LITORALPRESS

Fecha: 29-03-2026
Medio: El Mercurio
Supl. : El Mercurio - Cuerpo B
Tipo: Noticia general
Título: De US$ 10 millones a unos US$ 60 millones, FUERTE ALZA EN REMODELACIÓN DE EDIFICIO MATRIZ DE CODELCO

Pág. : 2
Cm2: 1.106,0

Tiraje: 126.654
Lectoría: 320.543
Favorabilidad: No Definida

El presupuesto inicial se multiplicó seis veces. De intervención menor hace seis años, terminó abarcando la totalidad del inmueble. Solo en la fachada exterior gastaron US$ 11,3 millones. El fuerte incremento los hizo evaluar frenar el proyecto e irse a un nuevo edificio. No fue posible, dicen en la cuprera estatal.

• MARÍA JOSÉ TAPIA

FELIPE BAEZ

Así luce la fachada del edificio corporativo de Codelco, que el jueves recibió a su primer directorio.

En abril se reabren oficinas de calle Huérfanos

De US$ 10 millones a unos US$ 60 millones, FUERTE ALZA EN REMODELACIÓN DE EDIFICIO MATRIZ DE CODELCO

El jueves, Codelco realizó una nueva reunión de directorio. Una de las últimas que liderará Máximo Pacheco, y que tuvo un cariz especial: se desarrolló en el piso 11 de las oficinas corporativas de la estatal en Huérfanos. El edificio lleva seis años cerrado por una extensa remodelación, que si originalmente se calculó en unos US$ 10 millones, hoy llega a los US$ 57 millones; solo la fachada costó US$ 11,3 millones. El resto se destinó a remodelar el interior. Una cifra prácticamente seis veces superior al proyecto inicial.

En Codelco sostienen tajantes que ambos procesos no son comparables: mientras en el primero se preveía intervenir el interior de los pisos -1, 1 y del 5 al 11, en el segundo se sumaron todos los niveles restantes y la fachada. Subrayan que si bien el primer contrato era de US$ 10 millones, los costos totales eran de US$ 18 millones. Además, de los US$ 57 millones del proceso actual, solo US$ 30,7 millones son para la construcción interior, y en la estatal afirman que si se mide el valor del m2, da 41 UF/m2, "dentro del rango de mercado para este tipo de intervenciones".

Críticos, no obstante, apuntan que el m2 de venta de una oficina en el centro de Santiago es bastante menor, según estudios inmobiliarios. Y que no se puede obviar que el costo no es de US$ 30 millones, sino casi US$ 60 millones para 16.000 m2. En 2023, de hecho, CMPC remodeló los 10.000 m2 de su emblemático edificio de calle Agustinas en 18 UF el m2, equivalentes a US$ 9 millones.

Cuestionamientos que, sin embargo, Codelco apacigua. Y delinea una larga historia de errores y aciertos que han modificado el valor inicial del proyecto.

Cercanos a la compañía aseguran que el presidente ejecutivo, Máximo Pacheco, quería terminar su gestión en esas dependencias, y así será.

Una larga historia desde 2021, que suma caída en la fachada

"El edificio corporativo de Codelco fue construido en 1940 y presenta condiciones constructivas propias de su época, que con el paso del tiempo han hecho necesario intervenciones para resguardar su seguridad y continuidad operacional", señalan en la estatal.

Ejemplifican que la fachada fue construida con un revestimiento de placas de granito y litofren y sus ventanas de vidrio simple, lo que generaba problema de seguridad.

En 2021, bajo la administración de Juan Benavides, durante el segundo gobierno de Sebastián Piñera, se decidió hacer mejoras. Se contrató a la empresa ACHS para hacerse cargo de la remodelación. Era un acuerdo por US$ 10 millones que incluía demoliciones, reconstrucciones, sistemas, etc. Sin embargo, al poco andar, la firma comenzó —señalan en Codelco— a sufrir demoras: demoliciones que debían realizarse en tres meses se hicieron en seis, además de encontrar trabajos defectuosos y falta de personal, acusan en acciones judiciales.

El 30 de marzo de 2022, asumió Máximo Pacheco la presidencia. Y en junio, se lee en demandas, el avance de las obras era de 23,61%, cuando debía estar en un 57,15%.

En julio de 2022, la estatal terminó anticipadamente el contrato. Y en diciembre de ese año demandó a ASCH por indemnización de perjuicios valorados en US$ 7,3 millones por un nuevo proceso de licitación y la contratación de una nueva empresa constructora, además de la extensión de arriendos de oficinas, etc.

Desde 2020, los trabajadores de la casa matriz se distribuyen en tres pisos en Santiago Downtown en calle Alameda, y en dos adicionales en la Torre Entel. Esos arriendos deberían haber concluido en 2022, sin embargo, continúan activos.

