

MARCO GUTIÉRREZ V.

Otra empresa inmobiliaria se vio forzada a acogerse a un procedimiento concursal de reorganización para enfrentar sus deudas. Pero esta vez no fue producto de la crisis del sector, manifestada en menores ventas, alzas de costos de los materiales o trabas financieras, sino que obedece al impacto de cambios normativos generados por un dictamen de la Contraloría General de la República en 2022.

Así lo afirmaron desde la compañía involucrada en esta reorganización, Inmobiliaria e Inversiones Chicureo, ligada a sociedades de los empresarios José Miguel Rawlins —dueño de las discotecas Kamikaze— y Víctor Marcello Corbo Urzúa —hijo del expresidente del Banco Central—, que ha enfrentado dificultades para desarrollar el proyecto Hacienda Guay Guay, en la comuna de Colina. La iniciativa consta de poco más de mil parcelas —una de las más grandes de su tipo en la RM— en terrenos adquiridos en 2016.

Los motivos

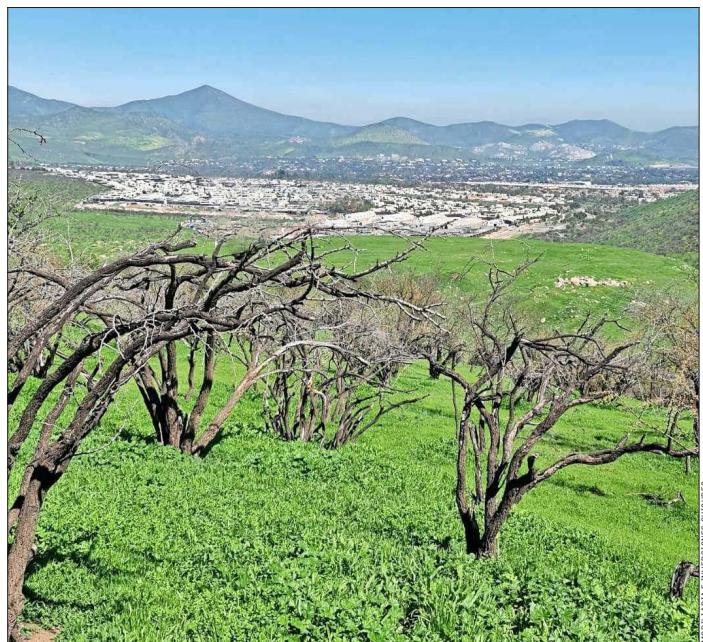
“El proyecto de Inmobiliaria e Inversiones Chicureo (IIC), emplazado en la comuna de Colina, ha solicitado acogerse a un proceso de reorganización, debido a los cambios de criterios normativos en materia de permisología, que interpretados retroactivamente, han afectado la certeza jurídica, y que aún no se resuelven después de más de cinco años, lo que ha traído como consecuencia, múltiples dificultades para avanzar en el desarrollo de la iniciativa y poder cumplir con los compromisos adquiridos”, señaló la firma.

En específico, la compañía alude al efecto de un dictamen de noviembre de 2022 de la Contraloría General de la República donde se cuestiona retroactivamente la validez y juridicidad de los actos administrativos de la dirección de obras municipales (DOM) y las resoluciones de la Seremi de Vivienda RM, respecto de la posibilidad de construir viviendas en áreas de protección ecológica, señaló Álvaro Parra Vergara, abogado socio de Parra & Cía, experto en temas concursales y profesor de la Universidad de Chile, quien está a cargo

Firma tiene pasivos por unos \$22 mil millones, pero posee activos para cubrir las deudas:

Inmobiliaria ligada a Rawlins y Corbo se acoge a reorganización judicial y acusa que cambios normativos la perjudicaron

La compañía adquirió en 2016 terrenos en Colina para un proyecto de más de mil parcelas. Pero indicó que un dictamen de Contraloría en 2022 impidió la construcción de viviendas, lo que socavó la iniciativa.



Inmobiliaria e Inversiones Chicureo adquirió los terrenos para un proyecto diseñado bajo el principio de cohabitabilidad rural.

del proceso de reorganización.

“Este dictamen es posterior a la compra del terreno el año 2016 e inicio del proyecto, y significa un cambio en la interpretación de la normativa respecto al derecho y la posibilidad del propietario de construir su vivienda”.

Previamente, en 2020, la Contraloría había solicitado a los proyectos de la Región Metropolitana que se construyan en áreas de preservación ecológica, en su mayoría sobre la cota mil,

entrar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. En este caso, el dictamen involucró a zonas como San José de Maipo, Pirque, Lo Barnechea, Tilitil, Lampa y Colina, entre otras.

IIC está defendiendo en tribu-

nales —asesorada por otro equipo de abogados— sus derechos para poder construir y revertir el efecto del dictamen (2022). Las restricciones a levantar viviendas impidieron a la empresa continuar la comercialización del proyecto y mermaron su flujo de caja.

Desde la firma señalaron que producto de ese dictamen, la Municipalidad de Colina presentó una demanda de nulidad de derecho público en contra del Fisco de Chile. Esto “refleja la controversia generada entre las autoridades y servicios del Estado, los que históricamente han autorizado permisos y otorgado recepciones de obra a viviendas en estas áreas y por sobre todo, en los últimos 30 años, que es el período donde el PRMS configuró y estableció estas áreas”, explicó Parra.

Los acreedores

Según investigó “El Mercurio”, en agosto de 2023, uno de los acreedores de IIC, Inversiones Maitenes, solicitó la liquidación forzosa de la inmobiliaria por deudas impagadas por \$2.095 millones, pero esa solicitud no llegó a ser visada por el tribunal. Sin embargo, en la misma causa, el pasado 16 de octubre se realizó una audiencia en la que el 13º Juzgado Civil de Santiago acogió la solicitud de reorganización solicitada por la empresa.

La inmobiliaria detalló en esa audiencia que Inversiones e In-

mobiliaria Maitenes es el principal acreedor, con \$15.730,7 millones del pasivo total. Le sigue Inmobiliaria DL, con \$1.895,5 millones y el Banco Internacional con \$708,8 millones.

Según indicó el abogado de la inmobiliaria, los pasivos de la compañía suman alrededor de \$22.000 millones —unos US\$ 23,2 millones—, pero tiene activos por \$147.000 millones —cerca de US\$ 155 millones—, por lo que analiza una forma ordenada para pagar a sus acreedores, incluyendo a Inversiones Maitenes, con la cual han conversado, añadió.

Otros casos

Varias son las constructoras e inmobiliarias que han optado por una reorganización o han quedado a causa de la crisis del rubro. Entre los más recientes —junto pasados— está el caso de la Constructora Armas. Más atrás destaca el de Claro Viñuela Valenzuela (CVV), que en octubre de 2022 solicitó su liquidación voluntaria, dejando a medio andar varios proyectos de obras públicas. En enero de 2023, la Empresa Constructora Projekta, ligada a Guillermo García y Hugo Irarrázaval, solicitó su quiebra. En marzo de 2023, la Constructora Alturas del Sur (Casur), unidad de negocios del Grupo Sencorp, ligado a la familia Senerman, se allanó a la solicitud de liquidación forzosa —quiebra— realizada por Melón Hormigones.

PLAN

La firma espera ir saldando las deudas con acreedores de forma ordenada. Tiene activos por \$147.000 millones.