



Historia de una oficina

Luis Hermosilla ocupó por casi siete años 338 metros cuadrados en el cuarto piso del edificio Alonso, del grupo Patio. La dejó en diciembre, con una deuda de \$ 62 millones que terminará de pagar en el 2025. Llegó como "cliente premium" y se transformó en "un arrendatario difícil de cobrar". En el mismo edificio, que genera al año ingresos por más de \$ 4 mil millones a sus dueños, está el grupo Patio, hay bufetes de abogados, están los domicilios de Rabobank y Mundo Pacífico, el empresario José Yuraszcek y una matriz de los Luksic.

Un reportaje de VÍCTOR COFRÉ | Foto ANDRÉS PÉREZ



Luis Hermosilla ocupó por años una oficina en el cuarto piso del edificio Alonso, del grupo Patio. Ubicado en Alonso de Córdoba 3788, el proyecto fue desarrollado por el grupo Patio, y Luis Hermosilla fue uno de sus primeros inquilinos: durante siete años, entre 2017 y fines de 2023, ocupó la oficina 41A. Esa oficina, según registros del SII, tiene un avalúo fiscal de \$821 millones. Y un arriendo mensual que supera los \$ 10 millones.

A la 41A también asistió durante años su amigo Andrés Chadwick, el exministro del Interior de Sebastián Piñera, quien se ha encargado de precisar que solo compartió una comunidad de techo "con el abogado Hermosilla", desde inicios de 2020, tras dejar el segundo gobierno de Sebastián Piñera.

En esa oficina se reunieron también Luis Hermosilla, Leonarda Villalobos y Daniel Sauer el 22 de junio de 2023, cita que fue registrada por la abogada de manera subrepticia y cuya difusión generó el escándalo que los tiene a todos desfilando en el Centro de Justicia. "Aquella junta se produjo en mi oficina de calle Alonso de Córdoba N° 3788, oficina 41A, Vitacura", dijo Hermosilla al declarar ante el Ministerio Público este mes, poco antes de su formalización. Y hasta esa misma oficina llegaron, en noviembre, funcionarios de la PDI a incautar computadores y el teléfono del abogado.

Antes de Alonso de Córdoba, Hermosilla tuvo oficinas en un edificio de El Bosque Norte. Luego se trasladó a Nueva Costanera y menos de dos años después, al edificio construido por el grupo Patio. "Según lo que yo tengo entendido, los dueños de esta última oficina eran los Jalaff, incluso ellos también tenían sus oficinas en el mismo edificio", testificó la secretaria de Hermosilla, Pamela Valencia, en junio a los fiscales.

En realidad, la propietaria de la oficina 41A y de todas las oficinas del edificio de siete pisos es la Constructora Alonso de Córdoba SpA., que hoy es controlada en partes iguales por dos vehículos de inversión: el fondo de inversión Patio Oficinas II y el fondo Fondo LV Patio Renta Inmobiliaria I. Cada uno tiene el 50% y en sus balances se reflejan el volumen de negocio del edificio.

Según los estados financieros, en 2023 la Constructora Alonso de Córdoba registró ingresos por \$ 4.438 millones de ingresos en 2023, mucho menos que los \$ 10.212 millones que facturó en 2022 y los \$ 6.230 millones de 2021. Si en 2022 ganó \$ 1.019 millones, el último ejercicio de 12 meses perdió \$ 1.969 millones.

Entre los aportantes de ambos fondos, que administra LarrainVial, está Patio Comercial, la principal filial del grupo Patio, AFP, compañías de seguros, corredoras de Bolsa a nombre de clientes y una sociedad que controlaba Daniel Sauer y que fue cerrada el año pasado por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF): STF Corredores de Bolsa.

"Un arrendatario difícil de cobrar"

El primer contrato con Hermosilla es de marzo de 2017. Por la propietaria del inmueble firmaron el ex ejecutivo de Patio, Antonio Jalaff, y el empresario Óscar Lería. El arrendatario fue Asesorías e Inversiones Luis Hermosilla y Compañía Limitada. Hermosilla arrendó así la oficina amoblada de 338,96 metros cuadrados por un plazo de diez años. El precio pactado fue de 380,34 UF al mes los primeros cinco años, para subir luego a 397 UF y, más tarde, al año siete, a 405 UF mensuales. "Las rentas de arrendamiento comenzarán a partir del día primero de mayo de dos mil diecisiete", dice el contrato de arrendamiento.

