

— **P O R D E N T R O** —

POR MATEO NAVAS GARCÍA - FOTOS: CHRISTIE'S INTERNATIONAL REAL ESTATE

SE VENDE EL 30% DUEÑOS PIDEN US\$ 150 MILLONES



Una foto de un colorido paisaje es lo que muestra una pantalla de Christie's en pleno Manhattan, NY. En la bajada de foto solo aparece un escueto mensaje: "Hacienda Pucheguín. Patagonia, Chile. Price upon request (consultar precio)".

Esos son todos los detalles que la conocida casa de subastas norteamericana entregó en su pantalla informativa en Nueva York. Sin embargo, en su página web se extiende más información: el activo inmobiliario lo describen como "uno de los pocos lugares del mundo donde los visitantes tienen el privilegio de poder caminar por senderos bordeados de madera dura, mientras las ovejas, el ganado y los caballos pastan cerca".

En concreto, se trata de un terreno de 131 mil hectáreas ubicado en Cochamó (entendidos cuentan que se trata del 30% de todo el territorio de la comuna, ubicada en la región de Los Lagos), rodeado de bosques nativos, valles, ríos y lagos. Está a solo 119 kilómetros de Bariloche y a 999 kilómetros de Santiago.

"Este paraíso chileno ofrece a los compradores un sinfín de posibilidades para conservar, desarrollar y disfrutar de una pieza inmobiliaria verdaderamente única: un lugar preciado para realizar actividades como el esquí, la pesca, el senderismo, el kayak, la equitación y la escalada", añade Christie's en su descripción de la hacienda.

El fundo fue puesto en venta en 2018, con un precio de US\$ 150 millones, pero entendidos comparten que el activo "habría subido

levemente de precio". Llegaron a ese monto gracias a una tasación realizada por un grupo experto en bosques y propiedades forestales de Boston, Estados Unidos.

"Probablemente, si uno ve el precio de los activos en la Patagonia chilena, se trata de una propiedad que, quizás, esté barata. Pero es un terreno muy grande, por lo tanto, los potenciales socios son reducidos", dice un conocedor de la hacienda.

Con el inicio de la pandemia los dueños (los empresarios Roberto Hagemann y Luis Ignacio Muñoz) decidieron bajarla del mercado porque era imposible mostrarla a interesados, sobre todo extranjeros.

Pero en diciembre de 2021 volvieron a la carga y la incluyeron en el portafolio de Christie's, la compañía que tiene la exclusividad de esta propiedad. En Chile, como no tienen una oficina, trabajan con la firma Bórquez y Asociados, la cual tiene la representación de la marca estadounidense. Una persona conocedora cuenta que por ahora "hay muchos interesados" de origen nacional e internacional. "Se están tomando el tiempo para decidir bien las ofertas, pero todavía no hay una promesa firmada". En lo legal, están siendo asesorados por el estudio Aninat.

Precisamente, hasta Cochamó han llegado diversos empresarios y conservacionistas para visitar la propiedad, la cual no cuenta con una casa, sino que con pequeños refugios repartidos por el paño. La mayoría de los interesados recorren el terreno por helicóptero. Los más avezados optan por

hacerlo a caballo, para así visitar las zonas más recónditas.

Mientras eso ocurre, una serie de organizaciones locales monitorean los avances de la operación. Temen que el paño se convierta en un negocio turístico y que altere la tranquilidad que caracteriza la zona.

La caída de Mediterráneo

Fue en la década de 1920 cuando un grupo de empresarios -compuesto por Bernardino Henríquez, Bernardino Cárdenas, Alberto Massentli, Gilberto Monje, Alfredo Goycolea y Enrique Miquel- adquirieron el fundo Pucheguín, que originalmente sobrepasaba las 230 mil hectáreas, pero que años después se fue reduciendo por expropiaciones. En la década de los '50 obtuvieron el reconocimiento del dominio, amparados en la Ley de Propiedad Austral. Con los años, los familiares de los compradores originales fueron heredando el lugar.

80 años después, a finales de los 2000, el empresario Roberto Hagemann empezó a comprar derechos hereditarios y así logró conseguir la totalidad de la propiedad. Para esto, tuvo que realizar una exhaustiva investigación historiográfica para dar con los dueños del terreno (tanto así, que recién en 2021 logró consolidar el plano definitivo ante las autoridades). Antes de él, comentan conocedores, había tratado de hacer lo mismo el ecologista estadounidense Douglas Tompkins.

En paralelo a su compra de terrenos, Hagemann ideó un proyecto hidroeléctrico -de

EN LOS 2000 ROBERTO HAGEMANN EMPEZÓ A COMPRAR DERECHOS HEREDITARIOS Y ASÍ LOGRÓ CONSEGUIR LA TOTALIDAD DE LA PROPIEDAD. PARA ESTO, TUVO QUE REALIZAR UNA EXHAUSTIVA INVESTIGACIÓN HISTORIOGRÁFICA PARA DAR CON TODOS LOS DUEÑOS DEL TERRENO.

