

POR DENTRO

POR AZUCENA GONZÁLEZ



US\$ 91 MILLONES VENDIDOS Y UNA MILLONARIA DEMANDA CONTRA EL FISCO:

ESCÁNER AL PROYECTO ECO EGAÑA

Con la acusación constitucional contra el juez Sergio Muñoz, reflató en la palestra pública el proyecto Eco Egaña, ligado a la Inmobiliaria Fundamenta que, tras estar paralizado por un año en medio de un lío judicial, hoy va viento en popa en su construcción y ventas de departamentos. Con todo, la sociedad tras el proyecto demandó al Fisco por US\$ 29 millones por todos los daños que le produjo la paralización de la obra en la que proyectaba tener una utilidad de unos US\$ 50 millones, en una acción en la que transparentó todos los costos y perjuicios sufridos.

Fue el 11 de enero de 2023 que el juez Sergio Manuel Muñoz Gajardo, ministro de la Corte Suprema, había decidido aceptar la causal de recusación para conocer de un caso judicial que había llegado a su ruedo. Se trataba del proyecto inmobiliario conocido como Eco Egaña, ligado a Inmobiliaria Fundamenta, una mega obra de unos US\$ 300 millones de inversión, ubicada en Nuñoa, que enfrentaba en aquel momento un embrollo judicial para destrabar aprobaciones que le permitieran continuar con la iniciativa que considera 1752 unidades de departamentos en tres torres, una cuarta torre de oficinas, además de casi 8 mil M2 de espacios comerciales.

Claro que el aceptar la recusación por parte del juez Muñoz ocurrió sólo luego de que la inmobiliaria -acción judicial mediante- levantara las alertas del "vicio" que vio en la causa judicial, al enterarse de que la hija del magistrado, Graciela Muñoz Tapia, quien había firmado promesas de compraventa en la mencionada iniciativa, había conversado con la jefa del proyecto sobre su preocupación por el destino del proyecto, intentando desistirse de sus contratos, alertada por su padre, en el sentido de que la obra no se reiniciaría

en los plazos que la empresa informaba. Este hecho es uno de los que está incluido en la acusación constitucional que esta semana se desencadenó en contra del ministro Muñoz, en medio de otras dos acciones acusatorias dirigidas en contra de otros dos ministros del máximo tribunal, Ángela Vivanco y Jean Pierre Matus, casos estos últimos que se vinculan con el Caso Audio. "El notable abandono de deberes se observa en dos conductas. Por una parte, en haber comunicado el contenido del fallo, pero además en haber conocido y resuelto un asunto en donde el deber era el de abstención", dice uno de los reproches del libelo acusatorio contra Muñoz.

Pasado ya más de un año de aquel hecho, sin embargo, al interior de Fundamenta, y ya con el proyecto en un claro avance, toman distancia de esta situación. "Para nosotros el agravio fue en la Comisión de Evaluación Ambiental. Tanto la sentencia administrativa de la dirección ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), Valentina Durán, como la judicial, de la Corte Suprema, nos vinieron los dos a dar la razón. El agravio se subsanó y vino a revertir un agravio de una Comisión de Evaluación", dice tajante Alfredo Palomino, gerente de Arquitectura de Fundamenta, compañía cuya propiedad está en manos, a través de sociedades, en 68% del empresario Pablo Medina Herrera, 30% al empresario Andrés Echeverría, y 2% a Francisco Blanco. En el

proyecto Eco Egaña participan como financieristas, a su vez, dos vehículos de inversión: el fondo Retorno Preferente Fundamenta Plaza Egaña, relacionado a la boutique financiera, Frontal Trust, liderada por Echeverría, y la sociedad Matriz Plaza Egaña SpA.

Precisamente reportes de aquel fondo dan cuenta de que hoy es un escenario mucho más promisorio el que atraviesa la iniciativa. A julio de este año, el estado de avance de la construcción era de 30,3%, y la venta acumulaba un 40,2% de avance, medido en unidades. En términos valorados, esto le generó ventas acumuladas en el proyecto por 2.198.339 UF, el equivalente a unos US\$ 91 millones. Eso sí, aún le resta concretar la venta de otros 5.488.829 UF, unos US\$ 228 millones. En el detalle, considerando las tres torres que albergan departamentos, lleva 462 escrituraciones totales como venta a público, lo que en la compañía ven con buenos ojos, considerando la contracción que ha tenido el mercado inmobiliario en general en los últimos cinco años.

"En este tipo de proyectos, al lado del Metro, la venta va súper bien. Es de los mejores proyectos que tenemos. En general, hemos tenido un mejor comportamiento que el resto de la industria, que nos ha permitido vender a mayor precio que el resto y más rápido", relata Palomino, habida cuenta de la conectividad dada por dos líneas de Metro y en dos

avenidas principales de Santiago. A su vez, el área de oficinas -198 unidades de una cuarta torre-, y la zona comercial, de 7.907 m2, aparecen como ya vendidas a la propia Fundamenta, que adquirió esos espacios conforme un compromiso de no desprenderse del proyecto, sino que seguir vinculado y mantener el control de la copropiedad.

