

El millonario patrimonio inmobiliario de los Conservadores de Santiago

“A fin de colaborar con el establecimiento, asegurar una cierta estabilidad y como una forma de demostrar el cariño que les tengo a mis descendientes, deseo donar a mis hijos en forma irrevocable, la nuda propiedad de los bienes referidos”, manifestó por escrito Kamel Saquel Zaror (88) el 15 de marzo de 2019 ante el 17° Juzgado Civil de Santiago.

En un trámite que legalmente es conocido como “insinuación de donación”, Saquel, quien desde 1998 está a cargo del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Santiago - donde trabaja el hijo del senador Manuel José Ossandón -, enlistó un total de 12 propiedades a repartir en vida en partes iguales entre los tres hijos que tuvo con su esposa, Inés Martínez Henríquez, quien se desempeñó como ministra de la Corte de Apelaciones de San Miguel hasta el año 2016.

Se trataba de seis departamentos, cada uno con estacionamiento y bodega, todos ubicados en el edificio “Apoquindo Downtown” en calle La Capitanía de Las Condes, los que el mismo Saquel había comprado de una sola vez el 18 de noviembre de 2015 por un total de \$732 millones. “En efecto, tengo un patrimonio suficiente, formado por mis largos años de trabajo como abogado y funcionario registral, y cuento con ingresos que me permiten vivir sin sobresaltos, además de tener otros inmuebles”, argumentó el conservador para obtener la venia del juez para hacer el traspaso.

Pero la donación a Carolina (53), Macarena (51) y Rodrigo (49) tenía una condición: Saquel mantendría el “usufructo vitalicio” de todos los bienes raíces regalados. Es decir, mientras viva podrá utilizar o arrendar las propiedades y recibir las ganancias de ese negocio. La respuesta positiva del tribunal llegó el 31 de julio de 2019 y, tras el pago de \$261.346 como impuesto a la donación, la operación se concretó.

Por ello, en la Declaración de Intereses y Patrimonio (DIP) que Kamel Saquel actualizó ante la Contraloría General de la República en marzo pasado, y que todos los notarios y conservadores del país están obligados por ley a entregar anualmente desde 2017, las 12 propiedades -ahora de sus hijos- son parte de la extensa lista “bienes inmuebles situados en Chile” que el conservador posee o tiene en usufructo.

En total, Saquel registró 122 bienes raíces

En medio del debate legislativo en el que senadores rechazaron quitar el monopolio legal que posee el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, LT Domingo investigó el patrimonio de los tres funcionarios que hoy ocupan el oficio, dos de los cuales llevan 25 años en el cargo. Se trata de una fortuna, que solo en el avalúo fiscal de propiedades, supera los \$9 mil millones, buena parte de lo cual ya ha sido traspasado a sus descendientes.

Por **Esteban González**

en diferentes comunas de la región Metropolitana, los que solo en avalúo fiscal suman \$4.400 millones, valor que según expertos puede llegar a duplicarse si se consideran los precios de mercado en algunas zonas del sector oriente. Todos los bienes registrados fueron comprados por Saquel entre los años 2000 y 2020, después de que el 22 de septiembre de 1998 la Corte de Apelaciones de Santiago lo designó de manera vitalicia a cargo del Registro de Interdicciones.

Situación que no es muy distinta de la de uno de sus colegas, el Conservador de Bienes Raíces y Comercio, Luis Maldonado Croquevielle (78). Desde la Asociación de Notarios y Conservadores de Chile, Maldonado ha sido uno de los líderes de la férrea oposición del gremio a la dilatada reforma al sistema notarial que se tramita en el Congreso y que, entre otros cambios, modifica el opaco sistema de nombramientos y lo obligaría a él y a Saquel a dejar sus cargos por tener más de 75 años.

En su propia declaración, Maldonado registró tener en dos sociedades, de la que también son parte sus cuatro hijos -uno de ellos el notario de Vitacura, Luis Maldonado Concha-, bienes raíces por \$3.900 millones solo en avalúo fiscal. Se trata de un aperturado puesto de “auxiliar de la justicia” y “ministro de fe” por el que diversos estudios han estimado que sus titulares obtienen cada uno ganancias de entre \$100 millones y \$150 millones mensuales.