"Fue el primer arrendatario de esa oficina luego de que inauguraron el edificio, llegó como un cliente premium, ya que era un abogado reconocido", declaró en la fiscalía el ingeniero civil industrial y contador auditor Patricio Baeza, quien trabaja en Gestión y Desarrollo S.A., *back office* del grupo Patio, desde 2013.

El monto del arriendo subió un año después, a 424 UF, porque Hermosilla acumuló en un año deudas por \$113 millones y se incorporó esa deuda de arrastre al precio mensual. "Luis Hermosilla siempre fue un arrendatario difícil de cobrar", dijo Baeza.

Lo ratificó la secretaria de Hermosilla, al hablar en cifras aproximadas. "La renta del arriendo era de 8 millones aproximadamente y el gasto común era entre 2 o 3 millones de pesos. Ellos nos emitían facturas por el arriendo y nosotros pagábamos. Muchas veces nos podíamos atrasar en el pago del arriendo y el gasto común, con conocimiento de Luis Hermosilla", dijo. Cuando aquello ocurría, un ejecutivo de Patio, Javier Acevedo, llamaba a la secretaria para consultar por el pago. "Yo lo hablaba con Luis Hermosilla y él me decía que iba a hablar con los Jalaff para postergar los pagos", dijo.

Y aunque los investigadores del Ministerio Público sospecharon posibles irregularidades en el arriendo, por un eventual sobreprecio, la oficina 41A no salió a colación en las tres jornadas de formalización de esta semana.

Hermosilla siguió retrasándose en el pago del canon y a julio de 2021 acumulaba otra deuda de \$ 147 mi-

llones, declaró Baeza, del grupo Patio. La mora fue reportada al comité de inversiones de Gestión de Rentas Inmobiliarias SpA, una sociedad encargada del cobro de esos arriendos. Aquello, dijo el ejecutivo de Patio, molestó aguas arriba. "Cuando se realizó la gestión de cobro, Javier Acevedo me representó que no gustó a la alta dirección de Patio que se le haya realizado el cobro a Hermosilla". El abogado debió firmar más de un pagaré comprometiéndose al pago de la deuda, el último de los cuales ocurrió al dejar la oficina, tras el escándalo de la grabación realizada en la 41A.

En diciembre de 2023, Hermosilla firmó un contrato de término del contrato y de reconocimiento de la deuda y firmó un pagaré por \$ 62 millones que comenzó a pagarse ese mismo mes. La primera cuota fue por \$ 20 millones. En total, deberá cancelar otras 18 cuotas mensuales por \$ 2,3 millones, las que terminan en septiembre de 2025.

Los otros inquilinos

Patio tardó casi una década en estructurar el proyecto de Alonso de Córdoba. Para ello, los gestores, un grupo fundado por el fallecido Sergio Jalaff y dirigido por años por sus hijos Antonio y, luego, Álvaro, compraron 13 casas en la estratégica avenida. Ahí construyeron oficinas clase A que ocuparían 7.500 metros cuadrados, además de tres mil metros cuadrados destinados a comercio, como librerías y un Starbucks.

Durante años, el grupo Patio ocupó el piso -1. Ahí, ahora, hay restaurantes, como El Toro o Buriana. El grupo Patio ocupa hoy el segundo piso.

En el piso tres hay varios abogados, como Darío Calderón, el estudio Silva & Urrutia, de Darío Silva y Juan Enrique Urrutia, y MBC Abogados, formado por Carolina Menichetti, María Teresa Cremaschi e Ignacio Bolelli.

En el piso 5 están las oficinas de Rabobank Finance, en el piso seis está la empresa de telecomunicaciones Mundo Pacífico y en el séptimo están las oficinas del empresario José Yuraszcek, dueño de la viña Undurraga y Compañías Cic. A fines del año pasado, poco antes del escándalo, llegó un nuevo inquilino, también al piso 7: se instaló ahí una de las sociedades matrices del grupo Luksic, la compañía de Inversiones Adriático SpA, que dirige José Ignacio Bulnes.

La oficina 41A está en proceso de arriendo. Sus futuros ocupantes también son abogados, profesionales que se unieron en HLDS Abogados y que integran Ítalo León, Sebastián Huidobro, Cristián Vistoso y Diego Khamis. La 41A que era de Hermosilla. ●