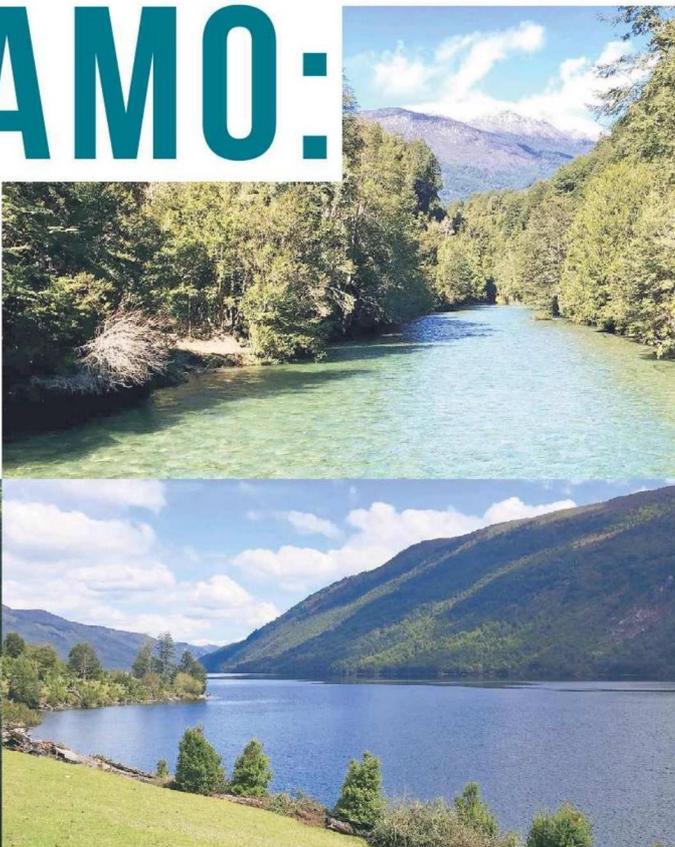
US\$ 400 millones- a través de la empresa Mediterráneo SA, de la cual fueron accionistas personajes como José Cox, Ricardo Bachelet, Carl Weber y los socios de Belfi, Fernando y Enrique Elgueta. La central de pasada quedaría cercana al lugar y la línea de transmisión eléctrica pasaría por Pucheguín.

De hecho, en junio de 2008 el empresario (apoyado por el abogado Arturo Costabal) adquirió -por US\$ 45 millones- los derechos de agua del río Manso, donde se instalaría la Central Mediterráneo. Ese monto representó un récord para la época.

En 2015 comenzó a construir un camino que atravesaba su fundo y conectaba el Puente Cheyre con el Paso el León, cercano a la frontera con Argentina. Esto alertó a comunidades y organizaciones vecinales que levantaron reclamos ante la autoridad ambiental, argumentando que se estaba pasando a llevar el lugar. Dos años después Hagemann presentó un EIA (según el

DE COCHAMÓ:

EL EMPRESARIO ROBERTO HAGEMANN ES PROPIETARIO DE UN TERRENO DE 131 MIL HECTÁREAS EN COCHAMÓ, QUE EQUIVALE A CASI UN TERCIO DEL TERRITORIO DE LA COMUNA UBICADA EN LA REGIÓN DE LOS LAGOS, Y HACE CUATRO AÑOS DECIDIÓ PONERLO A LA VENTA. CONOCEDORES DE LA OPERACIÓN, QUE LLEVA A CABO LA NORTEAMERICANA CHRISTIE'S, CUENTAN QUE HA SUSCITADO INTERÉS NACIONAL E INTERNACIONAL, PERO QUE TODAVÍA "NO HAY NINGUNA ESCRITURA FIRMADA". ESTE PAÑO NO HA ESTADO EXENTO DE POLÉMICAS: ORGANIZACIONES VECINALES Y AMBIENTALES CRITICAN QUE LOS DUEÑOS HAN INTERFERIDO EN EL DESARROLLO CONSERVACIONISTA DE LA ZONA.



documento se invertirían US\$ 4,3 millones), el cual fue aprobado en 2020. Actualmente, la construcción está paralizada, ya que faltan algunos permisos.

Sin embargo, luego de una extensa trama con comunidades conservacionistas, la Corte Suprema declaró nula la resolución de calificación ambiental que autorizaba la construcción de dicha central hidroeléctrica. Con el proyecto Mediterráneo anulado, el terreno ya no tenía el mismo valor. Por lo tanto, a finales de ese mismo año salió a la venta. "Invierto muchos recursos y quiso recuperar la inversión", confiesa un activista. Esta tesis, no obstante, es negada por cercanos a Hagemann.