En febrero de 2026, la minera presentó un informe del IDIEM de la Universidad de Chile con todos los alcances técnicos de los atrasos. Concluyó que a raíz de las faltas que acusa ASCH, el nuevo proceso de licitación tenía un costo de US$ 3,4 millones; la extensión de arriendos, US$ 2,1 millones, además de otros conceptos, que sumaban un perjuicio de US$ 7,3 millones. A dicha cifra debía restársele la boleta de garantía cobrada (US$ 595.394) y US$ 1.009.216 por trabajos ejecutados por ASCH. "De modo que los daños aún no cubiertos ascienden al menos a US$ 5.708.170, más intereses y costas".

ACHS negó todas las acusaciones, y contrademandó a la estatal, pidiendo una indemnización de $6.502 millones. La causa continúa.

Más allá del fallido contrato, en diciembre de 2022 —tras un desprendimiento en el revestimiento exterior del edificio, que cayó directamente sobre el paseo Huérfanos—, el 30° Juzgado Civil de Santiago ordenó a la estatal retirar y reemplazar completamente la fachada, por una que ofrezca garantías de seguridad, conforme a las normas vigentes sobre la materia. Fue ahí cuando se debió sumar el frontis al proyecto que originalmente no lo incluía.

Eso implicó retirar todos los revestimientos antiguos, reparar las estructuras, cambiar ventanas e incorporar nuevos materiales conforme a las normativas vigentes. Los costos totales de rehabilitación solo de la fachada alcanzaron los US$ 11,3 millones.

Al interior, cuentan que el error original fue que Codelco se hiciera cargo de la remodelación de las oficinas, sin ser su negocio. Por ese motivo, contrataron a la corredora CBRE para que se ocupara y liderara el proceso. Esta última sumó a la empresa constructora Desarrollos Constructivos Axis quien hoy lleva adelante las obras.

Además, Pacheco nombró en agosto de 2023 al gerente corporativo de Excelencia Operacional, Juan Rojas, como gerente de Proyecto del Edificio de la Casa Matriz.

En resumen, tras el fallido contrato, las obras estuvieron paralizadas 10 meses, y se retomaron en julio de 2024, incorporando todo el alza de costos que registraron los materiales, a contar de la pandemia.

Se analizó el cambio

Si bien conocedores de la compañía, precisan que el proyecto debió detenerse por el alto costo que alcanzaba, cercanos al presidente de la compañía subrayan que en 2022, se evaluó esa alternativa. En la estatal dicen que se analizó un eventual traslado de la casa matriz de la empresa a otro edificio, pero se descartó por varias razones.

Una es que el DL 1.350 que creó la Corporación Nacional del Cobre en 1976, señala en su artículo 1 que el domicilio de la empresa debe estar en la comuna de Santiago. A eso se suma la obligación de reparar el frontis del edificio dada la sentencia judicial por fachada ruinosa de diciembre de 2022.

"Esta razón no justificaba realizar el doble gasto de rehabilitar el antiguo y el costo de habilitar otro distinto. Finalmente, en términos simbólicos, este edificio ha sido históricamente la ubicación de Codelco y ello conlleva un arraigo con el centro de Santiago y su valor patrimonial", señalan desde la compañía.

En julio de 2024 y de la mano de CBRE retomaron las obras. "Se han ejecutado en cumplimiento del cronograma establecido y con estrictos sistemas de seguridad y de mitigación de ruido, polvo y seguridad a las personas tanto en la obra como en el entorno", dicen.

Y los costos siguieron subiendo. Además de la fachada, se optó por habilitar el interior para que toda la dotación corporativa de Codelco —señalan— pudiese ubicarse en una sola dependencia, evitando así costos recurrentes y adicionales por arriendos de oficinas.

La intervención interior consideró 16.000 m2, equivalentes al 94% de la superficie total del edificio, desde el -1,1 al 11. Y suma una inversión de US$ 45,7 millones adicionales con obras de habilitación, seguridad y cumplimiento normativo; US$ 30,7 millones de ellos fueron solo construcción.

> La intervención interior considera 16.000 m2, al 94% de la superficie, desde el -1,1 al 11. Y suma una inversión de US$ 45,7 millones.

Relatan que entre los cambios interiores del inmueble figura su habilitación 100% eléctrica, pasando de calderas a gas a sistemas de clima eléctrico eficientes; el recambio del sistema de iluminación por tecnología led con accionamiento automático, lo que reduce considerablemente el consumo de energía, en reemplazo de los tubos fluorescentes existentes hasta ahora; el cambio de ventanas simples por termo panel y revestimientos con aislación térmica, que ayudarán a minimizar el consumo de energía.

"Todas estas mejoras se enfocan en la eficiencia de los sistemas y la disminución de algunos costos de habitabilidad, con estándares habituales en espacios de uso corporativo", subrayan.

La obra en su totalidad —señalan— terminará este año, albergando a toda la dotación corporativa de Codelco y con disponibilidad para 1.069 puestos de trabajo. En abril comenzarán los traslados de los trabajadores de vuelta al emblemático edificio.