“Esos números reflejan la renta monopólica que ha logrado capturar el Conservador de Bienes Raíces al obtener en forma poco transparente y poco meritocrática un monopolio legal. Si el Conservador de Bienes Raíces se hubiera licitado en forma transparente y competitiva, tendríamos un servicio mejor, más barato y la renta monopólica hubiera quedado para el Estado, lo cual ayuda a financiar bienes públicos”, asegura el doctor en Economía y profesor de la Escuela de Gobierno de la Universidad Adolfo Ibáñez, Claudio Agostini.

“Ventas” bajo el precio de mercado

Solo un mes después de que Kamel Saquel fue autorizado por un juez a donar a sus tres hijos más de \$732 millones en propiedades, el 5 de septiembre de 2019 decidió seguir diluyendo su patrimonio aguas abajo, ahora ante el 25° Juzgado Civil de Santiago. Esta vez, se trató de 10 departamentos -cada uno con estacionamiento y bodega- del mismo edificio del exclusivo sector de calle Cerro Colorado, en la comuna de Las Condes.

De acuerdo a las escrituras originales que fueron presentadas ante el juez, a las que accedió LT Domingo, Saquel había adquirido las 10 propiedades a Inmobiliaria Cerro Colorado el 4 de enero de 2017 por un valor total de \$1.432 millones pagados, literalmente, “al contado, en efectivo”, sin créditos ni hipotecas. Para autorizar el traspaso, esta vez el conservador presentó tres testigos que dieron fe de que se trataba de un acto voluntario. Uno de ellos fue el abogado y funcionario de su mismo oficio, Francisco Sánchez Mutis.

“Sé que don Kamel es una persona solvente, ya que es dueño de varios inmuebles en la comuna de Las Condes y en la comuna de Viña del Mar (...) Además, él es el conservador del Registro de Prohibiciones y como tal tiene ingresos muy buenos que le permiten vivir satisfactoriamente, de manera que una donación no le causa perjuicios”, testificó Sánchez.

El 23 de abril de 2020 la justicia autorizó la repartición de los bienes entre Carolina, Macarena y Rodrigo, nuevamente bajo la figura de un “usufructo vitalicio”. Los registros de propiedades de Saquel dan cuenta de la riqueza que ha construido con los años y que se ha extendido mucho más allá de los \$2.164 millones en donaciones a su siguiente generación.

Un ejemplo de ello, es lo que ocurrió el 2008 cuando el conservador decidió poner fin a la sociedad conyugal que mantenía con su esposa, la exministra de la corte de San Miguel, Inés Martínez. Por ese motivo, Martínez se quedó con varios de los bienes raíces que originalmente eran solo de Saquel, pero que en el traspaso fueron valorizados a precios inferiores al valor de mercado e incluso por debajo de lo que costaron originalmente.

Tal fue el caso de un departamento en Avda. Kennedy de Las Condes, que Saquel había comprado en julio del 2004 por \$154 millones de la época. Pero cuatro años más

BIENES RAÍCES DECLARADOS POR LOS CONSERVADORES DE SANTIAGO

NOMBRE	Viviendas	Estacionamientos + Bodegas	Oficinas	Terrenos	Avalúo Fiscal Aprox.
Kamel Saquel	29	101	2	0	\$ 4.400.000.000
Luis Maldonado	7	16	0	6	\$ 3.900.000.000
Carlos Miranda	4	1	1	2	\$ 885.000.000

Fuente: Declaraciones de Intereses y Patrimonio, marzo 2024.

tarde, lo traspasó a su esposa a \$31 millones, un quinto de lo que le costó. Misma situación ocurrió con otro departamento -con tres estacionamientos y una bodega- adquiridos por Saquel Zaror en marzo del 2000 por \$104 millones. En 2008, y pese a la plusvalía que dan los años, fue adjudicado a su esposa asignándole un valor de \$82 millones.

Otros movimientos inmobiliarios con un patrón similar ocurrieron con sus tres hijos. Según los registros oficiales, en noviembre de 2013 el conservador había comprado tres departamentos -con estacionamiento y bodega cada uno- de un edificio ubicado en calle Lira de Santiago por un valor cercano a los \$45 millones por unidad. Pero tres años más tarde, en mayo del 2017, cada uno de sus tres hijos "compró" una de las unidades a un precio de solo \$30 millones.

