



POR DENTRO

POR LAURA GUZMÁN



LA HISTORIA DETRÁS DE LOS ARBITRAJES INGRESADOS CONTRA LA CÚPULA DE RED MEGACENTRO POR UN ACCIONISTA MINORITARIO

Felipe Guzmán inició tres arbitrajes en contra de los altos ejecutivos de la firma, acusándolos de administración desleal, operaciones con partes relacionadas y violación al pacto de accionistas. La trama comenzó en 2022 cuando Megacentro reorganizó su gobierno corporativo y Guzmán dejó su puesto de director ejecutivo para convertirse en director suplente; desde entonces él asegura que comenzó a detectar irregularidades en la administración. En el entorno de la empresa se defienden: "Red Megacentro seguirá trabajando en beneficio de todos sus accionistas y se reserva su derecho a ejercer las acciones legales que correspondan en contra de quienes intenten dañar su reputación y/o afectar su posicionamiento en el mercado", aseguran fuentes relacionadas a la firma.

Aunque parecía que los conflictos en el directorio de Red Megacentro habían quedado atrás, la apertura de tres nuevos arbitrajes contra los altos ejecutivos de la firma evidencia que el periodo de estabilidad no era más que una tensa calma.

Hace algunas semanas, Felipe Guzmán Honorato, director suplente, socio fundador y accionista minoritario con un 5,32% de participación a través de Inversiones y Asesorías San Felipe SpA, inició tres procesos arbitrales contra directores y ejecutivos de la compañía especializada en renta industrial inmobiliaria. Sus acusaciones incluyen administración desleal, infracciones a las normas sobre operaciones con partes relacionadas y violaciones al pacto de accionistas de Red Megacentro. Pero según actores relacionados al rubro, el conflicto tiene años de trayectoria.

Todo comenzó a fines de 2021 con la salida del entonces gerente general, Louis

Phillipe Lehuédé. El 11 de noviembre de ese año, Megacentro informó a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) sobre su renuncia, señalando que el ejecutivo pretendía integrarse al directorio de la compañía. Sin embargo, fuentes internas sostienen que su salida fue impulsada por cuatro miembros del directorio -Rafael Ossa, Patricio Tapia, Sergio Urrejola y Andrés Lehuédé- debido a una "pérdida de confianza" y a la falta de alineación con los requerimientos de la mesa directiva.

Tras su salida, la empresa reorganizó su cúpula: Louis Phillippe Lehuédé se incorporó al directorio, Claudio Chamorro asumió como gerente general -cargo que mantiene hasta el día de hoy- y Felipe Guzmán dejó su puesto como director ejecutivo para convertirse en director suplente.

El directorio de Megacentro hoy es presidido por Hernán Besomi, de EBCO, e integrado por Andrés Lehuédé y Patricio Tapia, representantes de Inversiones

CONOCEDORES DEL CASO VEN QUE EL CONFLICTO RADICA EN UN SOLO NOMBRE: FELIPE GUZMÁN, QUIEN DESDE QUE SE VIO OBLIGADO A SALIR DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA, Y LUEGO DE PERDER SU CUPO EN EL DIRECTORIO, SE HA DEDICADO A "PRESIONAR INDEBIDAMENTE PARA QUE LE COMPREN SUS ACCIONES A UN PRECIO QUE NO ES DE MERCADO".



Siemel (Grupo Angelini), junto a Cristián Letelier, de Link Capital Partners. También forman parte del directorio Louis Philippe Lehueué, Rafael Ossa y Alfredo Moreno.

Comienza el conflicto

Ya instalado en su nuevo cargo como director suplente de Megacentro, en 2022 Felipe Guzmán comenzó a detectar una serie de irregularidades en la administración de la firma, sumadas a un aumento en los gastos, hechos que reportó al directorio de la compañía. Las anomalías identificadas incluían operaciones con partes relacionadas que favorecían a EBCO, así como intentos de la empresa ligada a la familia Besomi de realizar negocios en competencia con Megacentro, en aparente infracción al pacto de accionistas firmado el 7 de junio de 2021.

