

Boulevard Terrazas de Maipú: acreedores se querellan contra dueños del mall y acusan ocultamiento de bienes

Centro comercial ligado a la familia González Jepsen acumuló deudas por \$20 mil millones, pidió su reorganización judicial, pero su plan no fue aprobado y se pidió su liquidación. Según una querrela presentada por el interventor, sus propietarios habrían ocultado bienes en sociedades relacionadas por cerca de \$2.800 millones, lo que los acusados descartan de plano. Hace dos semanas el mall obtuvo su recepción final para operar tras cuatro años de historia.

IGNACIO BADAL

El 2 de febrero de 2023, el Boulevard Terrazas de Maipú marcaba un hito e inauguraba la sede de la cadena de salas de cine Cinépolis en esa comuna del surponiente de la capital. Sin embargo, la procesión iba por dentro: los dueños del mall atravesaban por serias dificultades financieras, que ante la imposibilidad de enfrentarlas, hoy los tienen acusados de una serie de delitos.

La inmobiliaria Jepsen, propiedad de Álvaro y Diego González Jepsen y su madre Estrella Jepsen, que había desarrollado el proyecto de centro comercial de 14.600 metros cuadrados situado en la esquina de las avenidas Pajaritos y Central, en pleno centro de la comuna, pasaba por serios problemas financieros.

El 30 de septiembre de 2022, la empresa que edificó el proyecto, Constructora Cuevas y Purcell (Cypco), había solicitado la liquidación forzosa de la firma ante el 27 Juzgado Civil de Santiago, y reclamaba el pago de siete facturas por \$1.013 millones. La inmobiliaria respondió a la solicitud sometiéndose a un procedimiento de reorganización concursal para impedir su liquidación, la que fue aprobada el 23 de noviembre de 2022 por el tribunal. Bajo este proceso, que busca su protección financiera, la firma está impedida de vender o traspasar bienes.

El 6 de abril de 2023, cuando el cine, su mayor cliente, llevaba sólo dos meses operando, Inmobiliaria Jepsen presentó su propuesta de reorganización, la que no logró el quórum de sus acreedores para ser aprobada, por lo que el tribunal declaró su liquidación concursal, provocando que a fines de abril se incautaran sus bienes. Pero a la hora de recuperar sus libros contables, no se obtuvieron los de 2021, 2022 y 2023, los más relevantes para conocer sus movimientos.

Según la información recopilada por el liquidador, a mayo de 2023 los pasivos de la inmobiliaria llegaban a \$19.470 (unos US\$20 millones). Su mayor deuda era con el banco Scotiabank por un crédito hipotecario de \$17.862 millones. Pero también habían otros 30 acreedores, entre trabajadores, instituciones de seguridad social y el fisco, que acumulaban \$1.512 millones, y seis acreedores valistas por \$96 millones.

"OCULTAMIENTO DE BIENES"



Pero un informe pericial contable encargado por el liquidador designado por el tribunal, Eduardo Godoy, descubrió movimientos sospechosos del gerente de la empresa, Álvaro González Jepsen, y su contadora Jacqueline Núñez.

Con los antecedentes acumulados, el 27 de febrero de 2025, el liquidador Eduardo Godoy, en representación de la junta de acreedores, bajo el patrocinio del abogado Rodrigo Ortiz, interpuso ante el 8° Juzgado de Garantía de Santiago una querrela por los delitos de ocultamiento de bienes de la empresa deudora, suministro de información falsa sobre el pasivo o activo de la firma y omisión de las obligaciones de facturación y conservación de los libros de contabilidad en contra de la Inmobiliaria Jepsen y de su representante legal Álvaro González, entre otros. Según cálculos de los querellantes, los González Jepsen habrían ocultado del orden de los \$2.800 millones.

Según la querrela, los acusados "entregaron información falsa sobre la composición patrimonial de la empresa deudora; el querellado Álvaro González, como administrador de Inmobiliaria Jepsen, procedió a realizar una serie de pagos indebidos a terceras personas y sociedades relacionadas, cuya administración correspondía a este mismo sujeto, así como al querellado Juan Pablo Ríos (trabajador de la empresa); y por último, el querellado Álvaro

González, como administrador de Inmobiliaria Jepsen, ocultó parcialmente los antecedentes de la deudora, los cuales se encontraba legalmente obligado a entregar al momento de la incautación".

