

Nadie puede decir que Jorge Labra Benítez (65) tiene mal ojo inmobiliario. A inicios de los

años 90, adquirió 42 hectáreas detrás del cerro San Cristóbal, en un terreno baldío vecino a la población La Pincoya y a dos cementerios, lo que a partir de 1998 transformó en Ciudad Empresarial. También en los 90 compró 500 hectáreas en una zona árida de Colina, que luego, asociado con las familias Rabat, que tenían otras 700 hectáreas, y el empresario Julio Bouchon, con 200 más, convirtieron en el barrio Piedra Roja de Chicureo a contar del 2002.

Para sacar adelante Piedra Roja, bregó por años para darle conectividad suficiente al nuevo barrio. Y los esfuerzos terminaron con la construcción de la vía Pie Andino, para unirla a La Dehesa, y la Radial Nororiental, con Vitacura. Con Ciudad Empresarial, le pasó lo mismo. Primero peleó por la autopista Vespucio Norte, luego por el túnel San Cristóbal y hasta hace un año, por Américo Vespucio Oriente (AVO),



JORGE LABRA

y el renacimiento de Ciudad Empresarial

El fundador e ideólogo del complejo inmobiliario cuenta que hoy sus edificios casi no tienen vacancia, que el barrio cada vez transita más hacia un uso mixto y anuncia tres proyectos por hasta US\$ 400 millones. El primero parte este mes.

Una entrevista de IGNACIO BADAL ZEISLER

iniciativas que dejaron a su proyecto de Huechuraba más conectado que otros en Santiago. Y que más encima, recibirá en 2026 el Teleférico Bicentenario, una obra concesionada a privados que inició sus obras en diciembre y que unirá ese barrio de Huechuraba con la estación Tobalaba del Metro en Providencia en 10 minutos.

"Soy experto en esto de luchar por grandes obras", dice Labra sin falsa modestia, aunque acentuando en lo difícil que es sacar adelante estos proyectos. "Al final, siempre se terminan haciendo, pero la poca productividad desincentiva, porque el empuje que hay que hacer para que salgan está fuera de toda lógica", reclama.

Labra está entusiasmado con el teleférico, proyecto del cual es socio a través de Grupo Hispano Chilena, su matriz de siempre, de la cual también cuelga Ciudad Empresarial S.A., donde está asociado a Mauricio Olivares y a la familia Herrera, esta última heredera de los Riesco, dueños primigenios de estas tierras. Labra confía en que parta su

operación en 2026.

"Este es un proyecto privado, hay varios estudios de tráfico y ellos dicen que sí se sustenta", responde sobre la viabilidad financiera de largo plazo del teleférico y explica que los flujos de público no sólo se concentrarían en las horas *peak* de maña-

na y tarde. "Ciudad Empresarial antes de la pandemia tenía más flujo a mediodía que en la mañana y en la tarde. Al haber un uso mixto aquí, va a funcionar bastante mejor, porque no van a ser flujos con horas *peak*. Es una oferta de transporte diferente, tremendamente atractiva y se-

gura. Para ir a almorzar a Providencia en 10 minutos, va a ser más barato que el parking. Además, tiene capacidad de 6 mil a 7 mil pasajeros/hora. No es una locura", afirma.

Conexión a todos lados

La conectividad, antes una carga para este megaproyecto inmobiliario, ahora ha sido una bendición. La vacancia para sus 65 edificios de oficinas con la pandemia superó el 20%. "Hoy debe estar bajo el 10%", asegura. Según la consultora JLL, el complejo y sus 288.515 metros cuadrados representa el 9,3% del mercado total de oficinas en Santiago.

Las vías de conexión, además, han permitido que Ciudad Empresarial, que aún no desarrolla 18 de las 42 hectáreas que la integran, transite cada vez más a convertirse en un barrio mixto, con una creciente población residencial que se ampliará con la serie de proyectos que se ejecutan en el mismo predio y sus alrededores.