Las acusaciones de Guzmán coincidieron con las preocupaciones previamente expresadas por el exdirector Sergio Urrejola Monckeberg: durante una sesión del directorio en la que se votaban los estados financieros de 2021, Urrejola solicitó dejar constancia de su desacuerdo, argumentando que existían operaciones con partes relacionadas que no habían sido debidamente aprobadas.

En esa misma época, Guzmán detectó que algunas conversaciones que había mantenido en su oficina habían sido grabadas sin su consentimiento, además de que su identidad había sido suplantada en una serie de correos electrónicos. En una querrela presentada ante el Segundo Juzgado de Garantía de Santiago a mediados de 2023, Guzmán relató que, en julio del año anterior, sostuvo una llamada telefónica con una ejecutiva de Megacentro Perú. Horas después, la misma trabajadora recibió un correo electrónico supuestamente enviado por el director suplente, que contenía la transcripción de la conversación y un archivo de audio de ésta. "Yo nunca autoricé ni supe que este correo fue enviado con mi dirección de correo electrónico, y, además, nunca grabé la conversación", señaló Guzmán en la querrela.

Para esclarecer la situación, el directivo solicitó la ayuda de un experto externo, y tras unos meses de espera, la empresa FC Advisory, dedicada a la investigación de fraudes, constató que el correo nunca fue enviado por la cuenta de Felipe Guzmán. Con estos hechos sobre la mesa, Guzmán subió el caso al directorio de Red Megacentro, y mientras investigaba la situación, el directivo se percató de que la infor-

mación histórica de sus servidores de la compañía había sido borrada.

¿La razón? En ese periodo, Megacentro tenía una política que establecía que, cuando un trabajador dejaba la empresa, todos sus correos electrónicos se eliminaban 30 días después de su salida. Por esta misma norma, cuando Guzmán dejó la dirección ejecutiva, sus mensajes fueron borrados tras cumplirse ese plazo, al igual que ocurría con cualquier otro ejecutivo que salía.

Este hecho llamó la atención de un recién llegado a la cúpula de Megacentro, Alfredo Moreno. El exministro de Relaciones Exteriores se sumó al directorio de la empresa a mediados de 2023, luego de que Sergio Urrejola presentó su renuncia. Según las mismas fuentes, en la sesión de directorio donde se da a conocer que la información histórica de los servidores había sido eliminada, Moreno comentó que este acto sólo genera problemas para Megacentro, por lo cual recomendó nunca más borrar los correos electrónicos de la empresa, más aún de personas que ocupan altos mandos.

En paralelo, conocedores del caso indicaron que dentro de Megacentro se inició una investigación interna, y recalcaron que Guzmán no estuvo dispuesto a que se periciara su computador, saboteando las indagaciones.

Con el paso del tiempo, Felipe Guzmán solicitó su asistencia a los directorios de Red Megacentro, recibiendo una respuesta negativa por parte de la cúpula de la firma. Lo anterior obligó a Guzmán a recurrir a la CMF para que se ordenara al directorio aceptar su asistencia a las sesiones, lo cual se materializó a mediados de 2023.

Sobre la querrela, el 28 de enero recién pasado, el 2º Juzgado de Garantía de Santiago notificó la decisión del Ministerio Público de no perseverar en la investigación. El 19 de mayo habrá una audiencia para discutir la medida.

Operaciones cuestionadas

Como se mencionó anteriormente, a lo largo de los años, diversas transacciones y proyectos, tanto de EBCO como de Red Megacentro, han generado preocupación entre algunos accionistas. Por ejemplo, en una sesión de directorio a fines de 2022, Andrés Lehueué, representante del grupo Angelini, y Cristián Letelier, de Link Inmobiliario I, pusieron sobre la mesa la eventual creación de un fondo de inversión entre EBCO y un reconocido estruc-

turador de capital del país. El objetivo de este fondo era desarrollar un proyecto de formato megacentro -bodegas flex y Build to Suit- de 400 mil m2 arrendables, con una inversión total de UF 7,7 millones (US\$ 300 millones). Pero la iniciativa encendió las alarmas de los directores desde dos frentes: el primero en el ámbito legal, ya que podría existir un escenario de interlocking debido a la eventual participación de Hernán Besomi en el directorio de EBCO Rentas y en el comité de inversiones del fondo; el segundo apunta directamente a la incomodidad que generó la presentación de este proyecto, porque podría competir directamente con Megacentro.

