



Quiebra inmobiliaria ligada a Alberto Alaluf, tras fallida reorganización con pasivos por más de \$16 mil millones

El 8º Juzgado Civil de Santiago decretó la liquidación de Inmobiliaria Los Capitanes, luego del rechazo de su propuesta de reorganización concursal, que no logró convencer a su acreedor mayoritario, Banco BICE, a pesar de los esfuerzos de la empresa por renegociar y refinanciar sus deudas.

LEONARDO CÁRDENAS

—El jueves pasado, la jueza Isabel Eyzaguirre, del 8º Juzgado Civil de Santiago, resolvió decretar la liquidación de Inmobiliaria Los Capitanes, propiedad de los empresarios Francisco Gardilic, Manuel Gombero-ff, Alfonso Ardizonni y Rodrigo Morelli y Alberto Alaluf.

La compañía presenta pasivos que suman \$16.510 millones, distribuidos principalmente entre empresas relacionadas (\$8.595 millones), acreedores financieros (\$7.698 millones) y proveedores (\$215 millones), según el balance provisorio presentado al tribunal el 30 de septiembre de 2025.

El 15 de agosto del año pasado, Banco Se-

curity —hoy BICE— solicitó la quiebra de la inmobiliaria debido al incumplimiento de 11 pagarés por un total de 91.176,1676 Unidades de Fomento (UF), equivalentes a \$3.571 millones, además de un documento de 2018 por otros \$4.099 millones.

A pesar de ello, la inmobiliaria intentó, con la asesoría del abogado Mario Olivares, llegar a un acuerdo con sus acreedores mediante un proceso de reorganización concursal, con la veedora Daniela Camus. Sin embargo, las gestiones no tuvieron éxito, ya que las condiciones de pago planteadas no lograron convencer al banco que pidió la quiebra.

Según el acta de la última junta de

acreedores, realizada el miércoles pasado, la Propuesta de Acuerdo de Reorganización consistía, en términos generales, en ofrecerle al Banco Security (hoy Banco BICE), acreedor mayoritario, la dación en pago de un terreno significativo y un proyecto que comprendía 18 casas. De estas, varias serían entregadas en dación en pago, mientras que otras 14 casas tenían promesas de venta, que debían formalizarse dentro de los 15 días posteriores a la aprobación del proyecto de reorganización judicial. Los pagos generados por estas ventas se destinarían principalmente al Banco Security, mientras que el saldo restante, cerca de 2.000 UF, sería utiliza-

do para otros fines.

Inmobiliaria Los Capitanes desarrolló con éxito el proyecto inmobiliario “Casa-Lago” en la Región de Los Lagos, en la comuna de Puerto Varas. El proyecto incluye 18 casas tipo Townhouse, destinadas a uso residencial, ubicadas en Avenida Vicente Pérez Rosales 1620, todas construidas. De las 18 casas, 10 se denominan “Casa Lago” y 8 “Casa Roble”. Sin embargo, debido a la difícil situación del mercado inmobiliario, el proyecto sufrió retrasos significativos en los flujos proyectados.

“Los Capitanes sufrió una crisis que afectó el normal desarrollo de sus operaciones comerciales. El retraso de las obras, permisos y, consecuentemente, en las ventas de las viviendas son ajenos a las acciones de la inmobiliaria y de naturaleza excepcional”, acotó.

En su propuesta de reorganización, la inmobiliaria detalló que “hizo un gran esfuerzo para evaluar opciones, buscar alternativas de renegociación y financiamiento, y proponer acuerdos con los principales acreedores para superar la situación difícil que enfrentaba”.

Sin embargo, “esto no fue suficiente para llegar a un acuerdo que permitiera reestructurar o refinanciar las deudas. Como resultado, Banco Security solicitó la liquidación de la sociedad. Ante esto, la empresa pidió la reorganización judicial, creyendo que era la mejor opción para alcanzar un acuerdo que le permita seguir adelante con su negocio y ser lo más beneficioso para todos sus acreedores”.

VOTACIÓN

Según el acta, en la reunión el abogado de la inmobiliaria explicó que “las promesas se entregarán para satisfacer los créditos del banco”.

“En resumen, se efectuaba un pago cercano a las 82.000 UF aproximadamente y con una promesa de venta de respecto a dos casas de 4.000 UF, cada una, lo que da un total de 190.000 UF y fracción. El banco pedía que lo menos fueran 96.000 UF pagadas dentro de la brevedad posible, que eran cerca de 10 días después de aprobada esta reorganización”, acotó.

Sin embargo, según consta en el acta, Banco BICE optó por rechazar la propuesta planteada por la inmobiliaria. Mientras los acreedores valistas: Sociedad De Diseño Arquitectos Limitada, Constructora Cerro Moreno Sur Limitada y Asesorías BW Limitada aprobaron el plan de la deudora.

“Atendida la votación de la junta de acreedores, se tiene por rechazada la propuesta de reorganización concursal de Inmobiliaria Los Capitanes SpA. Habiéndose consultado a la junta de acreedores, se deja constancia de que esta no autoriza a la empresa deudora para presentar una nueva propuesta de acuerdo de reorganización”, consignó el mismo documento.

Según el acta, la junta de acreedores por unanimidad designó como liquidador titular a Francisco Javier Cuadrado. ●