

“Quedé en tierra de nadie”, dice Sergio Molina, quien entregó casi \$20.000.000 de adelanto

Iquiqueño pagó el pie del departamento y la inmobiliaria quebró cuando le tocaba firmar la escritura

Entre 2021 y 2022, quebraron 244 empresas del sector de la construcción. El 30% de ellas se dedicaba al segmento residencial.

FRANCISCA ORELLANA

Sergio Molina (42 años) pasa a diario por la calle Obispo Labbé 730, en Iquique, y mira hacia el octavo piso. Allí está el departamento que hace cuatro años espera comprar.

“He entrado al edificio Altus y una vez fui hasta la puerta del departamento y se nota que no hay nadie viviendo ahí”, cuenta con algo de desánimo.

Molina se siente en el limbo. En 2015 firmó la promesa de compraventa por la vivienda de dos dormitorios en 56 metros cuadrados, por 2.274 UF, con la inmobiliaria Piamonte. Desembolsó cerca de \$20.000.000 y el edificio debía estar listo en 2017, pero las obras se demoraron más de lo habitual.

“Nos dijeron que tenían problemas de liquidez, es tuvieron parados un buen tiempo y en 2018 terminaron el edificio, recibieron la recepción final y ya podía firmar la escritura. Tenía mi crédito hipotecario en el BCI preaprobado”, relata.

Sin embargo, nunca pudo firmar la escritura porque la empresa se declaró en quiebra en 2018 y su departamento pasó a la lista de activos de la inmobiliaria. Lo extraño fue que según el boletín concursal de la Superintendencia de Insolvencia y Reemprendimiento, donde se ve el avance de los procesos de quiebras, la demanda de liquidación forzosa para pagar las deudas pendientes de la inmobiliaria se inició recién en 2021. El procedimiento indica que un liquidador debe gestionar los activos para pagar las deudas, donde la prioridad es pagar a los trabajadores y las cotizaciones previsionales. En este caso, con la subasta de los departamentos.

“Ha sido un dolor de cabeza porque quedé en tierra de nadie. He tenido mucha rabia, pena, he pasado por todas las emociones porque este era un proyecto que como familia lo



Molina compró en el octavo piso del edificio que se ve al fondo.

pensamos para nuestro bienestar. Nunca pensamos en retirarnos porque en la promesa de compraventa hay una cláusula que decía que yo no podía retractarme o cederla, de lo contrario pierdo el pie”, comenta Molina.

Menciona que hay al menos ocho personas con el mismo problema.

Al momento de la quiebra, la inmobiliaria tenía a su cargo aún 55 departamentos, dos locales comerciales y bodegas. Por lo mismo, se los autorizó a continuar provisionalmente con su actividad porque hasta agosto de 2022, la inmobiliaria tenía aún a su cargo la administración del edificio y pendiente la venta de al menos el 75% de las unidades de Altus.

“Estoy entrampado porque el liquidador me dijo que el Banco Itaú (uno de los acreedores) no quería alzar el departamento, pero yo no he podido hablar con nadie. Siento

que estoy mendigando. Si no me van a vender el departamento, que me lo digan”, afirma Molina.

Banco Itaú declinó comentar la situación y el liquidador Aaron Puga no respondió los llamados del diario.

Póliza de garantía

El fenómeno de las quiebras de empresas de la construcción se acentuó tras la pandemia y empujó incluso al Gobierno a generar políticas de apoyo al sector (como el crédito con aval del Estado para primeras viviendas bajo las 4.000 UF).

Entre 2021 y de enero a agosto de 2022, 244 empresas del sector pidieron su liquidación, según un estudio realizado por el académico del departamento de Ingeniería y Gestión de la Construcción de la Universidad de Talca, Armando Durán. Quebraron las constructoras Claro, Vicuña, Valenzuela (CVV), Brotec, RYH, entre otras.

“Es un sector que históricamente era difícil ver quiebras”, comenta el académico. “La velocidad de las ventas de los proyectos empezó a decaer y el flujo de caja hizo que las empresas no pudieran cumplir con los bancos, lo que generó que cayeran en insolvencias económicas.

En el escenario influyó también el aumento de los precios de los materiales en pandemia, que hizo inviable los proyectos, y el aumento de la tasa de interés de los créditos, que frenó la compra.

Durán acota que el 30% de las compañías insolventes trabajaba en el ámbito residencial, mientras que el 70% restante ejecutaba obras públicas licitadas.

Vicente Domínguez, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), comenta que los compradores de viviendas afectados por este panorama o quienes quieren desistirse de las promesas de compraventa por incumplimientos tienen derecho a usar los seguros de garantía que las inmobiliarias están obligadas por ley a contratar cuando se paga el pie.

“El liquidador tiene que pedir a la compañía que le liquide la póliza para recuperar el dinero entregado”, señala.

La abogada Lya Rojas, directora de Rojas Abogados, comenta que cuando se entra en un proceso de quiebra, la prioridad a la hora de repartir el dinero que queda la tienen los trabajadores afectados, las AFP, las hipotecas y las prendas.

“Ahí entran los bancos que dieron créditos a la inmobiliaria. Y generalmente nunca queda mucho dinero para pagar a los demás acreedores. Las posibilidades de recuperar la plata son súper bajas”, dice.

Se podría recurrir a una acción penal, pero cuesta dinero e implica esperar más tiempo, acota el abogado Juan Ignacio Ipinza, académico de la escuela de derecho de la Universidad Mayor. Se puede argumentar que se estuvo frente a una estafa o situación irregular, pero es algo fácil de probar, advierte.