

## Negocios

### La nueva ruta de Cruzat y los Hurtado Vicuña

Manuel Cruzat Infante, el ícono empresarial de los '80, rompió su silencio de más de dos décadas y aceptó la invitación de Qué Pasa de acompañar a su socio y amigo Pedro Hurtado Vicuña al Valle Lo Aguirre, Pudahuel, donde se levantará una nueva ciudad: Praderas. El megaproyecto inmobiliario -que implica una inversión de US\$ 2.500 millones- es la nueva joyita de Cruzat y los seis hermanos Hurtado que por primera vez van juntos en una iniciativa de esta magnitud. En el recorrido ambos empresarios analizan lo que consideran los desafíos urbanos del país.

Por **Myriam Mellado**



>> [ver más fotos](#)

Manuel Cruzat Infante decidió posar para una foto. Hace más de 25 años que el ícono empresarial de los '70 y principios de los '80 no lo hacía. Pero la ocasión lo ameritaba: acompañar a su socio Pedro Hurtado Vicuña a recorrer el Valle Lo Aguirre en Pudahuel, donde ambos levantarán una ambiciosa iniciativa inmobiliaria. Es ahí -al poniente de Santiago- donde este año esperan colocar la primera piedra del proyecto Praderas, una ciudad que el empresario ya soñaba a fines de los '70.

Cruzat -que llegó a manejar 109 empresas y aportar el 5% del PIB-, está contento. Y se le nota. De copiloto en la 4x4 de su amigo Pedro, va relatando parte de la historia de la Hacienda Lo Aguirre. Muestra los terrenos y recuerda que un chileno-norteamericano llamado Mitchell criaba allí ganado de las razas Hereford y Angus. También señala el sitio donde vivía la gente que trabajaba para la multinacional Anaconda Mining, que llegó a ser dueña de Chuquicamata, El Salvador y de la cuprífera Pudahuel, de la que aún quedan restos en la zona.

"En 1969 a los gringos les expropiaron los terrenos?", recuerda. Fue entonces cuando, junto a un grupo de amigos, creó la Sociedad Minera Pudahuel que se hizo cargo de las minas de cobre La Africana y Lo Aguirre y de terrenos que en total sumaban más de 4.000 hectáreas.

"Al ver un plano de Santiago se nota una mancha que corresponde a esta Hacienda donde hace mucho tiempo debió haberse hecho un desarrollo inmobiliario por la cercanía a la capital", afirma. A modo de referencia, el valle está distante a 20 minutos desde Alameda con Las Rejas.

Por eso los hermanos Hurtado Vicuña se embarcaron en esta iniciativa, que el propio Cruzat les presentó en el 2003. "Será el mayor desarrollo inmobiliario de la Región Metropolitana", afirma Pedro Hurtado. El proyecto contempla en total 2.200 hectáreas -la mitad urbanizables y el resto con bosques y jardines- y 28.000 viviendas que acogerán a unos 120.000 habitantes. La inversión es de US\$ 2.500 millones y su ocupación completa tomará entre 25 a 30 años.

Hurtado avanza rápido por esos terrenos buscando el mejor lugar para la foto con Manuel Cruzat, "el Jefe", como a ratos le llama en un reconocimiento a su mayor experiencia en temas urbanos.

Pedro conoce bastante la zona y está entusiasmado porque Praderas es hoy la mayor inversión de la familia. Y experiencia tienen en el rubro inmobiliario. En los '80 construyeron 4.000 viviendas en el sector Pajaritos de Maipú. Los pilló la crisis del '82 y recién en la década de los '90 pudieron terminarlas.

En el entorno empresarial Juan y Pedro Hurtado son conocidos por sus inversiones en el Consorcio Financiero, en conjunto con Eduardo Fernández León, o en Entel con los Matte. Ahora, en cambio, en esta aventura inmobiliaria van los seis hermanos juntos: José Ignacio, Mercedes, Victoria, Juan, Nicolás y Pedro.



[Ver Portada](#)

[Números anteriores](#)

[Suscríbete](#)

Destacados



**La poderosa ONG de EEUU que quiere detener Hidroaysén**



**Los episodios que guarda el Hospital Militar**



**Cuba y la historia de la "Operación Che Guevara"**

La Guía de...



**Paz Soldán**

Consumo



**Lectura de verano**

Relacionados

[Mujeres en el poder I](#)



[El nuevo valle de oro](#)



[Vinos1](#)



Amanda Sánchez

La relación de Cruzat con los Hurtado Vicuña data desde hace muchos años. Juan, la cara más visible de los sobrinos del Padre Hurtado, es quien ha estado más cerca del empresario.

