

## Exsocios y ejecutivos:

# El endeudado final de los Jalaff, tras dejar Grupo Patio

Cuánto tenían Álvaro y Antonio Jalaff en la empresa de rentas inmobiliarias, cuánto recibieron por la venta de sus acciones y cómo están negociando sus deudas son algunas de las preguntas que intentamos responder.

Por Ximena Pérez Villamil

**F**ue una venta forzada por las circunstancias, no precisamente felices, para los hermanos Álvaro y Antonio Jalaff Sanz, socios y ejecutivos del grupo Patio.

El momento además no pudo ser peor. Al 31 de marzo del año pasado, cuando los accionistas de Patio SpA, la matriz, aprobaron un aumento de capital por \$ 20.373 millones, la valorización de la compañía alcanzó los US\$704 millones, según el precio por acción al que acordaron suscribir. Muy distinto a lo que ocurrió en la inyección de capital por \$54.772 millones, aprobada el 20 de noviembre: el precio de la acción fue 44% inferior, por lo que Patio SpA se valorizó en US\$413 millones, según documentos revisados por Pulso.

Por un lado, hubo factores propios de la industria como el aumento de la vacancia -ya que Patio se dedica al negocio de la renta inmobiliaria (arriendos)- y altas tasas de interés que encarecen la compra de nuevos activos. Por otro, la valorización encargada a Econsult resultó ser mucho menor a los US\$700 millones. Y el daño a la imagen y reputación de los hermanos Álvaro y Antonio Jalaff producto del audio en el que Daniel Sauer, socio de Factop, y sus asesores Luis Hermosilla y Leonarda Villalobos los mencionaban un sinfín de veces como receptores de facturas falsas emitidas por sociedades de Daniel y Ariel Sauer, los controladores de Factop, terminó por ser el golpe de gracia.

El directorio del grupo Patio emitió, a los pocos días, una declaración aclarando que "Grupo Patio SpA y sus filiales no han tenido participación en las operaciones de facturas que se investigan en el Caso Factop, lo cual corroboramos a través de auditorías internas y externas".

La salida de los Jalaff era cosa de tiempo.

### La querella que los imputa

Antonio y Álvaro Jalaff están imputados por una querella por estafa, apropiación indebida y asociación ilícita presentada por el penalista Matías Künsemüller en representación de cinco clientes que invirtieron dinero en el factoring Factop y no los recibieron de vuelta. Acusa que los Jalaff fueron destinatarios de parte importante de los fondos distraídos del factoring como receptores de facturas falsas, al reci-



Antonio Jalaff



Álvaro Jalaff

bir créditos con dineros de los inversores que defiende.

Sobre los hermanos pesa una alerta preventiva que significa que si viajan fuera de Chile la PDI informará al fiscal que lleva la causa de Factop, Juan Pablo Araya, quien podría pedir una orden de detención en su contra al juzgado de garantía para proceder a su formalización o bien dejarlos salir del país.

Ambos cuentan con penalistas: Hugo Rivera en el caso de Álvaro Jalaff, y Leonardo Battaglia, socio de Ortiz y Cía, en el de Antonio.

Hasta ahora no han sido llamados a declarar por el fiscal Araya en la causa de Factop. Tampoco se decretan diligencias.

Desde el día uno Álvaro Jalaff (44) estuvo a cargo de la gestión de Patio, la empresa fundada en 2004 por su padre Sergio Jalaff Escandar (fallecido en 2021) y Roberto Sumar, quien con el tiempo se diluyó. Unos años después, se incorporó Antonio (50), quien trabajaba en España en los proyectos inmobiliarios de su suegro Jorge Lería (fallecido en 2020) en la Costa del Sol.

### Cuánto tenían en Patio

Nunca se supo qué porcentaje tenían los Jalaff en Patio SpA, porque participaban a través de dos sociedades: Inversiones Santa Teresita y Fondo de Inversión Privado 180 (ex Patio y Gestión), a su vez con-

troldadas por distintas sociedades de cada uno de los hermanos y una de la familia Jalaff Sanz.

Las cifras publicadas por los medios siempre fueron trascendidos y variaban: un 32% en 2019, un 21% en 2022, un 19% o 19,5% en 2023, al no suscribir los Jalaff el aumento de capital de Patio SpA en noviembre.

Pocas veces se desglosaron las participaciones de todos los socios. El 10 de septiembre de 2023 cuando El Mercurio publicó un reportaje sobre las deudas de Antonio Jalaff, éste aparecía con un 3,5% de la propiedad y su hermano Álvaro con 9%, pero no se mencionaba el origen de la información.

