

Inmobiliaria Chamisero ofrece parcelas a sus acreedores para evitar su quiebra

Deudas por US\$ 79 millones suma Inmobiliaria El Chamisero, la que presentó su plan de reorganización judicial para evitar la quiebra en el 26° Juzgado Civil de Santiago. La compañía ofrece a los acreedores el pago de sus deudas mediante la entrega de terrenos o la cesión de acciones en una nueva filial. En la lista de bienes, reporta 458 parcelas en casi 300 hectáreas, que no están garantizadas a ningún acreedor.

LEONARDO CÁRDENAS

—Inmobiliaria El Chamisero presentó a sus acreedores su propuesta de reorganización judicial, buscando evitar la quiebra en medio de una crisis financiera por deudas superiores a US\$ 79 millones.

En el documento ingresado al 26° Juzgado Civil de Santiago, la compañía propuso un mecanismo de pago para los acreedores basado en la entrega de terrenos o la cesión de acciones en una nueva filial. “El pago de la totalidad de los créditos correspondientes a los acreedores afectos al Acuerdo de Reorganización se realizará mediante la dación en pago de las parcelas, o bien, mediante la dación en pago de la totalidad de las acciones de Chamisero en la NewCo Permisos, según la elección que realicen los acreedores de conformidad con los términos y condiciones establecidos”, señala el texto.

Además, el plan contempla la creación de una Comisión de Acreedores, cuya misión será “supervigilar el cumplimiento de este Acuerdo”, así como la designación de un Interventor Concursal, quien tendrá amplias facultades para administrar el proceso.

La inmobiliaria que maneja uno de los mayores proyectos para viviendas de Chicureo es controlada por la sucesión del empresario Sergio Reiss.

La empresa argumentó en su solicitud que factores externos han golpeado su negocio, dejando prácticamente paralizados sus proyectos en desarrollo. “Hasta el año 2022 se produjo un alza sostenida en los precios de los materiales de construcción y un aumento a niveles récord de las tasas de los créditos hipotecarios; factores que a la fecha han generado una importante crisis en el sector inmobiliario y de la construcción”, expuso la firma en el documento.

En esta nueva presentación, la compañía explicó que, además de la crisis económica, otros factores han complicado su situación financiera: “El alto valor de las contribuciones aplicadas en grandes extensiones de terreno, junto con los costos fijos han hecho para la empresa una evidente dificultad cumplir con el pago de todas sus obligaciones financieras”.

En los últimos tres años, Chamisero intentó sortear la crisis con campañas de venta de macrolotes a precios rebajados y asociaciones con otros actores del mercado. Sin embargo,

admitió que “los esfuerzos y medidas tomadas no han logrado su objetivo”.

El anexo de bienes de la inmobiliaria detalla un total de activos por \$39.210 millones. La mayor parte corresponde a inmuebles, con un valor de \$24.478 millones. Las cuentas por cobrar a empresas relacionadas alcanzan los \$9.406 millones. En participaciones accionarias y derechos sociales, la cifra registrada es de \$4.690 millones.

En la lista de bienes inmuebles, Chamisero reporta varias propiedades que tienen acreedores garantizados, como Banco Estado, 4Life y Tanner. Pero, además, detalla la existencia de lotes equivalentes a 458 parcelas sin acreedor garantizados. Todas ellas, en total, equivalen a cerca de 300 hectáreas.

Pese a la crisis financiera, la administración de Chamisero sostiene que la empresa tiene posibilidades de salir adelante. En su solicitud, la compañía destacó que, si logra concretar el proyecto en su totalidad, “dará lugar a uno de los proyectos urbanos más importantes que hayan sido desarrollados en la Región Metropolitana en los últimos años; con una capacidad de expansión potencial de hasta 3.831 nuevas viviendas, las cuales a su vez podrían albergar a más de 31.200 personas”.

PROPUESTA

Para concretar el pago de sus obligaciones, la inmobiliaria estableció dos alternativas. En primer lugar, la entrega de terrenos: “Los créditos de los Acreedores afectos al presente Acuerdo que opten por la Alternativa A se pagarán mediante la dación en pago de Parcelas de propiedad de la Empresa Deudora, avaluadas en al menos el monto de cada crédito afecto al presente Acuerdo”, describe.

La segunda opción es la cesión de acciones en una nueva sociedad denominada NewCo Permisos, que administrará los permisos sectoriales del proyecto inmobiliario. En el documento se señala que “con anterioridad a la celebración de la Junta Deliberativa que se pronuncie sobre este Acuerdo, la Empresa Deudora deberá constituir una sociedad filial sobre la cual tendrá el 100% de las acciones”.

Para quienes elijan esta opción, se plantea la creación de un fondo de inversión privado: “Los acreedores que opten por la Alternativa B formarán un fondo de inversión privado al cual se aportarán la totalidad de las acciones de NewCo Permisos que sean adquiridas por dichos Acreedores”.

El documento menciona valores y estructuras de pago, pero no entrega una cifra

exacta sobre la cantidad de parcelas disponibles. Sin embargo, se establecen ciertos parámetros. Los créditos serán pagados a través de la dación en pago de parcelas, cuyo avalúo debe cubrir el monto adeudado. Si el valor de una parcela no es suficiente, se asignarán más hasta completar la deuda. El valor se determinará mediante un promedio de dos tasaciones independientes.

Para quienes opten por recibir acciones en la sociedad NewCo Permisos, se creará un fondo de inversión privado. Además, se establece un compromiso de financiamiento de hasta 60.000 UF para cubrir los gastos operativos de esta nueva sociedad.

La empresa deudora también mantiene un crédito con su filial Servicios Chacabuco S.A. por \$5.000 millones, que deberá ser capitalizado y luego transferido a los dueños de las parcelas.

Los acreedores que no deseen recibir parcelas en pago pueden documentar su crédito en un nuevo instrumento con pago único a 10 años y una tasa de interés del 7% nominal anual.

Proyección

Como parte del plan de reorganización, la compañía considera la intervención de un veedor concursal que supervisará la implementación del acuerdo y el pago a los acreedores. En el documento se explica que “la administración de Chamisero será ejercida por los actuales órganos que establecen sus estatutos, durante la vigencia del presente Acuerdo, sujeta a la intervención del Interventor Concursal y de la Comisión de Acreedores”.

El interventor tendrá amplias facultades, entre ellas “tener acceso a las oficinas de la Empresa Deudora y/o sus filiales para solicitar y revisar toda la información contable, financiera y comercial de ésta”, así como “visar y aprobar en forma previa todos aquellos pagos o transferencias que realice la Empresa Deudora que sean superiores a \$2.000.000 a un mismo RUT”.

Junto con ello, se establece la creación de una Comisión de Acreedores, que estará integrada por tres miembros elegidos en la Junta Deliberativa y tendrá la misión de “supervigilar el cumplimiento de las estipulaciones del Acuerdo de Reorganización Judicial y la actuación de los órganos de la administración de la Compañía”.