En 1979 dicen que el propio Cruzat lo invitó a invertir lo que, se señala, fue su primer capital en la sociedad Forestal S.A., el holding que agrupaba un centenar de compañías como Copec, CCU, Provida, Banco de Santiago, Ladeco, Watt's que manejaron Manuel Cruzat y Fernando Larraín. Poco después, cuando Hurtado retiró la inversión, su capital se había multiplicado en varios millones de dólares.

La buena relación entre las partes se nota a la vista. Pedro dice que siempre han sido socios de Cruzat y después de los '80 han seguido ligados por temas inmobiliarios.

Ya en terreno, Cruzat bromea y dice que "esto (aceptar tomarse una foto) me lo va a pagar Juan".

Más de una vez, los hermanos Hurtado han apoyado a Cruzat. Cuando éste perdió sus empresas tras la debacle financiera de 1983 reapareció en los '90 con el holding Cruz Blanca, compuesto por la isapre Cruz Blanca y Previsión y Seguros, Forestal Valparaíso, Curauma y Lo Aguirre, del rubro inmobiliario y el 13,5% de la minera Quebrada Blanca. Como necesitaba liquidez, en 1997 le ofreció a Juan Hurtado el negocio previsional. El argumento fue sencillo: entre venderlas baratas a un tercero y venderlas baratas a un amigo, mil veces mejor lo segundo. Un año después Hurtado comprobó que las empresas eran un buen activo: las vendió en unos US\$ 90 millones al grupo Aetna.

Con la mochila financiera más liviana, en 2003 Cruzat se acercó nuevamente a los Hurtado y los invitó a estudiar el desarrollo inmobiliario de la zona norponiente de Santiago.

Justo ahí había craneado la ciudad del siglo XXI que bautizó como Ciudad Valle Lo Aguirre. El proyecto original -fechado en 1999- señala que "por la creciente escasez de suelos para el desarrollo urbano en algunos sectores del Gran Santiago, las tendencias muestran claramente que en las próximas décadas la zona poniente concentrará los mayores niveles de crecimiento y expectativas".

Basados en la experiencia de desarrollo que ha tenido Curauma, el primer proyecto inmobiliario a gran escala de Cruzat, ubicado en la V Región, los Hurtado dieron el vamos a Lo Aguirre. En julio de 2004 se hicieron cargo de las deudas (unos US\$ 150 millones) y de los convenios judiciales preventivos que arrastraban las sociedades Minera Pudahuel y Cascada. "Fueron largos meses de negociaciones con los bancos de Chile, Estado y Santander", recuerda Pedro. Tras aprobar un aumento de capital se inyectaron recursos, se pagaron los créditos y los Hurtado pasaron a ser dueños del 99,99% de la sociedad que se creó para la operación (El Bosque S.A.), más el 13,5% de la minera Quebrada Blanca y derechos de agua en la Pampa del Tamarugal. Hoy los Hurtado Vicuña son dueños del 62% de El Bosque, otro 34% está en manos de Cruzat y el resto pertenece a Juan Braun.

"Ya en 2003 vislumbrábamos que el terreno de Lo Aguirre era el mejor para hacer un proyecto inmobiliario por su cercanía a Santiago. Vimos una buena oportunidad de negocio", acota el menor de los hermanos Hurtado Vicuña, como echando por tierra el argumento que esta familia siempre va al rescate de Cruzat. Lo mismo que han hecho otros pesos pesados: Sebastián Piñera, Carlos Eugenio Lavín, Carlos Alberto Délano y Sergio Cardone que han comprado activos del imperio que alguna vez tuvo el empresario.

### La pasión por lo inmobiliario

"¿Dónde dejé el papel?", pregunta Cruzat. Delgado como siempre y vestido de chaqueta azul y pantalón gris, rescata un par de hojas que Pedro Hurtado le había entregado minutos antes. Cuenta que son los datos de una señora que sondea agua al estilo antiguo, con palitos, y que él quiere conocer. Mientras Hurtado maneja su jeep camino a la cuesta Lo Prado aprovecha de indicarle a Cruzat justo el terreno donde la "bruja" encontró la veta acuífera. "Es fenomenal" le reitera. Por eso el empresario busca el lugar adecuado al interior del vehículo para guardar ese atesorado papel.