Asesores de uno de los Jalaff sostienen que del 35% de Patio SpA, que se vendió en \$130 mil millones a Eduardo Elberg, las hermanas Gabriela y Paola Lukic y su marido Oscar Lería, los Jalaff tenían la mitad. En dicha operación Patio fue valorizada en US\$419 millones.

### Lo que recibieron por la venta

Si los Jalaff tenían un 17,5% de Patio SpA, les correspondería recibir \$65 mil millones. Pero como solo la mitad se pagó al contado, serían \$32.500 millones que no se dividen en partes iguales. Álvaro tenía una participación mayor que Antonio, pero no fue posible obtener el detalle.

La otra mitad será pagada a todos los vendedores en dos cuotas anuales, ya que el dinero quedó retenido para revisar antecedentes como los estados financieros de Patio SpA y que todas las propiedades adquiridas estén en regla, entre otros.

Lo obtenido al contado irá a pagar deudas.

### Las deudas de Álvaro

El Scotiabank pidió la liquidación forzosa (quiebra) de Inversiones Las Vegas, sociedad de Álvaro Jalaff, por una deuda impaga de US\$5,8 millones, equivalente a \$5.494.053.535. Solicitó el dinero el 2 de diciembre de 2020, comprometiéndose a pagar en tres cuotas anuales (2 de diciembre 2022, 4 de diciembre 2023 y 2 de diciembre 2024) y los intereses en ocho cuotas (entre 2021 y 2024).

Inversiones Las Vegas se limitó a pagar solo la primera cuota del capital y cinco de intereses (hasta el 2 de junio de 2023, inclusive), transcurriendo con creces las fechas de vencimientos establecidos.

das en el pagaré y sin que exista pago por parte de Inversiones Las Vegas", dice la demanda presentada el 10 de abril por el Scotia.

Jalaff no ha sido notificado, lo que significaría que está negociando con el banco.

Una cifra muy inferior -\$194,8 millones más intereses- adeuda al Itaú Inversiones Doña Soledad, representada por Álvaro Jalaff y su madre, y de la cual son avales Álvaro y Antonio. Tras siete intentos fallidos de notificar, el 24 de abril y 2 de mayo, a los tres por separado, se dejó copia de la demanda en los domicilios de la madre y de Antonio.

Con los bancos Security e Itaú, Álvaro Jalaff tiene créditos, cuyos montos no fue posible obtener, pero no se encuentran vencidos. En favor del Itaú Corpbanca (hoy Itaú) existe una hipoteca sobre la casa de Álvaro Jalaff en Vitacura por 53.588 UF (\$2 mil millones) que data de 2016, según el certificado vigente del Conservador de Bienes Raíces.

### **Antonio: todo a saldar pasivos**

En el caso de Antonio, su abogado Sebastián Pérez Torrejón, a cargo de la parte civil, precisó que los activos de su cliente han sido dispuestos en distintos instrumentos para el pago de sus acreencias. "Esto también aplica para su participación en Grupo Patio. Específicamente, a través del fondo de capital estructurado de LarrainVial, Antonio Jalaff aportó el 97,7% de su participación en Grupo Patio, mientras que otra parte fue entregada como garantía a acreedores como Fintrust".

El 8 de abril, Fintrust embargó las acciones de Youtopia en poder de Meridiana, sociedad de María José Lería, la mujer de Antonio Jalaff. El administrador y representante legal de Meridiana es Jalaff y con el embargo, Fintrust busca recuperar parte de los casi \$3.300 millones que le prestó para concurrir a los aumentos de capital de Patio, los gimnasios Youtopia y su restaurante Brunapoli.

Tanner Servicios Financieros solicitó la liquidación forzosa de Antonio Jalaff por una deuda de \$103.513.380, avalada por su sociedad El Olivo, y pagadera en una cuota el 2 de agosto de 2022.

La audiencia para definir si se declara su liquidación se postergó para hoy, dado que el 23 de mayo (en la audiencia anterior) él acordó pagar \$140 millones a Tanner, instruyendo para tal efecto al Itaú.

Jalaff enfrenta al menos 24 causas civiles, según publicó Ciper en un reportaje que daba cuenta de su vinculación a 40 sociedades en el Reino Unido relacionadas con el grupo Bandenia, que operaba un banco en España con licencia falsa y cuyo controlador José Miguel Artiles fue condenado a cuatro años por lavado de dinero proveniente del narcotráfico,

Sin duda, no es un final final para dos hermanos que hicieron de Patio una marca registrada. Y convirtieron a Patio Comercial, su filial más importante, en la mayor operadora de stripcenters en Chile.