



Inmobiliaria con proyecto por más de US\$ 12 millones en Viña del Mar pide su quiebra

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

La Inmobiliaria Gregorio Marañón SpA, representada legalmente por Moshe Waceols Rodríguez, solicitó la apertura de un proceso de liquidación voluntaria. La empresa maneja un proyecto habitacional por más de US\$ 12 millones en Viña del Mar.

“Es un hecho público y notorio que al igual que Inmobiliaria Marañón SpA, muchas otras empresas constructoras e inmobiliarias han enfrentado dificultades económicas similares, debiendo recurrir también a la protección del procedimiento de liquidación empresarial”, dijo a la justicia el abogado de la sociedad, Andrés Weinstein.

Explicó que la firma adquirió, durante el año 2015, un predio en la calle Gregorio Marañón 1062 de Viña del Mar y encargó la construcción de un conjunto habitacional compuesto por dos inmuebles, edificios Peumo y Ceibo, con un programa conjunto de 30 departamentos.

El jurista detalló que el presupuesto de construcción fue de UF 239.046 IVA incluido, pero la irrupción del Covid 19 y las consecuentes cuarentenas y alzas en los materiales significaron un mayor costo de UF 67.200, es decir, un 26% más. De esta manera, según antecedentes proporcionados por la inmobiliaria, el valor de la obra se empinó por sobre los US\$ 12 millones.

■ “Muchas otras empresas constructoras e inmobiliarias han enfrentado dificultades económicas similares”, dijo la sociedad.

“Como consecuencia del estallido social primero, y de la pandemia después, aumentaron los plazos de construcción, principalmente por causa de cuarentenas y la falta de personal en el rubro de la construcción”, dijo la sociedad.

Además, el abogado de la empresa recordó que hubo un alza en los costos de construcción, principalmente en los materiales importados, equivalentes a un 65% de lo utilizado en el proyecto. “Aumentaron los costos y los plazos de abastecimiento de embarques marítimos, lo que produjo un quiebre de stock en los materiales”, aseguró.

Las promesas

Desde el punto de vista financiero,

el jurista apuntó a las políticas de retiro de fondos de pensiones y bonos familiares.

“Se produjo un alza considerable de la inflación en el país, lo que repercutió en una considerable alza de las tasas de interés, lo que afectó directamente las finanzas de la empresa, y además, significó importantes restricciones crediticias para los promitentes compradores, todo lo cual es de amplio conocimiento público”, manifestó el representante de la inmobiliaria.

Sobre esto último, dijo que, al comenzar la construcción de la obra, en 2019, se habían suscrito 20 promesas de compraventa, de las cuales sólo se pudieron concretar ocho.

Finalmente, el jurista señaló que una medida prejudicial precautoria presentada por un promitente comprador, ante el 3° Juzgado Civil de Viña del Mar, ha impedido la venta de otros departamentos comprometidos.

“Todos los inconvenientes anteriormente descritos, la falta de liquidez de la empresa y la incertidumbre respecto a la velocidad de venta de los departamentos, bodegas y estacionamientos restantes, nos han llevado a tomar la decisión de presentar la solicitud de liquidación voluntaria”, sentenció el abogado.

La industria

El sector de la construcción enfrentó una de las crisis más profundas de su historia en los últimos años, aunque ahora hay voces en la industria que plantean que se han dado algunos pequeños signos de recuperación, principalmente en el nicho de las viviendas sociales.

El número de quiebras ha fluctuado, alcanzando su punto más crítico en 2021, en pandemia, con 22 empresas inmobiliarias declaradas en insolvencia. En contraste, 2022 mostró una aparente estabilización con solo ocho casos, aunque 2023 y 2024 volvieron a registrar un alza, con 15 y 16 quiebras, respectivamente, de acuerdo a las estadísticas de la Superintendencia de Insolvencia y Reemprendimiento.

En cuanto a las reorganizacio-

nes, pese a que han sido menos frecuentes, estas también han evidenciado un reciente aumento. Tras un periodo sin este tipo de procesos en 2022 y 2023, 2024 cerró con cuatro casos, el registro más alto desde 2018.

En el sector destacan como un factor positivo la Ley 21.748, que otorga un subsidio a la tasa de los créditos hipotecarios para la compra de una vivienda nueva cuyo precio no sea superior a UF 4.000.

El subsidio, que consiste en una rebaja de hasta 0,6% de la tasa, permitiría rebajar el stock de viviendas nuevas de las inmobiliarias, que suman más de 100 mil unidades y, de esta manera, posibilitar la activación de nuevos proyectos.

Pero hay quienes plantean que la situación del sector inmobiliario podría volver a complicarse si es que se comienzan a ver los efectos de que 2024 haya sido el año en que menos permisos de edificación se otorgaron en las últimas décadas.

“La construcción sigue sin levantar cabeza. Al cierre de abril de este año, los permisos de edificación (PE) aprobados totalizaron 19.500 unidades a nivel nacional, cifra que representa una baja del 9% respecto al mismo periodo de 2024 y un desplome del 62% si se compara con el promedio registrado entre enero y abril de 2018 y 2019”, dijo el vicepresidente de Colliers, Reinaldo Gleisner.