Cruzat habla pausado, lanza cifras y comparaciones mientras comenta el pasado de la Hacienda Lo Aguirre. Al observar unas pequeñas casas a un costado de la ruta 68, dice: "¿Pero mira, cómo es posible que vivan así?". Enseguida lanza una teoría que, asegura, va a cambiar ese panorama: "Un porcentaje importante de lo que se construyó en Chile en los últimos 30 años va a quedar obsoleto económicamente. Y ello porque mientras más avanza un país, el gasto en vivir mejor aumenta. Incluso me atrevo a decir que lo que más cambiará en Chile en los próximos años será la visión de la ciudad. ¿Qué pasa con países que llegan a ciertos estándares? Se construyen de nuevo y no hablamos de tanta plata, sino que de imaginación para gastar bien los recursos", relata convencido.

Remata su idea diciendo que en Santiago la densificación es demasiado alta comparada con España u otros países europeos, tendencia que, a su juicio, debiera cambiar porque Santiago comenzará a crecer hacia afuera. "Hace unos días leí un dato que me impactó. En el Gran Santiago se están construyendo 600 torres y eso es el prelude para decir que en Chile viene un boom inmobiliario. De 500 para arriba es un nivel de construcción aceptablemente bueno. Estamos en un nivel alto de proyectos inmobiliarios, pero no tanto como el de hace ocho años", concluye.

Su socio Pedro Hurtado lo escucha atentamente. A ratos comenta ideas más críticas: el desarrollo de La Florida pudo haber sido muy distinto si hubiese tenido un operador para ordenar su crecimiento. Para graficarlo, Cruzat afirma: "Vayan a Ciudad de los Valles (megaproyecto inmobiliario de la familia Ábalos) y luego al sur de Santiago donde viven dos millones de personas. En esta zona las calles son muy chicas, los autos no se pueden cruzar, no hay plazas, ni distracciones y encontrar una calle en Puente Alto es muy difícil". Y agrega que la gente no tiene la culpa porque en tiempos de Pinochet la prioridad era hacer casas y no urbanismo. El drama, continúa, es que esa tendencia se mantuvo.

En el énfasis de su voz y en sus pausas al argumentar se nota que el tema inmobiliario lo seduce. Él mismo confiesa que le encanta salir a terreno. A modo de anécdota relata cuando con Sergio Cardone -dueño de la inmobiliaria Enaco y uno de los empresarios que salió de su semillero en los '70- salían a recorrer el sur de Santiago porque a fines de los '80 era la gran zona

de desarrollo. "Fuimos varias veces, pero la verdad es que había una gran inconsistencia entre la gente que uno se topaba en el recién inaugurado mall Plaza Vespucio y las casas en las que vivían. Las urbanizaciones eran atroces y todo porque la gente fue a vivir donde había subsidios".

Cruzat cree que esta realidad pronto cambiará, y Praderas será la prueba de fuego porque marcará el debut de los Proyectos de Desarrollo Urbano Condicionado -PDUC- aprobados por el Ministerio de Vivienda en 2003.

Bajo esta modalidad el Estado entrega a privados el desarrollo de pequeñas ciudades, permitiendo planificar ordenadamente su crecimiento. Incluso, les exige un 12% de viviendas sociales y otro 18% con subsidios. "En estas ciudades no se formarán ghettos porque conviven viviendas de 1.000-1.500 UF con otras de 3.000-4.000 UF", sostiene el gerente general de El Bosque S.A., Alejandro Magni.

Con este tipo de proyectos la gente va a emigrar, reafirma el empresario. De allí que su apuesta es que el proyecto Praderas esté a plena capacidad en menos de los 25 años que pronostica Pedro Hurtado. "Se va a llenar muy rápido y mucho antes de lo previsto", le comenta a su socio, como sabiendo el gran desafío que los espera.

Cercanos a Cruzat afirman que se devoró en dos días el libro de Alexander Galetovic "Santiago: Dónde estamos y hacia dónde vamos", de 600 páginas, porque recogió el fenómeno urbano con una mirada y un lenguaje muy similar al que el empresario viene usando desde que, hace más de dos décadas, empezó a estudiar obsesivamente el concepto de economía urbana. Ideas como que todo proyecto tiene externalidades (positivas y negativas) o que las ciudades son mucho más caras de lo que aparentan y no se cobra por sus costos, han sido recurrentes para el empresario.

#### **-¿Por qué le gusta tanto el tema de la economía urbana?**

-El tema inmobiliario siempre ha sido interesante. Este fundo (Lo Aguirre) lo teníamos de rebote y por eso empezamos a hacer estudios. Lo mismo nos pasó en Valparaíso con Curauma. Así llegamos a conocer el crecimiento de las ciudades y a proyectar urbanizaciones.

