



En Palm Beach estaba uno de los principales hoteles del fondo.

Cinco hoteles y una millonaria querrela por “administración desleal”:
EL FALLIDO NEGOCIO HOTELERO EN EE.UU. que enfrenta a la familia Marisio con Abumohor, Schachner y Calderón

En 2018, Rodrigo Abumohor, Felipe Calderón y José Schachner crearon una administradora y un FIP para la operación en el país del norte, a la que aportó la familia del ex-Sofofa Vittorio Marisio. Perdieron todo el dinero y los hoteles fueron vendidos. “Negamos cualquier participación en hechos constitutivos de delito”, dicen los querrelados. • **MARÍA JOSÉ TAPIA**

En 2018, los amigos Felipe Calderón Musalem, Rodrigo Abumohor y José Schachner decidieron invertir en un portafolio de cinco hoteles en EE.UU. Se trataba de Marriott y Hilton, ubicados en Orlando, Atlanta y Charlotte. Para ello crearon la Administradora Hotel Group 1 S.A. que gestionaría el Fondo de Inversión Privado (FIP) Hotel Investment Group 1.

Hoy, lo que pintaba como un buen negocio, no lo fue, perdieron todos los inmuebles, mientras enfrentan una querrela millonaria de uno de los aportantes.

De entrada aseguran: “Negamos cualquier participación en hechos constitutivos de delito. Somos un grupo con una larga trayectoria y prestigio empresarial y siempre hemos actuado dentro del marco legal, de forma transparente y ética”. Y añaden: “Todas las decisiones adoptadas respondieron a un contexto extraordinariamente complejo para la industria inmobiliaria y hotelera”.

El inicio de la relación

El 5 de mayo, Garda Inversiones SpA

“Es indebido que quienes participaron activamente en este negocio pretendan ejercer presión a través de acciones”, se defienden los socios.

se lee en la acción judicial—es amigo de la infancia de José Schachner (expresidente de Rebrisa), y del padre de Felipe Calderón, el abogado Darío Calderón.

La empresa ADI Global—ligada a Daniel Berman, suegro de José Schachner—fue contratada como gestora de los activos hoteleros en EE.UU. El capital reunido en el fondo ascendía a US\$ 10 millones en 2019 y Garda Inversiones tenía el equivalente al 10%.

El FIP canalizaba su inversión a través de vehículos constituidos en Estados Unidos, sin embargo los querrelantes acusan que si bien fue creado a siete años plazo, los querrelados le entregaron el dinero a las sociedades a un plazo de 15 años. Y antes de esa fecha, no había recuperación del capital ni de las ganancias generadas.

Hoy, mediante prórrogas, el FIP extendió su plazo hasta enero de 2027.

En paralelo, el 10 de diciembre de 2021, la gestora que administraba los hoteles en EE.UU., ADI Global, pidió un crédito a la firma HPS (Garrison) por US\$ 165 millones. Como garantía ofreció diversos hoteles que administraba, entre ellos, el Palm Beach Airport, que formaba

parte del portafolio del FIP Chile y que representaba el 33% de la inversión total del fondo.

“Los querrelados no solo permitieron que un hotel del FIP Chile fuera entregado en garantía de deudas de terceros, sino que suscribieron personalmente el instrumento que lo hizo posible”, se lee.

A menos de un año de recibir los US\$ 165 millones, ADI Global dejó de pagar las cuotas del préstamo—dice la querrela—, lo que derivó en incumplimientos y riesgo de ejecución de las garantías. El 6 de septiembre de 2022, la administradora chilena convocó a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes para aprobar un aumento de capital con el propósito de pagar los incumplimientos del crédito. Los aportantes—includingo Garda Inversiones SpA—aprobaron el aumento. Sin embargo, dicen, en noviembre de 2022, HPS declaró que ejecutaría las garantías, fundado en el no pago de la cuota de octubre, además de cuentas comerciales vencidas.

“Los querrelados, en directo perjuicio del patrimonio del fondo, permitieron que se ejecutaran las garantías al no coordinar con ADI el pago de la cuota del crédito con el dinero entregado mediante el aumento de capital”, se lee. “Y se perdió el hotel entregado en garantía”.

En la demanda dan cuenta de otras irregularidades como que la caja de un hotel financiaba operaciones de otros sin respaldo contractual, además de recursos que fueron utilizados para financiar el proyecto Crowne Plaza LBV Orlando, ajeno al Fondo y vinculado a ADI.



Vittorio Marisio

“Toda esta situación fue manejada bajo estricta reserva, dando evasivas y sin presentar información oportuna, veraz y fidedigna a los aportantes”, sostiene.

