



Acreedores de Hipotecaria La Construcción Leasing aprueban su reorganización: establece venta ordenada de activos

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

Los acreedores de la sociedad Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. aprobaron –el viernes recién pasado– la propuesta de reorganización judicial de la firma que, entre otros puntos, establece una venta ordenada de activos.

Entre los principales acreedores financieros se encuentran los bancos Bci y Santander, además de Bci Asset Management Administradora General de Fondos S.A. y CHL Capital.

Asesorada por el Estudio Nelson Contador Abogados & Consultores, la compañía logró la aprobación por unanimidad su plan de reestructuración de los más de \$ 7.000 millones a los cuales asciende el pasivo de la compañía.

En lo sustantivo, el acuerdo visado propone establecer una estructura de venta ordenada de sus activos, el que –según la empresa– permitirá maximizar el valor de recuperación para el pago de las acreencias comprendidas en el texto.

Además, y ante la complejidad de cada pasivo reestructurado, el texto visado propone subclases con normas especiales para la solución de dichos créditos, que permitan satisfacer los requerimientos de los acreedor en particular.

A principios de septiembre, y luego de que la CMF suspendiera sus actividades por su delicado escenario financiero, la compañía Hipotecaria La Construcción (HLC) presentó una solicitud de liquidación voluntaria. Sus pasivos superan los \$ 15.476 millones.

■ La empresa apuntó a la crisis social de 2019 y la pandemia, junto con un “esquema defraudatorio para la compañía y su matriz Hipotecaria la Construcción S.A., montado por funcionarios coludidos”.

En la misma fecha, el grupo presentó los antecedentes para la reorganización judicial de su filial Hipotecaria La Construcción Leasing.

“Atendido el grave deterioro de las cuentas patrimoniales y a la magnitud de las consecuencias derivadas de la suspensión de las actividades sociales ordenadas por la CMF (...) la sociedad ha entrado en una situación irreversible de insolvencia, careciendo de capacidad para enfrentar el pago de sus deudas exigibles”, dijo al regulador el gerente general de la hipotecaria, Hernán Briseño.

La empresa es controlada por el Grupo Financiero Pacal, ligada al empresario Pablo Castro Letelier, el cual adquirió HLC a Eurocapital en el 2008.

Los orígenes

Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. es una empresa con 20 años de experiencia en el otorgamiento de contratos de arrendamiento con

promesa de compraventa o leasing habitacional.

Su modelo de negocio básicamente consiste en la intermediación del financiamiento con garantía inmobiliaria entre promitentes compradores de vivienda e inversionistas institucionales. Los flujos de la empresa derivan tanto de los márgenes de intermediación como de los servicios de administración cobrados a los inversionistas compradores de los contratos de arrendamiento.

Seguindo las prácticas habituales del mercado, la venta o cesión de los contratos, conlleva la obligación de la empresa de recomprar aquellas operaciones que superan cierto umbral de morosidad.

“La crisis social de 2019 y la pandemia impactaron los niveles de actividad y la liquidez, entre otras causas porque (i) los inversionistas compradores de contratos bajaron su exposición en monto y tiempo; (ii) el alza de tasas de mercado hizo menos atractiva esta alternativa de inversión, dejando fuera las posibilidades de securitizar la cartera; (iii) falta de financiamiento bancario; (iv) quienes mantenían cartera comenzaron a tomar ellos mismos su administración; y (v) la crisis generalizada obligó a la empresa a destinar mayores recursos a la recompra de contratos en situación de morosidad”, dijo la empresa al solicitar su reorganización judicial.

Añadió que, dada esta profunda crisis, la compañía –en 2022– redujo su nivel de actividad e incluso a

fin de ese año, para evitar el sobreendeudamiento, llegó a detener la celebración de nuevos contratos.

“A raíz de lo anterior, en marzo del 2023 se advirtió un descalce entre los pagos a vendedores de bienes raíces y los montos de los contratos otorgados, debiendo recurrirse a una auditoría forense que reveló la existencia de un esquema defraudatorio para la compañía y su matriz Hipotecaria la Construcción S.A., montado por funcionarios coludidos de la empresa, derivando en el reconocimiento de una mayor deuda consolidada en torno a las 73.000 Unidades de Fomento y la consiguiente pérdida patrimonial”, detalló la empresa.

El fraude –aseguró– tuvo un fuerte efecto en la sostenibilidad financiera de la empresa, frente a lo cual se intentaron diversas alternativas, incluyendo venta de cartera acopiada para securitizar, enajenación de activos prescindibles y nueva reducción de actividad.

“Lamentablemente, pese a que se dispone de los activos suficientes para el pago de todas las acreencias, no se cuenta con la liquidez necesaria para cubrir las, puesto que la cartera propia, al encontrarse en mora, no ha sido posible de vender a los inversionistas habituales, requiriéndose mayores plazos para su normalización”, dijo la compañía, la cual añadió que la situación descrita la ha llevado “a un estado patrimonial en el que, debido a un descalce entre los activos realizables y las obligaciones exigibles, se ve impedida de cumplir oportunamente con las obligaciones convenidas”.

\$
15.476
MILLONES
ASCIENDEN SUS PASIVOS