El lugar pensado inicialmente para la foto no es de los mejores: hay un cerro, dice Cruzat, que tapa gran parte del terreno plano. "Vamos al otro lado, donde está la ex minera Pudahuel porque allí se ve todo y no crean que es muy lejos", advierte animando al grupo a subirse al jeep.

Camino a ese lugar pide un celular -"yo no uso", aclara- para llamar a su secretaria y pedir el número telefónico de la mina. "Así apuramos el acceso", afirma. "Hola. Habla Manuel Cruzat. Quién está hoy: ¿Luis, Juan, Daniel? Ahh, Daniel. OK. Vamos para allá".

En las dependencias administrativas de lo que fuera la mina de cobre Pudahuel, Cruzat saluda con un apretón de manos a los trabajadores y se da tiempo para conversar y posar con algunos.

"Hay harta gente trabajando en esta obra ingenieril de cierre de la mina, que se está haciendo con altos estándares", advierte Cruzat y explica que es un trabajo muy poco conocido. "Han venido a verlo del Sernageomin e incluso firmas extranjeras", relata orgulloso.

Una vez que se cierre la mina, el proyecto Praderas plantará y reforestará cientos de hectáreas. De hecho, hay más 1.000 hectáreas de reserva en cerros, 300 de las cuales serán de bosque nativo con riego por goteo.

De regreso a Santiago, Cruzat sigue pensando en su proyecto y en la gente que trabaja en él. Su memoria trabaja rápido cuando se trata de recordar a las personas. "Robert Haldelman fue gerente de esta mina y de El Teniente; el Juaco Figueroa también llegó a altos puestos en Andina", le susurra a Hurtado, como para reafirmar que el departamento de metalurgia de Pudahuel fue un semillero de ejecutivos. Lo mismo que pasó en los '80 en el área de estudios del grupo de Manuel Cruzat de donde salieron empresarios de la talla de Eduardo Fernández León, Juan Braun Lyon, Carlos Alberto Délano y Carlos Eugenio Lavín, entre otros.

#### **Su mirada macro**

En el Valle Lo Aguirre, Cruzat aún mantiene varios cientos de hectáreas para nuevos emprendimientos. Entre bromas señala que "Pedro nos dejó esas hectáreas y nos dijo ustedes tienen que hacer otro trabajo"... Se trata de Nueva Pudahuel en la que Cruzat está asociado con Sergio Cardone, "el Teco" como lo llama cariñosamente. Su intención a largo plazo es también hacer un PDUC, pero la prioridad ahora es El Bosque.

Quien fuera el gurú del sector privado hace 30 años está confiado en que este año Chile crecerá entre 5% y 6%. "No hay que darle mucha vuelta. Creo que la baja expansión del año pasado se relaciona con un tema estadístico. La forma en que hoy se mide el PIB está añosa".

A través de su sitio web cb.cl, Cruzat siempre ha sido crítico de la política restrictiva del Banco Central, organismo al que responsabiliza del bajón del año pasado. "Le tuvo mucho miedo a la inflación y se apresuró en aumentar las tasas. El problema fue que no quisieron reconocerlo y ahí se produjo lo peor porque la gente restringió su consumo", critica. Pero este año, señala, será al revés. Y si bien las tasas de crecimiento serán más altas, "Chile no llegará a los niveles de Australia, país al que se debe aspirar rápidamente".

#### **-¿Y qué hay que hacer para lograrlo?**

-Con un buen piloto que entienda cómo funciona tamaño infraestructura del país porque ahí está el cuello de botella. Lo que nos falta es consenso para cambiar y abrir mercados.

Figuras como José Piñera, creador de las AFP, son para Cruzat el botón que puede destrabar al país. "Él es brillante", sostiene. Igual calificativo tiene para Luis Eduardo Bresciani, miembro del Consejo Ampliado de Expansiva y jefe de la División de Desarrollo Urbano del Minvu que ha entendido, afirma, el enfoque correcto del tema urbano, uno de los puntos que para Cruzat es el principal problema económico en Chile. "No hallo la diferencia entre la Concertación y la derecha en este tema. Incluso, casi no tienen opinión. Pero si el ingreso crece a paso acelerado en los próximos 8 años y sin ninguna crisis de por medio, recordando la que afectó a sus empresas en 1982, mucha gente de los barrios emigrará y los proyectos tipo Curauma pasan a

tener ventajas", reflexiona Cruzat.

Afortunadamente, dice Pedro Hurtado, la autoridad está entendiendo este tipo de proyectos. Praderas lleva tres años de trámite y aún faltan muchos más, pero el fast track que se imprimió a fines de 2006 en algunos ministerios lo lleva a confiar que este año se dará el OK a la iniciativa.