De hecho, se detalla que Sebastian Marisio, en nombre de Garda Inversiones SpA, fue miembro del Comité de Vigilancia de la Administradora entre 2019 y 2023. “Las materias referidas jamás fueron objeto de una explicación detallada, ni se proporcionó información clara respecto de las consecuencias de las decisiones adoptadas en relación con el Fondo de EE.UU.”, se lee.

La administradora rebate eso. “Tuvo pleno conocimiento y aprobación de la estructura operacional, financiera y de los riesgos propios de este tipo de inversiones, sin haber formulado observaciones”, dicen los socios.

Hotel Palm Beach a reorganización

En 2023, el hotel Palm Beach Airport se acogió a reorganización bajo el Capítulo 11 del Código de Quiebras de los Estados Unidos. Y en diciembre, fue enajenado por un monto equivalente a la deuda, “el fondo perdió íntegramente su inversión económica en el hotel”.

En 2022, se informó la salida de ADI Global como gestor de los cinco hoteles y su reemplazo por Driftwood Hospitality Management. Al momento del traspaso, Driftwood constató otras irregularidades: diferencias significativas entre la caja informada y la disponible; cuentas por pagar no informadas por US\$ 588 mil; obligaciones tributarias acumuladas con riesgo de embargo; proveedores impagos, y marcas hoteleras—Marriott, Hilton—en riesgo de revocación por no pago. “El descubrimiento de la caja falsa y los pasivos ocultos al momento del traspaso, evidencia que la administradora fue cómplice por omisión”, señalan los querrelantes.

En febrero de 2024, Driftwood Hospitality notificó su renuncia como operador, tras solicitar infructuosamente en enero de 2024 un *capital call* de US\$ 1 millón. Con ello, la sociedad administradora comunicó su decisión de volver a contratar a ADI Global.

En el intertanto, dicen que la única opción de cobrar anticipadamente los pagarés de los aportantes era vender la sociedad dueña de los hoteles, sin embargo—acusan— Calderón, Abumohor y Schachner optaron por la venta por separado de los activos lo que no activaba dicha cláusula. “En los últimos dos años han autorizado la venta individual de los hoteles, en lugar de la venta de la sociedad

misma”.

El primero de los activos enajenados fue el Hampton Inn Atlanta North Druid Hills, por US\$ 17 millones. Sin embargo, con eso debió prepagarse parte del crédito, cargos por terminación de uso de la marca Hilton (US\$ 756 mil), “honorario por finiquito” (US\$ 489 mil), y otras comisiones. El excedente neto fue prácticamente nulo.

El Courtyard by Marriott Charlotte Gastonia fue el segundo activo vendido, el 4 de noviembre de 2024, por US\$ 9,9 millones. De lo obtenido, se prepagó un crédito por US\$ 9 millones; adicionalmente se requirieron 18 aportes extraordinarios de inversionistas por US\$ 300.000 y otros costos de cierre.

En paralelo, entre enero de 2023 y octubre de 2024, la administradora solicitó a Garda Inversiones sucesivos aumentos de capital por US\$ 102.517, “necesarios” para sostener la continuidad operativa del portafolio.

En resumen, la sociedad de la familia Marisio acusa un perjuicio de US\$ 1,1 millones, equivalente a \$1.025 millones, que crece a US\$ 1,8 millones si se suman los intereses asegurados que se prometían.

Socios de la administradora se defienden

Finalmente, el grupo perdió todos los activos y los socios de la administradora niegan cualquier irregularidad. Por escrito aseguraron a “El Mercurio” que: “Es indebido que quienes participaron activamente en este negocio pretendan ejercer presión, a través de acciones legales respecto de la administración del fondo y sus activos, especialmente en un contexto de crisis severa para la industria”. “Enfrentaremos esta acción con tranquilidad y total disposición a colaborar, confiados en que los antecedentes demostrarán que las decisiones adoptadas se enmarcaron siempre dentro de actuaciones legítimas, informadas y orientadas a enfrentar una crisis severa y conocida por el mercado”.

Aún no han sido notificados, pero aseguran “reservarse el derecho a ejercer las acciones legales correspondientes frente a imputaciones falsas o declaraciones que afecten gravemente la honra y reputación de las personas involucradas”.

En paralelo, la acción ya fue declarada admisible, y los Marisio buscan que se levante el secreto bancario de los querrelados y que la Comisión del Mercado Financiero entregue la información del Fondo de Inversión Privado.

Contactados, en Garda Inversiones declinaron hacer declaraciones.



Rodrigo Abumohor



Felipe Calderón



José Schachner