US\$ 29 millones en perjuicios

Este presente, no obstante, no hace a los socios y gestores olvidar aquel "agravio" del que acusan a la Comisión de Evaluación Ambiental, que le significó a la obra una paralización de un año, entre abril de 2022 y marzo de 2023. En lo grueso, los números indican que la obra ha requerido mayores aportes de capital por unos 400 mil UF, unos US\$ 17 millones, por sobre los originales recursos que estaban invertidos en el proyecto al momento de la paralización, a través de los dos vehículos, el fondo de inversión y la sociedad Matriz Plaza Egaña, que entre ambos habían colocado 1.436.556 UF, unos US\$ 60 millones. Personas vinculadas a la iniciativa no descartan incluso que deban ponerse más recursos, si bien el grueso del proyecto está financiado con deuda bancaria proporcionada por el Banco de Chile, que en su peak debería llegar a 4,5 millones de UF, unos US\$ 180 millones.

El desbarajuste motivó que la sociedad gestora del proyecto, Plaza Egaña SpA, demandara al Fisco de Chile por la friolera de 700.249,2 UF, unos US\$ 29 millones. Se trata de una desconocida acción legal en la que con lujo de detalles dicha sociedad enumeró un larguísimo listado de daños sufridos, entre el daño emergente, daño moral y lucro cesante.

Un extenso apartado de la acción legal da cuenta de que la firma gestora del proyecto Eco Egaña tuvo que enfrentar un primer gran ítem por unos US\$ 12 millones de diversos gastos, como la paralización de las obras e indemnizaciones, diversas asesorías legales y técnicas; la mantención de la obra paralizada; seguros, impuestos territoriales; desistimientos de compradores; el costo de demolición anticipada de la sala de ventas; así como intereses asociados a pasivos financieros, con el Banco de Chile devengados durante la suspensión (86.734 UF) y con el fondo administrado por Frontal Trust (21.479 UF).

Un segundo gran ítem que postuló la sociedad fue el lucro cesante, que en esencial apunta a la postergación en un año de comenzar la recuperación de los recursos invertidos por parte de los socios del proyecto inmobiliario. En este ítem computó unos US\$ 8,8 millones, detallando, por ejemplo, que considerando los recursos que habían invertido en el proyecto ambos vehículos -el fondo preferente y la sociedad Matriz Plaza Egaña- la postergación les significó un "costo de oportunidad" de 114.924 UF. Y de otro lado, al proyectar una utilidad del proyecto de unos US\$ 50 millones (1.210.131 UF), la postergación de 12 meses les arrojó un costo de oportunidad por este ítem de 96.810 UF. A ello sumaron además un daño moral "provocado por el Coeva" de unos US\$ 8,5 millones.

Cercanos a la inmobiliaria indican que es en esta acción civil donde tienen puestas las fichas de lograr resarcir lo sucedido con este proyecto, que estiman fue injustificadamente retrasado, en una causa en la que el Consejo de Defensa del Estado (CDE) ya tomó la representación del Fisco para rechazar tales pretensiones de la sociedad gestora del proyecto. Habrá que esperar para ver cómo decanta esta causa en la justicia. ✦

EL LARGO LÍO JUDICIAL

Para entender el embrollo judicial del proyecto Eco Egaña, hay algunas fechas clave. El 15 de abril de 2019, la Comisión de Evaluación Ambiental RM de la época había calificado favorablemente el proyecto, generándose una Resolución de Calificación Ambiental (RCA) el 3 de mayo de 2019. Sin embargo, luego de reclamaciones ventiladas en el Segundo Tribunal Ambiental, el 25 de noviembre de 2021 este órgano anuló parcialmente aquella RCA y ordenó realizar estudios en torno a los reclamos planteados, esto es, los efectos en la luminosidad y sombra del proyecto. Tras ese resultado, la sociedad Plaza Egaña SpA interpuso un recurso de casación, lo que hizo que el caso llegara a la Corte Suprema, que fue la causa que desató la polémica con el juez Muñoz. En paralelo, el Servicio de Evaluación Ambiental emitió un nuevo Informe Consolidado de Evaluación (ICE), que recomendó aprobar el proyecto, el 11 de marzo de 2022. Sin embargo, el 4 de abril de ese año la Comisión de Evaluación Ambiental (Coeva) decidió rechazar el proyecto, por 9 votos contra 2. Todo antecedido por la creación de un WhatsApp llamado Comisión Ambiental en que, a ojos de la compañía, hubo irregularidades. Plaza Egaña SpA introdujo el 25 de mayo de ese año una reclamación administrativa ante la dirección ejecutiva del SEA en contra de la decisión de la Coeva, el que fue fallado favorablemente, calificando favorablemente la RCA del proyecto, con lo que la compañía reinició las obras. Y el 1 de marzo de 2023, la Tercera Sala de la Corte Suprema rechazó las reclamaciones contra el proyecto.