"Como muchos, queremos que este país tire de una vez por todas para arriba y confío en que se puede hacer", asegura Cruzat que hoy, dicen sus cercanos, está en uno de sus buenos momentos: creando nuevos negocios. "Para marzo saldrá el sitio [miscreditos.com](http://miscreditos.com), que intermediará productos financieros", señala mientras llega a su oficina, en el corazón del barrio El Golf.

## Los otros negocios de Pedro Hurtado

Pedro Hurtado es el menor de seis hermanos. De profesión ingeniero industrial, ha sido -junto a Juan- uno de los más activos en las inversiones familiares. De paso, también se ha dado el tiempo para crear sus propios negocios.

En 1985 levantó en la X Región -en compañía de su socio y amigo Martín Rozas- la salmonera Pacific Star, una de las cuatro primeras empresas que nacieron en esta industria que hoy mueve US\$ 1.500 millones en exportaciones. Dos años después crearon Pesquera Pacific Star que comenzó a reutilizar los desechos de los salmones: cueros, vísceras, cabezas para la producción de harina y aceite de pescado e insumos químicos. "Al principio tuvimos muchos problemas pero el aporte que se hizo a la industria fue increíble", señala. Hoy operan plantas en Castro, Puerto Montt y Chacabuco.

"Entramos al rubro salmonero con muy poco capital", recuerda el empresario. Hoy la firma tiene una producción de 25.000 toneladas. La idea a largo plazo es potenciarla porque el negocio requiere de volumen. "Estamos evaluando la posibilidad de buscar un socio estratégico", dispara.

En el rubro agrícola está armando una sociedad con varios inversionistas para el negocio de olivos. En 2006 plantaron 200 hectáreas entre Leyda y Santa Cruz y este año repetirán igual proceso.

También maneja una empresa de curtiembre, pero lo que más le apasiona es la crianza de caballos finos de carrera que realiza en el Haras Paso Nevado, al interior de Talca. A modo de anécdota cuenta que La Fusta es una de las revistas que más lee.

Este hobby lo comenzó hace unos 15 años. En época de vacaciones, incluso, logra reunir a la familia -su señora y ocho hijos- en paseos a caballo por varios días al interior de la cordillera.

## La ciudad del siglo XXI

El proyecto Praderas se convertirá en el mayor desarrollo inmobiliario de la Región Metropolitana con un total de 2.200 hectáreas. En una primera etapa se invertirán US\$ 300 millones en macroinfraestructura, esto es, áreas verdes y equipamiento. Entre un 20% y 30% corresponderá a aportes y mitigaciones ambientales, viales y forestales. Otros US\$ 2.000 millones, en tanto, los usarán diversas inmobiliarias en la construcción de casas y edificios.



En el escenario de puesta en marcha para este año, los Hurtado Vicuña invertirían US\$ 25 millones en el entorno y darían el vamos a la construcción de 5.000 viviendas, mil de las cuales serán de entre 2.500 a 3.000 Unidades de Fomento. Luego, se sumarán casas entre 1.500 y 2.500 UF. "El país tiene un déficit de viviendas sociales de 250.000 unidades aproximadamente. Los PDUC son un aporte significativo para solucionarlo", argumenta Alejandro Magni, gerente general de El Bosque S.A. Pero el negocio de los Hurtado Vicuña -que son dueños del 62% de la sociedad El Bosque, otro 34% está en manos de Cruzat y el resto en Juan Braun- no está en la construcción, sino que en generar suelo y macrolotes del proyecto a inmobiliarias. "Esta ciudad dará cabida a todos y será mucho mejor de lo que se ha conocido a la fecha porque hasta el más mínimo detalle estará planificado con antelación: las casas, colegios, ciclovías, parques", argumenta Magni.

Una de las novedades del proyecto será sin duda la construcción de una carretera paralela a la ruta 68 para no congestionar una de las principales vías de acceso a la capital. Para eso los Hurtado trabajan en conjunto con las otras dos inmobiliarias que levantan proyectos similares en la zona: Urbanya y Enea.

Para satisfacción de Pedro Hurtado, en noviembre del año pasado hubo un cambio en el ánimo con que diversas autoridades han estudiado el proyecto. Luego de tres años de trámites y una inversión de US\$ 4 millones en estudios, finalmente se dio un "fast track" para que pueda ingresar al Core y de ahí a la Conama. "Habíamos avanzado con bastante lentitud hasta que en noviembre de 2006 vimos un cambio porque la autoridad fijó plazos y pensamos que pronto la iniciativa podrá tener luz verde", acota el empresario. Y por eso estima que la primera piedra podría colocarse este año.