Según la acción judicial, casi todos los pagos que recibía la inmobiliaria de los arrendatarios de los locales del centro comercial iban a parar como pago por supuestos préstamos de sociedades relacionadas a la familia propietaria, identificadas como Inversiones Prisma S.A. - administrada por Ríos - e Inmobiliaria Voltac S.A. - donde es socio y administrador Álvaro González.

"El caso más obvio, dice la querrela, consistió en el desvío de un abono recibido con fecha 26 de julio de 2022 de parte del cliente Operadora Chilena de Cines Cinépolis ("Cinépolis") por un monto de \$546.208.755, que había pagado por adelantado el arriendo de su local para iniciar operaciones en el verano siguiente. De ese monto, \$527 millones fueron a parar a Inversiones Prisma como pago de un presunto crédito.

En paralelo, el liquidador debió hacerse cargo de la operación con los escasos flujos de que dispone y recién hace dos semanas pudo obtener la recepción final del edificio comercial por parte de la Municipalidad de Maipú para que pueda operar sin problemas, pues recién pudo acreditar las obras de mitigación vial y las de detalle que había comprometido el proyecto. El cine, sin embargo, operó durante este tiempo debido a que contaba con la patente necesaria. Hoy el mall cuenta con sólo tres locales más en arriendo.

LA RESPUESTA DE GRUPO JEPSEN

Al ser consultado el representante legal del Grupo Jepsen, Álvaro González desestimó los argumentos de la querrela. "Es muy curioso lo que se está imputando, pero confío en los tribunales que así se demostrará lo contrario. Aún más curioso (es) que se hable de ocultamiento patrimonial cuando nosotros como familia (madre y hermanos) hemos avalado al banco con nuestro patrimonio personal el proyecto Boulevard Terrazas de Maipú con deuda de casi \$20 mil millones. Aparte, también hemos pagado con nuestro patrimonio personal y créditos personales deudas de nuestra inmo-

biliaria. La lógica y los hechos demuestran lo contrario: cuando quieres esconder patrimonio no lo pones en la mesa y lo ofresces para pagar", aseguró.

Además, se fue contra Scotiabank, su principal acreedor, del liquidador, Eduardo Godoy, y de la constructora, que pidió su liquidación: "El que tiene que dar explicaciones por ocultamiento de información financiera a sus accionistas es el banco: crédito mal cursado, faltan firmas de garantías, el crédito se castigó y la provisión recién el 2025, expuso. "El señor liquidador y todo su proceso ha sido, por decirlo de una forma elegante, de poca probidad", añadió. La constructora que pidió la liquidación, dijo, "se demoró 16 meses más en entregar el centro comercial; misma constructora que como familia no le cobramos multas, misma constructora y jefa de terreno que dejó mal ejecutadas la impermeabilidad de las losas y cuando llueve, se moja el cine; misma constructora que no cedió los facturas y después sale demandando y solicitando la liquidación forzosa", reclamó.

La defensa penal de González está a cargo del abogado Max Murath y en lo civil es asesorado por el estudio Ossa Alessandri.

El patrimonio del grupo Jepsen, como se autodefine esta familia en sus negocios, proviene de una herencia importante de propiedades en Maipú por el lado materno.

El centro comercial de Maipú era el proyecto bandera de una serie de iniciativas que consideraba otros malls en Coquimbo y en Renca, que representaban inversiones por cerca de US\$90 millones. De hecho, los González Jepsen tenían planes en grande, pues pensaban expandirse en Latinoamérica en 2024, según una entrevista de Álvaro González al DF en 2020.

Originalmente, el proyecto de Maipú había sido financiado con un crédito del Banco Internacional, pero cuando estaban por terminarlo, llegó la pandemia y los problemas asociados a ella, como el alza en los costos de la construcción, iniciaron sus problemas, pues la entidad no les aumentó su línea de crédito. Por ello, salieron a buscar un refinanciamiento y el banco Scotia compró la cartera. Fuentes conocedoras del trato dijeron que los deudores habrían entregado información no fidedigna, por lo que la entidad también podría querrellarse. ●