La declaración de patrimonio de Kamel Saquel muestra que, por lejos, su incursión inmobiliaria más extendida es la compra masiva de estacionamientos en la zona oriente de Santiago. Así ocurrió el 14 de mayo de 2015 cuando, junto a Juan Miguel Rodríguez Etcheberry, excoronel del Ejército y exfiscal de la Mutualidad del Ejército y la Aviación, adquirieron en una proporción de 85% para Saquel y 15% para Rodríguez, 29 estacionamientos y una oficina en dos edificios de calle Cerro Colorado, frente al Parque Araucano. En total, la operación les costó \$326 millones.

A todo lo anterior, se deben sumar otros \$554 millones que el conservador vitalicio declaró tener como "instrumento o valor transable en Chile", tales como acciones de Endesa, del banco BCI y títulos en el Banco de Chile. Por otro lado, consignó mantener deudas por \$48 millones en un crédito hipotecario.

Pero el bien máspreciado (y caro) es el departamento -más bodegas y estacionamientos- de calle Cerro Pan de Azúcar de La Dehesa, Lo Barnechea, comprado en 2017 y que tan sólo en avalúo fiscal está declarado por \$807 millones. Un lugar que, además de ser su hogar y el de su familia, lo une directamente con su colega, el conservador de bienes raíces y comercio, Luis Maldonado Croquevielle.

La "compra" del niño de 6 años

Entre la serie de propuestas realizadas en 2015 por la "Comisión Engel", se incluyó a notarios, conservadores y archiveros dentro de los "sujetos obligados" a presentar una vez al año una Declaración de Intereses y Pa-



► Kamel Saquel, a cargo del Registro de Interdicciones y Prohibiciones.



► Luis Maldonado es el Conservador de Bienes Raíces de Santiago



► Carlos Miranda Jiménez está a cargo del Registro de Hipotecas y Gravámenes.

trimonio. "En general, las declaraciones de intereses y patrimonio tienen dos objetivos: detectar enriquecimiento ilícito y transparentar conflictos de interés", explica Eduardo Engel, economista y director de Espacio Público.

Las primeras declaraciones de Luis Maldonado Croquevielle, conservador de bienes raíces y comercio de Santiago, eran más bien escuetas. Por ejemplo, en la de marzo de 2017 aseguró poseer, directa o indirectamente, tan solo cinco propiedades evaluadas en \$743 millones. En cambio, en su última declaración de marzo pasado, registró 23 propiedades con un avalúo fiscal declarado de \$3.200 millones.

"Ganar mucho dinero en un mercado competitivo es muy distinto a ganar mucho dinero en un mercado monopólico, más aún cuando se trata de un monopolio legal", asegura Engel sobre el enriquecimiento de los conservadores. "En este último caso es obligación del legislador buscar opciones, las cuales claramente existen en el caso de notarios y conservadores, donde se disipen esas rentas", agrega.

Un ejemplo de esas rentas y de cómo son traspasadas a nuevas generaciones es lo que ocurrió en abril de 2016 con el menor de los hijos de Maldonado Croquevielle y su segunda pareja, Renée Papic Schneider, quien a los 6 años y 5 meses tuvo su primera "incursión inmobiliaria". En esa fecha ambos padres fir-

maron para comprar a nombre del menor de edad un departamento, tres estacionamientos y una bodega exactamente en el mismo edificio donde hoy vive Kamel Saquel, en Cerro Pan de Azúcar de La Dehesa. Pagaron \$517 millones. Hoy, en la declaración de patrimonio de Maldonado, el conjunto está registrado bajo "tutela" de su padre con un avalúo fiscal que llega a los \$666 millones.

Maldonado fue designado en su cargo de manera vitalicia por la Corte de Apelaciones de Santiago el 16 de diciembre de 1997. Es hijo de Luis Maldonado Boggiano, quien fue presidente de la Corte Suprema entre 1988 y 1991, y hermano de Mónica Maldonado, quien se desempeñó como fiscal de la Corte Suprema entre 2001 y 2014.