En paralelo, EBCO también intentó levantar un segundo fondo de inversión de la mano de otro conocido estructurador de capital, por un total de UF 620 mil (US\$ 24 millones), con el propósito de comprar cuatro proyectos de minibodegas para la renta, tres en la Región Metropolitana y uno en la Región de Valparaíso.

De todas formas, ninguna de las dos iniciativas se materializó.

Estos proyectos no fueron los únicos que incomodaron al directorio de Megacentro. Otro punto de conflicto surgió cuando Guzmán se reincorporó a las sesiones del directorio y descubrió que la empresa había asumido la compra de un terreno en San Bernardo por UF 391.300 (US\$ 17,4 millones), cuya promesa de compraventa estaba originalmente ligada a EBCO. Según testigos, Besomi habría declarado que su grupo no contaba con los recursos para cumplir con la compra y transfirió la obligación a Red Megacentro. Sin embargo, tras la adquisición, Claudio Chamorro advirtió que la situación financiera de la compañía se veía comprometida, ya que una parte significativa de la caja se había destinado a esta operación.

Más tarde, Megacentro intentó financiar la compra con crédito bancario, pero, en primera instancia, las entidades financieras rechazaron la solicitud debido a observaciones en los títulos de propiedad. Luego de un tiempo, se realizaron los correspondientes estudios de estos documentos, y un importante banco de la plaza los aprobó.

Otra cuestión que llamó la atención de Guzmán fue el proyecto MC Brickell en Miami, el único desarrollo de Megacentro con patrimonio negativo en Estados Unidos. En este negocio, EBCO poseía el 65,6% de participación y, según las condiciones, el 80% de la inversión no estaba garantizado por Megacentro, lo que

implicaba que los inversionistas asumirían los riesgos. Aun así, y sin cumplir con las normas de operaciones entre partes relacionadas, Megacentro pagó íntegramente a Hernán Besomi, a través de EBCO, el total de su inversión por US\$ 8,7 millones.

Estas dos operaciones fueron llevadas a la justicia por Felipe Guzmán, quien las considera pruebas concretas de administración desleal y violaciones a las normas sobre operaciones entre partes relacionadas.

Qué dice la contraparte

Desde la vereda de la firma, fuentes relacionadas señalaron que Megacentro es una empresa con un plan estratégico robusto que fue aprobado por la unanimidad del directorio y que está siendo debidamente implementado por la administración. Prueba de ello, indicaron, es que en el último tiempo la empresa ha mejorado su clasificación de riesgo, ha colocado bonos por UF 2 millones en condiciones favorables y, recientemente algunos de sus socios -Inversiones Siemel- aumentaron su participación en la compañía. "Red Megacentro funciona bien, lo que demuestra que los cambios implementados a partir del año 2022 por un nuevo gobierno corporativo han sido correctos", señalaron.

Así, los conocedores del caso ven que este conflicto radica en un solo nombre: Felipe Guzmán. De acuerdo a lo señalado, desde que Guzmán se vio obligado a salir de la administración de la compañía -y luego de perder su cupo en el directorio- se ha dedicado a "presionar indebidamente para que le compren sus acciones a un precio que no es de mercado", escenario que, según testigos, explica el interés del director suplente por difamar a Megacentro y a todos los directores de la firma.

Es más, según señalaron, la relación entre los accionistas, el directorio y de éste con la administración, es profesional, respetuosa y busca el beneficio de la organización; clima que no se ha visto afectado por las "permanentes amenazas de este accionista, cuyas acusaciones son infundadas".

"Red Megacentro seguirá trabajando en beneficio de todos sus accionistas y se reserva su derecho a ejercer las acciones legales que correspondan en contra de quienes intenten dañar su reputación y/o afectar su posicionamiento en el mercado", concluyeron las fuentes ligadas a la empresa.✦