De hecho, Labra cuenta que este año partirá con dos proyectos de edificios de 150 departamentos. Uno, cuyas obras se inician este mes, lo hará junto a la aseguradora 4Life, de una rama de la familia Del Río, y otro, que parte en agosto, junto a Inmobiliaria Surmonte (de la familia Zabala y el grupo Surinvest) y la familia Izquierdo. Ambos proyectan una inversión total de 850 mil UF (US\$32 millones) y ventas por 1 millón de UF (US\$38 millones) y debieran estar listos en la primera mitad de 2026.

Y para el próximo año prepara su mayor iniciativa: se asoció con la constructora Exxacon (propiedad de Gastón Aignerren, Ignacio Hernández y Nicole Solé) para desarrollar un gran complejo inmobiliario de uso mixto, cuya primera etapa se levantará en unas cuatro hectáreas de la zona central del barrio, donde hoy se ubica la discoteca BosqueLuz, y que considera una inversión de entre 8 y 10 millones de UF (US\$300 millones a 350 millones) y el que pretende iniciar en 2025. "Están firmados los contratos y estamos trabajando en el masterplan", cuenta.

Estas torres se sumarán a otros proyectos que se edifican fuera del predio, como los dos edificios de Laguna de la Pirámide, de Desco, o los siete previstos por la firma brasileña Plaenge para desarrollar su Distrito Paulista. "Ya partimos con las ventas en blanco de los dos primeros edificios y nos ha ido bastante bien. Los brasileños, que están fuera de Ciudad Empresarial, han vendido el 30%, nosotros estamos arriba del 30% vendido en blanco", cuenta entusiasmado.

Un elemento que Labra resalta como atractivo de este complejo es el precio. "No tenemos precios de Vi-

tacura, pero competimos con Providencia o Ñuñoa. Con la subida de la inflación y de las tasas de interés, lo que manda es el ticket y estamos trabajando para tener tickets atractivos", dijo.

Según Colliers, el valor de arriendo de oficinas clase Ben Huechuraba era de 0,26 UF promedio por metro cuadrado a febrero, entre las más baratas de la capital. Y los precios de los departamentos parten en unas 4 mil UF, según Portal Inmobiliario.

En aras de profundizar su carácter mixto, el barrio ha ido incorporando también universidades. Si en las afueras tiene un campus la Universidad Mayor desde hace 8 años, ahora en el loteo se incorporaron la Universidad San Sebastián, que compró tres edificios en US\$20 millones, y la Universidad Diego Portales, con tres fuera del complejo y adquirió otros dos dentro.

Megacondominio

Pese a ser un barrio de avenidas abiertas, Ciudad Empresarial opera como un megacondominio. Los edificios que lo integran deben pagar gastos comunes para financiar un sistema de seguridad privado con autos, motos y casetas, y un circuito cerrado de televisión, sumado a las áreas verdes y comunes. Y está regido por un consejo de administración que preside uno de los socios, Mauricio Olivares.

Y como en todo condominio, sufren problemas de convivencia vecinal. Hoy los más recurrentes están asociados a seguridad y a las consecuencias de las fiestas y eventos que se realizan en su interior y sus alrededores. Más que mal, cuenta con dos centros de eventos: BosqueLuz e Hilaria, y a pocos metros están Espacio Riesco y Los Almendros. El año pasado hubo varios problemas de ruido y de desórdenes por las fiestas, e incluso ataques a jóvenes que salieron de estos lugares en la madrugada.

"En cuanto a las fiestas, sobre el ruido, hay que cumplir con la ley y los que hacen las fiestas tienen problemas, porque les pasan multas grandes tanto del consejo de administración como de la autoridad municipal. Y en materia de seguridad, tenemos una zona bien razonable para lo que es Chile, no es que sea un oasis, pero está más protegido por nuestro sistema de seguridad interno", explica Labra.

En todo caso, los lugares de esparcimiento no van a terminar: "No tiene sentido cerrar estos centros de eventos, porque nuestra idea es que sea una zona mixta, que haya oficinas, viviendas y bares y restaurantes. Debe ser un barrio que tenga entretenimiento, la idea no es eliminarlo".