

# Eco Egaña acusa perjuicios por más US\$ 100 millones y bajas de precios tras paralización del proyecto

La cifra considera no solo daño emergente y lucro cesante, sino que también menoscabo moral y reputacional a la inmobiliaria Fundamenta.

POR AZUCENA GONZÁLEZ

Siguen escribiéndose capítulos judiciales en torno al proyecto Eco Egaña, el cual levanta Inmobiliaria Fundamenta en Ñuñoa y que en el pasado reciente enfrentó trabas para su desarrollo cuando entre abril de 2022 y marzo de 2023 debió afrontar una paralización de obras. Ello, tras una decisión de la Coeva, del 18 de abril de 2022, que había decidido rechazar el proyecto, pese a tener a su vista un Informe Consolidado de Evaluación (ICE) favorable.

Aquella situación llevó a los gestores de la mega obra residencial y comercial a entablar acciones civiles y penales en contra del Fisco de Chile, cuantificando daños por el equivalente a US\$ 29 millones.

Pero en el avance del juicio civil, la firma presentó como uno de los medios de prueba un informe de la consultora Budnevich & Asociados (B&A), quien cuantificó una cifra mucho mayor de perjuicios económicos: UF 2,5 millones, el equivalente a US\$ 105 millones.

## Detalle de costos y daños

El reporte dice que, en términos de la cantidad de promesas firmadas mes a mes, se observa que luego de decretada la paralización del proyecto, la cantidad de promesas de compraventa firmadas mensualmente, que se situaban en torno a 8,1 por mes antes de la resolución ambiental, se desplomaron a ninguna promesa mensual por un período de doce meses



Proyecto Eco Egaña, paralizado desde marzo de 2023.

consecutivos.

“Los flujos acumulados recibidos por los departamentos de las tres torres residenciales del Proyecto Plaza Egaña no han sido muy significativos hasta la fecha. De hecho, hasta enero de 2025, solo se habían recibido flujos acumulados por UF 329.863, lo que representa un bajo porcentaje respecto al monto de las promesas firmadas”, agrega.

En costos adicionales directos, el informe indica que

totalizan UF 156.125 (sin considerar IVA) en gastos en liquidación, indemnizaciones y paralización de la obra, diversas asesorías legales y gastos en honorarios de profesionales, mantención de la obra paralizada, impuestos territoriales, entre otros ítems.

En total, asociado al daño emergente –es decir, el costo directo de la paralización–, estima tres escenarios, los que arrojan un valor promedio

de UF 203.349.

En lucro cesante, anota un valor promedio de UF 1.614.990, pero adicionalmente, consideró un reciente cambio en la política de precios para el proyecto, con el objetivo de aumentar la velocidad de venta para poder generar flujos más anticipadamente.

“Inmobiliaria Fundamenta solo está aplicando esta política de rebaja de precios al proyecto Plaza Egaña y no a

otros. La idea es sostener en el tiempo esta política de precios hasta terminar la venta de los departamentos de las tres torres de Plaza Egaña. La rebaja de precios que se está otorgando desde fines de 2024 equivale a una disminución de 7,14% respecto del precio original”, dice el informe, el que individualiza que esta rebaja implica una pérdida adicional por lucro cesante de UF 497.393.

Y, además, estimó un per-

“Inmobiliaria Fundamenta solo está aplicando esta política de rebaja de precios al proyecto Plaza Egaña y no a otros. La rebaja de precios que se está otorgando equivale a una disminución de 7,14% respecto del precio original”, dice el informe,

juicio económico asociado al daño moral y reputacional experimentado por Plaza Egaña que en el promedio sitúa en UF 256.971.

Por último, el informe acusa un daño colateral, relativo a que los problemas experimentados por el proyecto Plaza Egaña han repercutido en otras iniciativas de Inmobiliaria Fundamenta. “Una vez ocurrida la paralización de Plaza Egaña, los plazos de obtención de los créditos bancarios necesarios para financiar el desarrollo de varios proyectos se alargaron en forma ostensible (...) Fundamenta tuvo que recurrir a otra clase de financiación bastante más cara en cuanto a costo”, indica el informe.