

Álvaro Jalaff sale de millonario proyecto inmobiliario en Puchuncaví y familia Lería buscará nuevos socios

■ Clan liderado por Óscar Lería recompró la participación del exPatio en el megaproyecto. En paralelo, exige 600% más de indemnización tras una expropiación.

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

El exsocio y alto ejecutivo del grupo Patio, Álvaro Jalaff, salió de la propiedad de la inmobiliaria El Refugio, controlada por Óscar Lería y su familia, y que tiene como estándar el desarrollo de un millonario proyecto habitacional llamado Maratúé, en un paño de 1.045 hectáreas en la comuna de Puchuncaví, Región de Valparaíso.

Se trata del proyecto inmobiliario más grande que actualmente se tramita en el país: contempla, en un plazo de 45 años, el desarrollo de 14 mil viviendas con una inversión estimada superior a los US\$ 2 mil millones.

A mediados del año pasado, Jalaff junto a otros inversionistas (varios también ligados a Patio) habían tomado el 14% de la inmobiliaria a cargo de la obra, pero el clan Lería recompró esas acciones y volvió a tener el 100% de la empresa.

Jalaff y Lería también fueron socios en Patio hasta abril de este año.

Tras verse salpicados por sus vínculos con los hermanos Sauer, protagonistas del Caso Audios-Factop, los hermanos Álvaro y Antonio Jalaff decidieron vender su porcentaje a los otros accionistas de la empresa: Eduardo Elberg y las hermanas Gabriela y Paola Luksi; esta última, junto a su marido, Óscar Lería.

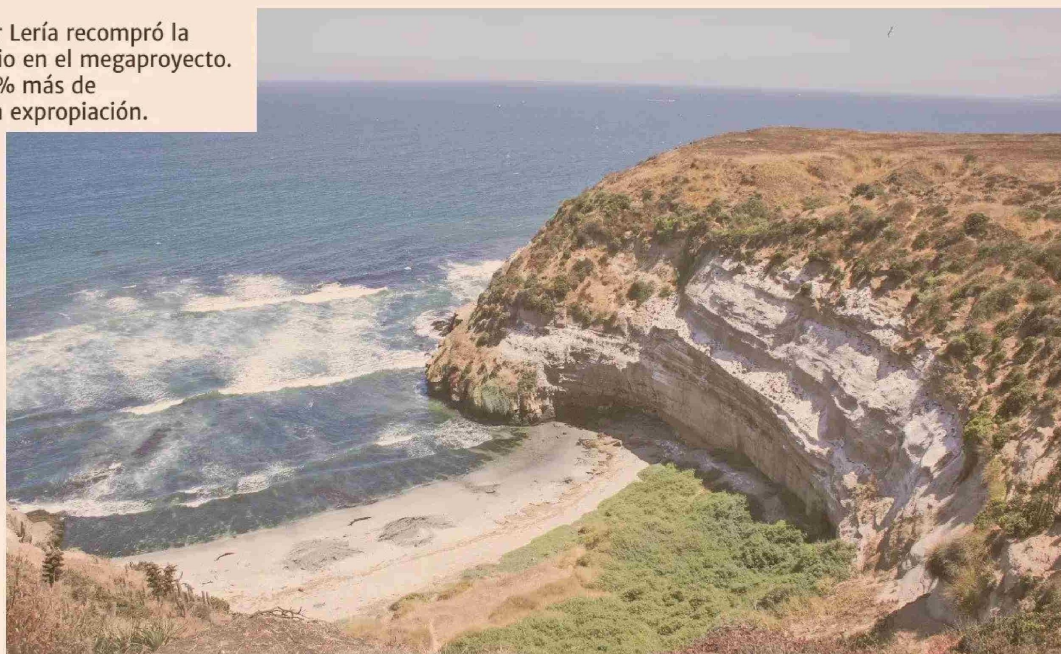
“La visión de desarrollo”

Tras la salida de Jalaff del proyecto Maratúé, y mientras avanza en lograr el permiso ambiental, la familia Lería ya tiene en carpeta la opción de sumar nuevos socios a la iniciativa.

“Una vez que concluyamos con la evaluación ambiental del proyecto nos gustaría incorporar socios que tengan la misma visión de desarrollo que inspiró este proyecto”, dijo a **Diario Financiero** la directora ejecutiva Maratúé, Claudia Lería.