Tal como Saquel, Maldonado también ha diseñado cuidadosamente un esquema que le ha permitido traspasar en vida gran parte de su millonario patrimonio, tanto al menor de edad, como a los tres hijos que tuvo con su exesposa María Concha Herrería, de quien se divorció en 2009: Luis (53) -actual notario de Vitacura-, María (54) y Verónica (48). Pero en vez de hacer donaciones o ventas a precios más bajos, ha concentrado todo en dos sociedades de la que todos son parte: Inversiones Sebastopol Ltda. y Agrícola Mesquihue Ltda.

En el caso de Sebastopol, de la que el mismo Maldonado es gerente general desde 2011, 15 de las 17 propiedades a nombre de la sociedad han sido compradas y aportadas por el conservador, con un valor fiscal de \$1.500 millones. Entre ellas, dos departamentos en Avda. Kennedy de Las Condes, estacionamientos en Santiago, un departamento en Monseñor Escrivá de Balaguer en Vitacura, y la casa que hoy ocupa Maldonado y su familia en calle Raimundo Larraín de la misma comuna.

Agrícola Mesquihue, por su parte, posee seis terrenos fuera de la Región Metropolitana con un avalúo fiscal declarado de \$1.600 millones. Dos de ellos, fueron comprados por Maldonado en 1995 y 1996 en la comuna de Codegua, región de O'Higgins. Luego en abril de 2006 adquirió por US\$700 mil de la época 255 hectáreas en el sector Cayutue de Puerto Varas, Región de Los Lagos, a orillas del Lago Todos los Santos. Fue en ese lugar donde en febrero de 2012 el conservador sufrió el incendio de su casa en el que falleció trágicamente uno de sus nietos.

Lo único de lo que hoy Maldonado es el único dueño, es de un vehículo Honda CRV del 2024, de un BMW de 2022 avaluado en

\$62 millones y de un Land Rover de 1982. Además, declaró mantener deudas por \$884 millones en créditos de consumo y tarjetas con bancos.

El nuevo miembro del clan

En octubre de 2023, Carlos Miranda Jiménez (58), quien justo un año antes había sido designado a cargo del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, agitó las aguas al interior del organismo. Ello, porque decidió impugnar ante la justicia laboral el contrato colectivo que la institución tenía con los dos sindicatos que reúnen a sus casi 500 trabajadores.

En específico, Miranda pidió a la justicia declarar ilegales ciertas cláusulas del acuerdo vigente desde el año 2021, entre ellas una que establece que el 75% de las "utilidades líquidas" del conservador deberán ser destinadas a la remuneración de los trabajadores en una especie de "reparto de utilidades". "El sistema permite una intromisión indebida por parte de los conservadores en la facultad de gestión del empleador", acusó Miranda. Pero su demanda fue rechazada.

En medio de esa disputa, el 8 de agosto pasado venció el contrato colectivo y, sin llegar a un acuerdo, ambos sindicatos votaron la huelga. "La irracionalidad y ambición han corroído el espíritu histórico de diálogo en el oficio entre los trabajadores y sus administradores. Una ambición económica por exprimirlo de manera irracional ha roto los protocolos de diálogo, buena fe y respeto mutuo", acusaron los sindicatos, los que finalmente llegaron a un acuerdo y depusieron la huelga el lunes pasado.

Entre sus colegas Saquel y Maldonado, Carlos Miranda, además de ser el más nuevo, es el que consigna el menor patrimonio acumulado según su declaración a Contraloría de marzo pasado. Con un trabajo previo como notario de Concepción entre 2008 y 2022, registra ocho bienes raíces con un avalúo fiscal de \$885 millones. Entre ellos, destacan una casa en el exclusivo sector de El Venado en San Pedro de La Paz y terrenos en Tomé, en la misma Región del Biobío, y en Cochrane, en la Región de Aysén.

Además, Miranda expuso que tiene cinco vehículos tasados en \$71 millones: entre ellos, un coupé BMW, un Land Rover Defender y dos motos BMW. Al mismo tiempo, declaró que tiene deudas por \$877 millones con bancos, entre créditos hipotecarios y de consumo. ●