A diferencia de antes, actualmente la propiedad cuenta con un solo rol para el Servicio de Impuestos Internos, lo que facilita la venta de la propiedad. Esto fue un trabajo, comentan conocedores, que involucró años y mucho papeleo por parte de Hagemann.

Desde que el terreno salió a la venta, el

empresario ha sostenido una serie de reuniones con autoridades. En 2021, por ejemplo, se reunió (junto con Mónica Bórquez, la persona que lo asesora con la venta de la propiedad) con el jefe de la división jurídica del ministerio de Bienes Nacionales, Gerardo Sanz de Undurraga. Ese mismo año también sostuvieron una conversación con Carlos Geisse, entonces intendente de la región de Los Lagos. El objetivo de estos acercamientos era, justamente, avanzar en los procesos de regularización de la propiedad para la posterior venta.

David contra Goliat

El fundo Pucheguín es considerado uno de los pulmones de la Patagonia chilena: se pueden encontrar huemules, sapito de Darwin, muros de escalada (como El Monstruo), senderos de trekking -como El Anfiteatro- y, según algunos expertos, habitaria el monito del monte, un pequeño y escaso marsupial que se encuentra en los bosques del sur de Chile. También existen miles de alerces, además de cascadas naturales y paredes verticales de granito.

"La rareza y la diversidad de esta zona es una pieza incomparable de arte medioambiental que será atesorada por su próximo propietario como lo sería un cuadro de Picasso o Monet", señaló Rick Moeser, director ejecutivo de Christie's International Real Estate, en un reportaje interno de la propiedad.

Justamente por su diversidad ecológica, Cochamó se ha convertido en una comuna

que atrae a miles de turistas año a año. Esto ha empujado a que organizaciones vecinales incentiven el ingreso a la lista de Zonas de Interés Turístico (Zoit), una designación entregada por el Estado chileno que promueve el desarrollo del turismo y busca proteger el territorio y comunidades.

Sin embargo, Hagemann y Muñoz se han negado a esta designación. De hecho, en 2019 enviaron una carta a la directora regional del Servicio Nacional de Turismo (Sernatur), Maritza Lafferte, solicitando que se excluyeran sus hectáreas de la Zoit.

"Le hacemos presente que en dichos inmuebles no existen instalaciones turísticas (...) No se encuentra planificado el desarrollo de proyectos de carácter turístico a lo menos para los próximos cuatro años", escribieron.

Esta aproximación generó una serie de polémicas, especialmente en organizaciones conservacionistas, como Friends of Cochamó (del escalador estadounidense Chris Kalman), Patagonia Puelo y Acceso Panam. Algunas de estas entidades criticaron que en las intermediaciones de Hagemann sí existían actividades turísticas, como camping, escalada y trekking. "Era una pelea entre David y Goliat, y al final él salió ganando", explica un miembro de una de esas asociaciones. Actualmente la Zoit de Cochamó excluye gran parte del paño del empresario chileno.

Pero estas organizaciones también están en contra de la venta del activo inmobiliario: acusan que es un ejemplo de la ausencia del

Estado en la protección de la Patagonia. De hecho, actualmente están tramitando que los valles de Cochamó sean declarados Santuarios de la Naturaleza.

¿Eco-resort o conservación?

El interés por la Hacienda Pucheguín puede tener diversos orígenes: la emisión de bonos de carbono en mercados internacionales, conservación, la realización de un proyecto energético o el desarrollo de un negocio turístico.

De hecho, el mismo Moeser detalló que la propiedad "podría servir como un eco-resort desarrollado con sensibilidad, una residencia privada, o esperar a su próximo administrador de conservación".

Sin embargo, para que se concrete la venta se debe pasar por un riguroso proceso de due diligence, el cual, comenta un conocedor, puede tardar hasta nueve meses. "Hay una serie de cosas que se deben revisar, tanto en el terreno como en las decenas de documentos existentes".

Además, los dueños del terreno estarían barajando otras opciones: no vender el paño y sumar a un socio inversionista para realizar una serie de cambios a la propiedad. "Para qué sería esto? Sus críticos afirman que la idea de Mediterráneo todavía está vigente, ya que todavía no devuelve (junto a sus socios) los derechos de agua del río Manso.

Pero en concreto, ya existen un par de ofertas sobre la mesa que están siendo evaluadas por el equipo asesor de Hagemann y Muñoz. +

¿QUIÉN ES ROBERTO HAGEMANN?

Se trata de un reservado empresario que ha tenido incursiones en las industrias inmobiliaria y minera. Es ingeniero comercial de la Universidad Católica, siendo compañero de generación de Sebastián Piñera, René Cortázar y Carlos Alberto Délano. También ha tenido un estrecho vínculo con el magnate brasileño Eike Batista. De hecho, Hagemann le vendió al carioca sus 80 mil hectáreas de la Hacienda Castilla en la región de Atacama.