourcade vivo. Y por supuesto, darle continuidad al personal que trabaja allí para no generar desempleo, dinamizar la empresa y lograr construir las viviendas que esta región requiere”, respondió Piñera.

“¿Qué pasará con los clientes actuales de Fourcade, quienes, algunos de ellos en el fundo El Carmen, están reclamando por la calidad de sus viviendas?”, inquirió el reportero.

“Los clientes actuales de Fourcade por las casas que ya se construyeron, siguen siendo usuarios de esa empresa. Las nuevas casas que se construyan en los terrenos que Aconcagua le compró a Fourcade, van a ser clientes de la nueva empresa. Yo sé que hay problemas con algunas construcciones de Fourcade. Sé que hay demandas y temas pendientes, pero quiero decirle a las personas que se sienten perjudicadas que tienen todo el derecho del mundo a ejercer sus derechos y que se les cumplan los contratos y las promesas que les hicieron”, agregó el postulante a La Moneda.

Asalto al mercado

El 10 junio de 2007, el grupo Aconcagua -en el que participan Aníbal Montero, Andrés Navarro, Sebastián Piñera, Cristián Allende y Gustavo Montero- inscribió en el *Diario Oficial* aumentos de capital por 21.918 millones de pesos, equivalentes a 42 millones de dólares. Las operaciones las realizaría a través de las sociedades Constructora Aconcagua e Inmobiliaria Monte Aconcagua. En esta última se acordó aumentar el capital social desde 3.731 millones de pesos, dividido en 100.000 acciones, hasta 23.879 millones de pesos, mediante la emisión de 550.000 nuevos papeles.

En tanto, el capital social de Constructora Aconcagua subiría desde 3.582 millones a 5.352 millones de pesos, suscribiéndose 50.000 nuevos papeles. El grupo pretendía

debutar en la Bolsa en octubre de ese año, a través de Constructora Aconcagua, con lo que quería recaudar unos 53 millones de dólares para financiar su plan 2008, año en que esperaba alcanzar ventas cercanas a los 370 millones de dólares.

Sólo dos meses después, el 5 de septiembre de 2007, Piñera y sus socios dieron un nuevo paso hacia el control del mercado inmobiliario. Aquella tarde la empresa SalfaCorp comunicó que su controlador, la Sociedad Río Rubens S.A, ligada a las familias Garcés y Salinas, que tenía el 50,1% de propiedad, había acordado fusionarse con el grupo Aconcagua. “Somos empresas muy afines, tanto en términos de valores como de desafíos”, declaró en aquella oportunidad el gerente general de SalfaCorp, Francisco Garcés.

Con una participación del 33,97% de Río Rubens y del 32,2% de los accionistas de Aconcagua, ambos grupos pactaron fórmulas de control para manejar la nueva compañía. Aconcagua pertenecía en un 39,7% a Aníbal Montero, en un 27,8% a Andrés Navarro, en un 17,8% a Sebastián Piñera, en un 12,5% a Cristián Alliende y en un 2,2% a Gustavo Montero. En el entusiasmo del momento, los directivos del nuevo conglomerado manifestaron su intención de vender 1.000 millones de dólares en 2008 “a partir de la sinergia entre una de las principales constructoras a terceros del país y una de las constructoras inmobiliarias con mayor crecimiento dentro de los últimos años”. Aconcagua tenía una cartera de proyectos cercana a los 80 proyectos en seis comunas de la Región Metropolitana, en Antofagasta, La Serena, Coquimbo, Viña del Mar, Valparaíso y Concepción. Y con Fourcade había sumado proyectos en San Pedro de la Paz, Chillán, Temuco, Valdivia, Osorno y Puerto Montt.

Ya juntos, los proyectos en Chile les parecieron insuficientes. SalfaCorp estaba ingresando a los mercados de Perú y Argentina. Muy pronto, con los contactos de Piñera y sus socios, empezarían a planificar su entrada a China y Colombia.

SalfaCorp, a través de su filial Inmobiliaria Geosal, y Aconcagua, se abocaron en los últimos quince años a la venta de viviendas entre UF 1.000 y UF 3.000, destinadas a los segmentos medios de la población, que representaban en el momento de la fusión cerca del 75% de las ventas de viviendas del país, con múltiples proyectos en todas las regiones, desde Arica a Punta Arenas.

En febrero de 2008, el nuevo poderoso conglomerado inmobiliario consiguió el control del 80% de la sociedad peruana HV Contratista S.A., dedicada, según su propia página web, a los siguientes rubros: clínicas, colegios, edificios de departamentos y oficinas, hoteles, iglesias, locales comerciales, supermercados, locales industriales (plantas y fábricas), almacenes, conjuntos habitacionales, habilitaciones urbanas, líneas de alta tensión, subestaciones, obras de saneamiento, electrificación y vialidad, plantas telefónicas internas y plantas de tratamientos de aguas servidas y lagunas de oxidación, ámbitos en los cuales Piñera y sus socios podrían expandirse en el país vecino.

Paralelamente, sin embargo, el multifacético candidato presidencial de Renovación Nacional, a través de una de sus sociedades, Inversiones Santa Cecilia, adquirió, a comienzos de octubre de 2008, un paquete de acciones de SalfaCorp por casi 300

millones de pesos, en las mismas semanas en que sus partidarios le solicitaban que apurara el desembarque de sus negocios.

Al promediar el verano que termina, SalfaCorp paralizó las obras del megaproyecto Costanera Center, emprendido por Cencosud, la sociedad dueña de los supermercados Jumbo, y empezó el despido masivo de trabajadores. El 10 de febrero pasado, Iván Montenegro, dirigente de los obreros de la construcción, declaró que eran más de 1.500 los despedidos. “En montaje se vieron los primeros. Luego la práctica se extendió a otras áreas de las faenas y hoy sólo quedamos unos 400 trabajadores en carpintería, enfierrado y hormigón”, dijo el dirigente al periódico *El Ciudadano*. “Pese a que por la prensa se ha dicho que la empresa iba a reubicar a su gente, no ha habido ofrecimientos de fuentes de trabajo en otros lados”, agregó



Información disponible en el sitio ARCHIVO CHILE, Web del Centro Estudios “Miguel Enríquez”, CEME: <http://www.archivochile.com> (Además: <http://www.archivochile.cl> y <http://www.archivochile.org>). Si tienes documentación o información relacionada con este tema u otros del sitio, agradecemos la envíes para publicarla. (Documentos, testimonios, discursos, declaraciones, tesis, relatos caídos, información prensa, actividades de organizaciones sociales, fotos, afiches, grabaciones, etc.) Envía a: archivochileceme@yahoo.com y ceme@archivochile.com

NOTA: El portal del CEME es un archivo histórico, social y político básicamente de Chile y secundariamente de América Latina. No persigue ningún fin de lucro. La versión electrónica de documentos se provee únicamente con fines de información y preferentemente educativo culturales. Cualquier reproducción destinada a otros fines deberá obtener los permisos que correspondan, porque los documentos incluidos en el portal son de propiedad intelectual de sus autores o editores. Los contenidos de cada fuente, son de responsabilidad de sus respectivos autores, a quienes agradecemos poder publicar su trabajo. Deseamos que los contenidos y datos de documentos o autores, se presenten de la manera más correcta posible. Por ello, si detectas algún error en la información que facilitamos, no dudes en hacernos llegar tu [sugerencia / errata](#)..