La hija de Óscar Lería destacó que Maratúé tendrá un 70% destinado a primera vivienda, de las cuales 2.000 serán subsidiables; el restante 30% será para segunda propiedad.

“Para nosotros es muy importante lograr que el proyecto cuente con integración social, y con un desarrollo territorial al servicio de las personas, además, de conservar los atributos ambientales de la zona, los cuales



serán un gran atractivo para quienes vivan ahí”, sostuvo la directiva.

En 2017, la empresa presentó su Estudio de Impacto Ambiental y, dos años después, la Comisión de Evaluación de la Región de Valparaíso calificó ambientalmente favorable el proyecto y Maratúé obtuvo su Resolución de Calificación Ambiental (RCA).

En septiembre de 2019, la organización Salvemos Quirilluca presentó ante el Sistema de Evaluación Ambiental (SEA) dos recursos de reclamación para detener la aprobación del proyecto y, el 23 de junio del año pasado, la Corte Suprema declaró inadmisibles las acciones, dando así luz verde para que la iniciativa se siguiera tramitando.

Como parte del proceso, en julio de este año, la inmobiliaria presentó su Adenda al SEA, tras las observaciones realizadas por el Comité de Ministros para la Sustentabilidad.

“Es importante señalar que la condición del predio donde se emplazará el proyecto, es la misma que ha vivido gran parte de las comunas de Quintero y Puchuncaví, a modo de ejemplo, a menos de 200 metros se emplaza la localidad de Puchuncaví (capital comunal), y en los terrenos colindantes se construyen y habitan viviendas en condominios y parcelas de agrado”, explicó la inmobiliaria

en su Adenda, que suma 350 páginas.

La expropiación

En paralelo al trabajo ante la autoridad ambiental, la inmobiliaria mantiene abierto un millonario litigio con el Ministerio de Obras Públicas. Todo por una expropiación de una parte del mentado terreno como parte de la relicitación de la ruta Camino Nogales.

La empresa exige 600% más de indemnización que la cifra definida por la autoridad por casi 60 mil metros cuadrados expropiados.

“Considerando que teníamos discrepancias, recurrimos a la Justicia. No solo estamos en esto por nuestro terreno, sino también por fijar un precio justo para todos los vecinos de la zona. Es un procedimiento muy frecuente o normal en las expropiaciones, que, esperamos se resuelva en los tiempos que la justicia determine. Lo que se defina es importante para nosotros y además para los vecinos porque fija precedentes que pueden servir para que los afectados defiendan sus propios intereses”, dijo el gerente inmobiliario de Maratúé, Felipe Lizana.

La expropiación que afectó al citado lote fue ordenada para el Fisco por Decreto Supremo Exento del Ministerio de Obras Públicas en noviembre

de 2020. La Comisión de Peritos -integrada por Gustavo Eduardo Picero, Andrés Echeverría, y Sergio Órdenes- fijó una indemnización de \$521 millones por los 57.342 metros cuadrados de faja expropiada.

Pero el privado exige un pago de 96.995,67 UF, unos \$ 3.650 millones al valor actual.

“El retazo expropiado forma parte de un predio con un frente relevante a la actual Ruta F-30-E y al camino público de acceso al denominado Resto del Lote o Hijuela B, lo que realiza la aptitud para fines comerciales y de equipamiento y servicios de la franja objeto de estos autos, circunstancia que no fueron consideradas en el Informe de la Comisión de Peritos”, dijo la inmobiliaria en su demanda.

Una mirada diametralmente opuesta tiene el Consejo de Defensa del Estado: “El Fisco controvierte categóricamente que existan errores y omisiones, por parte de la Comisión de Peritos, en la tasación (...). Por el contrario, esta defensa estima, fundadamente, que el monto que se reclama excede el perjuicio causado y que sea una consecuencia directa e inmediata de la expropiación que afectó a la actora”, respondió.

Recientemente se nombró un perito judicial que tendrá que realizar un informe sobre el predio.

2017
 AÑO EN QUE LA INMOBILIARIA
 PRESENTÓ SU ESTUDIO DE
 IMPACTO AMBIENTAL.

US\$ 2.000
 MILLONES
 LA INVERSIÓN ESTIMADA EN UN
 PLAZO DE 45 AÑOS.