

# Inmobiliaria Esmeralda, de la familia Munita, solicita su reorganización luego que Scotiabank le pidiera la quiebra

**Inmobiliaria Esmeralda**, parte del Grupo Inmobilia de la familia Munita, solicitó su reorganización judicial ante el 17º Juzgado Civil de Santiago para evitar la quiebra, enfrentando deudas por \$26.339 millones. La acción se produjo tras una demanda de liquidación forzosa presentada por Scotiabank, acreedor principal con \$8.388 millones impagos.

LEONARDO CÁRDENAS

Inmobiliaria Esmeralda, parte del Grupo Inmobilia de la familia Munita, solicitó el inicio de un procedimiento de reorganización ante el 17º Juzgado Civil de Santiago, con el objetivo de evitar la quiebra. Sus deudas suman más de \$26 mil millones.

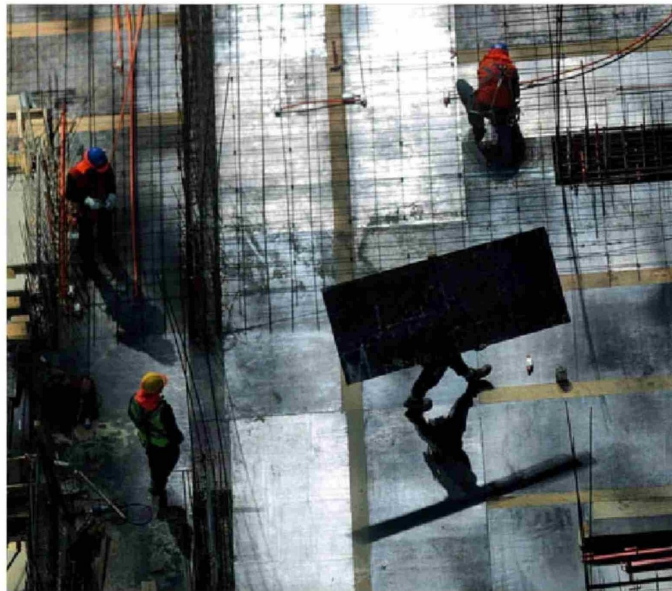
La solicitud de la sociedad se produjo después de que el pasado 2 de octubre, Scotiabank Chile presentara una demanda de liquidación forzosa contra la compañía, argumentando el impago de ocho pagarés que suman \$7.458 millones. En respuesta a esta acción del banco canadiense, la inmobiliaria ingresó el 19 de noviembre una petición para acogerse a un proceso de reorganización conforme a los términos de la Ley de Insolvencia y Reemprendimiento (Ley N° 20.720).

Scotiabank en su presentación detalló que financió a Inmobiliaria Esmeralda, un proyecto ubicado en la comuna de San Miguel, mediante una serie de créditos. Estos préstamos, respaldados por pagarés, acumulan una deuda total de \$7.458 millones y fueron destinados a desarrollar proyectos inmobiliarios que actualmente enfrentan serios problemas de cumplimiento financiero.

Uno de los pagarés más significativos fue suscrito el 20 de junio de 2019 por \$1.717 millones, con un interés inicial del 0,37% mensual y vencimiento el 23 de septiembre de 2019. Este documento fue renovado quince veces, acumulando un saldo de \$1.376 millones con un interés ajustado al 1,05% mensual y un vencimiento final fijado para el 22 de mayo de 2024.

Otro pagaré relevante fue emitido el 8 de julio de 2022 por \$890 millones, con un interés inicial del 1,10% mensual y vencimiento el 6 de octubre de 2022. Este también fue renovado en cuatro ocasiones, manteniendo su monto original pero ajustando el interés al 1,05% mensual, con vencimiento final previsto para el 22 de mayo de 2024.

Otros documentos presentan características similares, incluyendo renovaciones reiteradas. Entre ellos, el mayor corresponde a un pagaré emitido el 17 de noviembre de 2022 por \$2.801 millones, cuyo vencimiento también fue prorrogado al 22 de



mayo de 2024.

