El megaproyecto Maratué se prepara para sortear el Comité de Ministros

Maratué, el megaproyecto que contempla más de 14 mil viviendas en Valparaíso, entró en una etapa clave: el Comité de Ministros debe resolver dos reclamaciones presentadas en su contra. Sólo si sortea con éxito esta fase, nuevos inversionistas estarían dispuestos a sumarse. Los impulsores del plan desplegaron una ofensiva en ministerios para asegurar su aprobación.

Un reportaje de LEONARDO CÁRDENAS

En octubre del año pasado, el proyecto inmobiliario Maratué alcanzó un hito clave tras obtener la aprobación del Comité de Evaluación Ambiental (Coeva) de Valparaíso. Sin embargo, ahora enfrenta una etapa igual de decisiva: el Comité de Ministros debe resolver dos reclamaciones presentadas en su contra.

Maratué contempla la construcción de hasta 14.180 viviendas en un plazo de 45 años, con un 70% destinado a primera vivienda y un 50% del terreno reservado como áreas verdes. Se proyecta un desarrollo gradual de 300 unidades por año, incluyendo al menos 2.000 viviendas subsidiadas por el Serviu. En total el proyecto requerirá una inversión de US$2.000 millones.

Para sortear esta nueva fase, la titular del proyecto, Inmobiliaria El Refugio, ligada al *family office* del empresario Óscar Lería (Osler Inversiones), activó un plan de difusión dirigido a autoridades de los ministerios de Salud, Transportes, Agricultura y Medio Ambiente, mediante reuniones gestionadas por Ley de Lobby. Esta ofensiva ha sido liderada por Felipe Lizana, gerente del proyecto, y Claudia Lería, directora ejecutiva de Maratué.

El 8 de abril de 2025, ambos sostuvieron una reunión con el coordinador de Regulación Económica del Ministerio de Hacienda, Francisco Saffie. A la cita también asistieron Juan Frigerio, arquitecto jefe de Norman and Foster para América Latina, y el exsenador DC Patricio Walker, hoy socio del estudio Vergara Galindo Correa Abogados. El tema: "Presentación proyecto Maratué ante eventual sesión del Consejo Ministros Medio Ambiente".

El objetivo del titular es obtener la resolución favorable del máximo órgano administrativo del SEIA para luego encargar a un banco de inversión la búsqueda de un socio estratégico. Sin embargo, la señal desde los inversionistas ha sido clara: solo se sumarán una vez que el proyecto cuente con el permiso del Comité de Ministros. Desde entonces, todos los esfuerzos del equipo se han concentrado en lograr esa aprobación, que depende la entidad presidida por la ministra del Medio Ambiente, Maisa Rojas, e integrado por los titulares de las carteras de Salud, Minería, Energía, Economía y Agricultura.

"La votación del Comité de Ministros es fundamental para dar certeza al desarrollo del proyecto, no sólo para los titulares sino especialmente para sus beneficiarios, dado el enorme déficit habitacional de la zona y la urgente necesidad de conservar los valiosos atributos ambientales de ese territorio. Este proyecto ya pasó por esa instancia, y hemos subsanado todas las observaciones levantadas en la oportunidad. Es importante recordar que cada año de atraso resulta en la demora de una solución habitacional: la tramitación del proyecto ha significado que 600 viviendas podrían haber sido construidas en ese período. Esperamos que se resuelva lo más rápidamente posible", señaló Claudia Lería, directora de Maratué a Pulso.

Y añadió: "El proceso con un banco de inversión está planificado para activarse inmediatamente después de contar con la resolución del Comité de Ministros".

"Hemos venido trabajando en los preparativos y afinando el modelo, de modo que podamos salir al mercado con una propuesta coherente con el valor que representa Maratué como proyecto país", señaló.

"Para nosotros es muy importante que el futuro socio comparta nuestra filosofía. Este no es un proyecto habitual, ya que pone al centro de su propuesta la calidad de vida de sus habitantes y la protección ambiental, con más de 10 años de planificación, incluyendo a expertos internacionales (como Fosters and Partners), nacionales y locales. Los eventuales socios deben compartir el interés en el desarrollo sostenible e integral de ciudades con calidad de vida", concluyó.

300 permisos

El trabajo es titánico si se considera que, solo en su fase inicial, el proyecto requerirá al menos 300 permisos sectoriales, según estima el titular. Se trata de autorizaciones que van desde subdivisiones prediales, aperturas de calles, obras sanitarias, permisos de edificación y conexiones de servicios básicos, hasta tramitaciones específicas con Conaf, la Dirección de Vialidad y el Consejo de Monumentos Nacionales. Cada una de las más de 100 etapas proyectadas demandará su propia carpeta de permisos, lo que, según reconocen sus desarrolladores, implica una maratónica gestión técnica, legal y administrativa.

Además, deberán tramitar múltiples Informes de Mitigación de Impacto Vial (IMIV) a medida que avancen las distintas fases del desarrollo. Aunque el proyecto fue aprobado ambientalmente sin ellos, la Subsecretaría de Transportes emitió recientemente observaciones al respecto. Desde la inmobiliaria aclaran que el IMIV no forma parte de la evaluación ambiental, pero sí será exigido en etapas posteriores, conforme a la normativa sectorial vigente.

En paralelo, el diálogo con las autoridades busca acelerar las respuestas a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), que oficia como secretaría del Comité de Ministros. Este organismo debe recopilar los informes de las distintas reparticiones públicas antes de la votación de las reclamaciones. A la fecha, aún faltan respuestas de cuatro entidades: los ministerios de Medio Ambiente, Salud, Desarrollo Social y el Consejo de Monumentos Nacionales.

Las comunidades

El 24 y 26 de junio se realizarán dos reuniones clave para el vínculo con las comunidades. En ellas, los arquitectos del proyecto se reunirán con comités de vivienda para iniciar el diseño de sus futuras casas, recogiendo preferencias como el uso de madera o de hormigón.

Este proceso es esencial para avanzar en el plan maestro, especialmente en las soluciones habitacionales subsidiadas. El objetivo del titular es dar continuidad al "núcleo urbano", con una densidad progresiva que combine criterios técnicos y sociales.

Paralelamente, la inmobiliaria ha iniciado el cumplimiento anticipado de compromisos ambientales clave. El más emblemático es la implementación del Parque Quirilluca, una reserva ecológica privada donde ya operan dos guardaparques y se han iniciado monitoreos de flora y fauna nativa. El plan contempla la incorporación de un tercer guardaparque y el fortalecimiento de alianzas con universidades y fundaciones para promover la conservación ambiental en la comuna.

Además, Inmobiliaria El Refugio evalúa contratar un ingeniero ambiental para el proceso que se viene a futuro con el proyecto, como los permisos y el relacionamiento con la comunidad.