

Proyecto Eco Egaña alcanza 55% de avance y en octubre se terminará la construcción de torre de oficinas

■ La emblemática iniciativa de inmobiliaria Fundamenta y Frontal Trust está en plena etapa de colocación de los arriendos del edificio comercial.

POR N. CÁCERES Y C. MUÑOZ

Ubicada en la intersección de Américo Vespucio y Avenida Irarrázaval, en Ñuñoa, se erige una construcción imponente. Lo que en las décadas de los '80 y '90 fue una emblemática esquina que cobijaba al exsupermercado Marmentini Letelier, diversos comercios y el gimnasio municipal Manuel Plaza, hoy avanza a paso firme, con un 55% a nivel general, el proyecto "Eco Egaña".

Los socios principales de la iniciativa son la inmobiliaria Fundamenta y los aportantes de cuatro fondos de inversión (públicos y privados) de Frontal Trust, los que, en conjunto, han destinado más de US\$ 300 millones al proyecto.

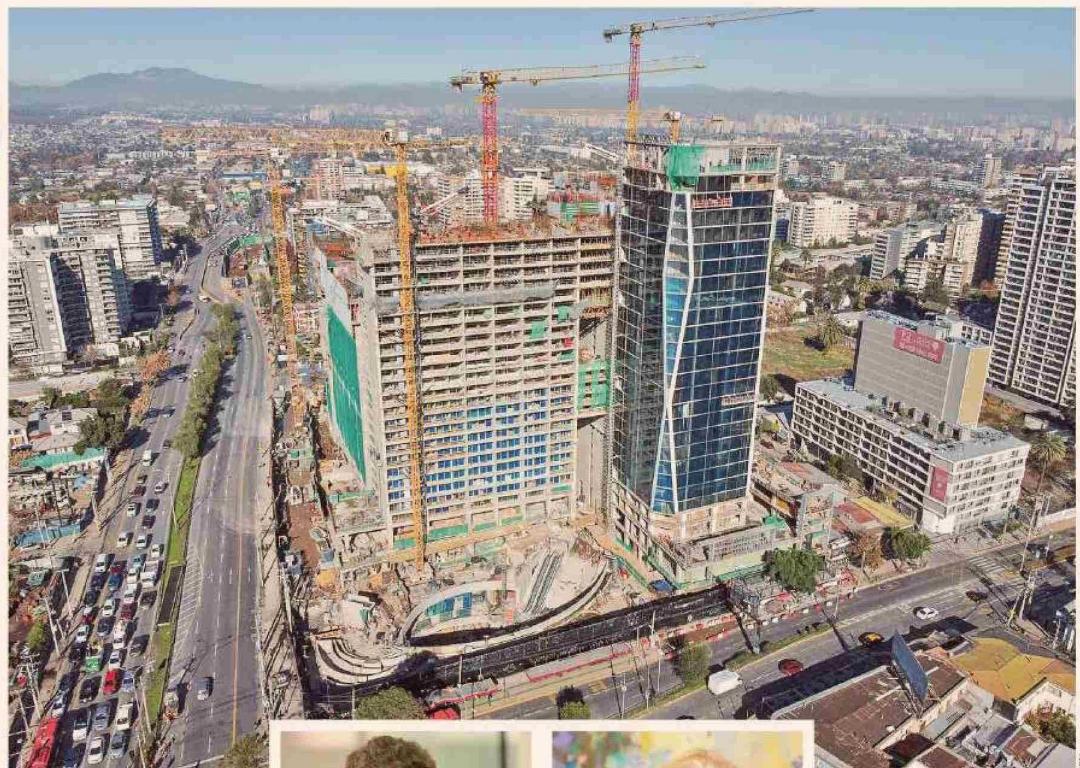
Su construcción no ha estado exenta de dificultades. A la oposición de la exalcaldesa de Ñuñoa, Emilia Ríos, en 2022 la Comisión de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana calificó desfavorablemente al proyecto, paralizando las obras e iniciando una batalla judicial que finalizó en 2023, cuando la Corte Suprema falló a favor de Eco Egaña.

En entrevista con DF, el presidente de Frontal Trust, Andrés Echeverría (AE), junto con el socio de Fundamenta, Pablo Medina (PM), entregan detalles de la obra.

– ¿Cuál es la situación actual de Eco Egaña, en cuanto al estado de su construcción y ventas?

– AE: La placa comercial junto con la torre de oficinas va más avanzada, con un 81,7% y 75,5% respectivamente. Se espera el término de construcción de ambas en octubre de 2025. Luego de eso, comenzará el proceso para la obtención de la recepción municipal de la etapa comercial del proyecto.

– PM: En la etapa norte del proyecto, que da a Avenida Irarrázaval



y que es la zona comercial, hay hitos importantes, como por ejemplo, la conexión del Metro con el boulevard de Eco Egaña, que ya está hecha.

Esta parte se terminará de construir este segundo semestre y comenzará a funcionar en el primer semestre de 2026.

Además, el muro cortina ya está instalado casi al 100% y se está comenzando con las terminaciones en los primeros pisos de todas las torres.

– ¿Qué empresas han adquirido o arrendado los espacios de la placa comercial?

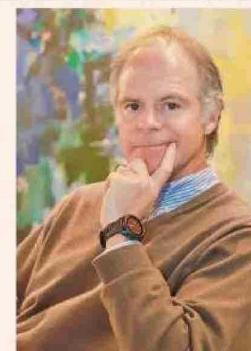
– PM: Hay restaurantes, chocolaterías, farmacias, centros médicos y gimnasios interesados. Estamos en pleno proceso de colocación de los locales y búsqueda de financiamiento, en línea con los plazos para la finalización de las obras y su posterior recepción.