Inmobiliaria Esmeralda cuenta con la asesoría legal de los abogados Luis Felipe Castañeda y Juan Cristóbal Pino, socios de Castañeda & Pino.

Grupo Inmobilia nace en 1992 y se dedica principalmente al desarrollo, gestión y administración de proyectos inmobiliarios.

De acuerdo con su página web corporativa, en sus inicios, bajo el nombre de Inversiones y Finanzas, el trabajo se enfocó en la construcción de condominios habitacionales emplazados en comunas de altos ingresos en Santiago.

“Durante 2002, luego de 10 años dedicados al segmento de mayores rentas, la compañía identificó cambios en el mercado inmobiliario y notó que el desarrollo de nuevas comunas y la edificación en altura eran una buena inversión, así nació Inmobilia Gestión de Proyectos Limitada, hoy Inmobilia S.A.”, consignó la compañía.

“El 2016 se agruparon las distintas socieda-

des en un holding inmobiliario, que quedó conformado en tercios, por Roberto Munita, Enrique Munita y Andrés Munita. Con el afán de continuar en un constante proceso de mejora, innovación y expansión dentro del mercado inmobiliario, y a fin de abrir nuevas oportunidades de negocio dentro del mercado de los arriendos, el 2017 nace Inversiones y Rentas Inmobilia SPA”, concluyó.

El pasado 10 de diciembre, Cristián Valdés, jefe del subdepartamento jurídico de la Superintendencia de Insolvencia y Reemprendimiento (Superir), envió al tribunal el certificado de nominación de Daniela Camus como veedora titular del proceso de reorganización de la inmobiliaria.

## LARGO PLAZO

En su solicitud de reorganización, Inmobiliaria Esmeralda detalló sus pasivos medianamente un informe elaborado por el contador auditor Gabriel Yáñez, los cuales ascienden a un total de \$26.339 millones. Entre sus compro-

misos financieros, destacan las deudas con acreedores bancarios, que alcanzan \$8.388 millones, seguidas por cuentas por pagar reflejadas en los estados de resultados, por un total de \$5.552 millones.

Asimismo, la compañía reporta deudas con proveedores por \$207 millones y anticipos de clientes que ascienden a \$1.750 millones. A estos montos se suman honorarios pendientes por \$264 mil, además de obligaciones a largo plazo por \$6.642 millones. Finalmente, los préstamos por pagar a acreedores a largo plazo representan \$3.797 millones.

Los principales acreedores de la inmobiliaria son Scotiabank (\$8.388 millones), Avla Seguros de Crédito y Garantía (\$6.642 millones) y Ameris Desarrollo Inmobiliario 7 (\$3.797 millones), quienes en conjunto concentran el 71,4% de los pasivos totales.

“En la presente audiencia inicial de la demanda de liquidación forzosa interpuesta en contra de nuestra representada, Inmobiliaria Esmeralda SpA, venimos en acogernos expresamente al Procedimiento Concursal de Reorganización, solicitando que se deje constancia en el acta”, manifestó la empresa en su defensa.

Inmobiliaria Esmeralda también incluyó en su solicitud de reorganización detalles de sus pasivos con empresas relacionadas al Grupo Inmobilia, los cuales ascienden a un total de \$5.552 millones. Estas deudas corresponden a préstamos otorgados por diversas sociedades vinculadas al conglomerado, todas con domicilio en Apoquindo 6419, oficina 701, Las Condes, y bajo la representación de Gerardo García Morales, gerente general de Inmobiliaria Esmeralda.

Entre las entidades acreedoras destaca Inmobiliaria Víctor Silva SpA, con un monto de \$2.303 millones, seguida por IPV Desarrollos SpA, con \$2.151 millones, e Inmobiliaria Zañartu SpA, con \$724 millones. A estas se suman Inmobiliaria Nuevo Puente Alto S.A. (\$253 millones), Inmobiliaria Los Olmos SpA (\$37 millones), Inmobiliaria Pedro Alarcón SpA (\$30 millones), Inmobiliaria Cumbres de Nos S.A. (\$26 millones), Inmobiliaria Mackenna SpA (\$24 millones) e Inmobiliaria Los Nogales SpA (\$1 millón). ●