– AE: Estamos trabajando con Fu-



"Hay restaurantes, chocolaterías, farmacias, centros médicos y gimnasios interesados en estar en la placa comercial del proyecto".

PABLO MEDINA
SOCIO DE FUNDAMENTA



"Es probable que durante el segundo semestre tengamos que hacer un nuevo aumento de capital en Matriz Plaza Egaña por UF 100 mil".

ANDRÉS ECHEVERRÍA
PRESIDENTE DE FRONTAL TRUST

tureHub y Laurent Partners en la colocación y financiamiento, respectivamente.

Es importante destacar que toda la placa comercial y la torre de oficinas ya se encuentran vendidas a un fondo de Frontal Trust (FT Rentas Plaza Egaña F1).

Fondo de Frontal compra 242 departamentos

Según Echeverría y Medina, el plan diseñado para Eco Egaña contempla que la torre habitacional comience a entregarse a fines de 2026 y durante todo 2027, impulsado por la visibilidad del área comercial del primer edificio, la conexión con el Metro y el alto flujo de personas que circulan en la zona, estimada en más de 50 mil visitas diarias.

Además, uno de los fondos de inversión privados de Frontal Trust tomó una activa participación en

dicha torre, adquiriendo para su posterior arriendo, un total de 242 unidades.

- El proyecto contempla 1.752 departamentos distribuidos en tres torres habitacionales. ¿Cómo avanza la venta de estas unidades, considerando la situación del sector inmobiliario?

- PM: A la fecha, se han venido 860 unidades habitacionales. La velocidad de ventas es, en promedio, de 10 unidades mensuales. En los próximos meses, con la apertura de la sala de venta, además de los pilotos del proyecto, esperamos que las ventas sean entre 15 y 20 unidades por mes.

Demandas al Fisco

- ¿Cuál es el estado de la situación judicial que los enfrenta con el Estado?

- PM: Actualmente, estamos tramitando una querella por prevaricación administrativa contra quien resulte responsable por la decisión de la Comisión de Evaluación Ambiental (Coeva) de paralizar el proyecto, dejando sin efecto la Declaración de Evaluación Ambiental (DIA) después de estar tres años construyendo el proyecto y dejando sin empleo a cientos de

trabajadores.

Aún este proceso no tiene resultados. Además, por estos mismos hechos estamos demandando al Fisco de indemnización de perjuicios, juicio que aún se encuentra en primera instancia.

- Considerando los perjuicios que menciona, ¿qué ha ocurrido con los aportantes de los fondos de Frontal Trust?

- AE: Originalmente se le aportó al proyecto aproximadamente UF 1.360.000 en un 80% por parte del fondo de Frontal Retorno Preferente y el 20% restante por Matriz Plaza Egaña (MPE). Sumando tanto los aumentos de capital que entraron como caja en MPE, más el llamado de capital que se hizo al fondo, hasta el momento hemos tenido que agregar unas UF 400 mil en capital nuevo al proyecto, y es probable que durante este segundo semestre tengamos que hacer un nuevo aumento de capital de parte de Matriz Plaza Egaña por otras UF 100 mil adicionales.

- ¿Por qué?

- AE: Esto es simplemente consecuencia de los daños que provocó la paralización en términos de enlentecer la construcción del proyecto y la venta, lo que genera

US\$ 300 MILLONES
 ES LA INVERSIÓN DESTINADA A
 ECO EGAÑA.

82%
 DE AVANCE REGISTRA LA PLACA
 COMERCIAL DE ECO EGANA.

gastos y mucho gasto de capital en intereses que hay que pagar por toda la deuda que hay vigente con Banco de Chile. Es probable que las UF 100 mil tengamos que aportarlas este segundo semestre de 2025.

- Respecto de la duración del fondo Retorno Preferente, este año culmina su período de nueve años. ¿Van a extender su plazo?

- Someteremos a votación de la asamblea de aportantes una prórroga, dado los inconvenientes de atraso que tuvo por las causas políticas-normativas.

Permisología

- Considerando la experiencia en Eco Egaña, ¿qué tan relevante ha sido la permisología para frenar el crecimiento?

- AE: Mirando el vaso medio lleno, nosotros valoramos y apreciamos que esté habiendo un grado de conciencia importante a nivel de sector público sobre esta materia. El sector privado ha sufrido los daños de la permisología y desde el día uno tiene claro el diagnóstico. Lo que está haciendo el Ministerio de Economía lo valoramos, pero llega bastante tarde. Sin embargo, tarde es mejor que nada.

- Y en el caso de la industria

inmobiliaria, hemos visto algunas empresas complicadas. ¿Cómo ve la situación del sector?

- PM: Esto es un tema de confianza, pero a nivel de país. Eso afecta mucho la percepción económica de las personas y la decisión de comprar una vivienda.

Obviamente que esto se agudiza cuando no hay certeza jurídica, cambios tributarios, o cuando un proyecto se paraliza por el capricho de un funcionario público que ideológicamente es contrario a los empresarios o al desarrollo inmobiliario. Todo esto afecta la intención de compra de viviendas de la gente.

- Pero el Gobierno recientemente impulsó el proyecto de subsidio a la tasa hipotecaria...

- PM: Lo encuentro muy positivo, pero hay que ver cómo se aplica.

Además, esperamos que los bancos puedan flexibilizar sus exigencias financieras para que las personas puedan adquirir una vivienda.

Actualmente, solo el 50% de las reservas de propiedades termina en una compraventa porque, para el banco, estas personas no tienen el nivel de ingresos suficiente para asumir esa deuda.