

CHILE / MEDIO AMBIENTE

Cómo se infló el precio del Panul para engañar al Estado

El Ciudadano · 19 de febrero de 2016

En el siguiente texto, la Red por la Defensa de la Precordillera explica la privatización y diversas transacciones que llevaron a cabo la familia Navarrete Rolando para especular con el precio del último bosque nativo urbano de Santiago. Hoy, el Gobierno lo declara como inexpropiable debido a su alto costo, concretándose así una de las jugadas más oscuras del negocio inmobiliario.





- Vecinos encuentran información clave para lograr la expropiación del Bosque Panul.
- Escritura demuestra que las 543 hectáreas del Fundo fueron traspasadas desde el Estado a la familia Navarrete Rolando por 1 millón de pesos, en 1977.
- Para esconder este bajísimo valor, los Navarrete Rolando fingieron sucesivas compraventas, encumbrando el precio del Fundo hasta los 35 mil millones el año 2012.
- En base a esto, el año pasado Bienes Nacionales realizó una estimación del valor del Fundo en 40 mil millones, lo que en palabras del Ministerio de la Vivienda “inhibe cualquier posibilidad de expropiación por parte de algún organismo público” .
- Nuevos antecedentes bajarían radicalmente el valor del Fundo El Panul, facilitando la generación de un parque en todo el bosque, en momentos en que la administración Bachelet trabaja en una nueva modificación al Plan Regulador Metropolitano de Santiago para este sector.

Se remata el bosque por una Citroneta

Durante años corrió el rumor de que el Fundo el Panul -de propiedad del Instituto Bacteriológico de la Universidad de Chile- había sido traspasado desde la institución estatal a la familia Navarrete Rolando a cambio de una Citroneta de la época. **Esta grave acusación resultó ser completamente cierta, luego de descubrirse la escritura original, que data de 1977.**

En los albores de la dictadura, Vicente Navarrete Marinot, patriarca del clan Navarrete Rolando y amigo íntimo del general Pinochet, recibió todo el Fundo El Panul por 1 millón de pesos, en un remate a único postor, monto que reajustado al día de hoy sería como pagar 17 millones de pesos por 543 hectáreas.

Escritura del Fundo Panul 1977

Este “buen negocio” de los Navarrete fue una oportunidad privilegiada, muy distinta de lo que vivieron sus vecinos en el barrio de Lo Cañas o Santa Sofía de Lo Cañas, que por 1 millón de pesos solo podían comprar parcelas de 2000 m².

La bicicleta especulativa

Pero el Fundo El Panul hoy no cuesta 17 millones de pesos. Ciertamente el ingreso al área urbana de una pequeña parte del predio -gracias al Plan Regulador Comunal del año 2001, creado por los ex ediles Gonzalo Duarte (DC) y Pablo Zalaquett (UDI)- permitió la presentación de proyectos inmobiliarios en el bosque, elevando su valor, pero nunca tanto. Hoy en día [el avalúo fiscal de los fundos](#) suman 248 millones de pesos. Sin embargo, hay que considerar que el bosque bajaría considerablemente su valor si se generara un área verde o parque en él.

Entonces, ¿cómo se explica que el Estado (Ministerio de Bienes Nacionales e Intendencia Metropolitana) haya estimado el valor del Fundo en 40 mil millones

de pesos?

La respuesta a nuestra interrogante no deja de sorprendernos: **la familia Navarrete Rolando se compró a sí misma el Fundo El Panul en tres oportunidades, a través de empresas que ellos controlaban, generando falsos contratos de compraventa para especular drásticamente con el valor del Fundo El Panul.**

Primero, la familia Navarrete Rolando, a través de su empresa “Productos Químicos Algina Sociedad Limitada” recibió el Fundo de manos del Estado por un millón de pesos en 1977. Veinticuatro años después, en escritura otorgada el año 2001, esta empresa vendió a la sociedad “Algina Panul Limitada” (hoy “Inmobiliaria Algina Panul Limitada) el Fundo El Panul en 60 millones de pesos. La inmobiliaria compradora es también controlada por los Navarrete Rolando. [<http://diariooficial.urbans.cl/2014/11/diario-oficial-13-12-2001-pagina-31/>]

Escritura del Fundo Panul 2001

Otra compraventa simulada se realizó el 20 de Agosto del año 2008, a días de presentarse el proyecto inmobiliario ante el Servicio de Evaluación Ambiental. En dicha oportunidad, el precio del Fundo El Panul subió rápidamente: la “Inmobiliaria Algina Panul Limitada” vendió el Fundo a 1.850 millones de pesos (74.000 UF) al “Fondo de Inversión Privado Panul”, que es a su vez administrado por “Administradora Gesterra S.A.”, también propiedad de la familia Navarrete Rolando, reconocida como el brazo inmobiliario por fuera de los holding SINTEX y OXIQUM.

[<http://www.lignum.cl/2011/09/12/vicente-navarrete-apuesta-fuerte-por-negocios-inmobiliario-forestal-y-algas/>]

Es decir, en 7 años el Fundo subió 31 veces su valor mediante una falsa transacción que no significó un verdadero cambio de dueño.

Escritura del Fundo Panul 2008

La venta simulada más audaz vino tres años después, el 30 de Noviembre del 2011, dos meses antes de que el proyecto fuera rechazado en el Sistema de Evaluación Ambiental por las fuertes observaciones de la ciudadanía y algunos organismos públicos, como consta en el [expediente](#). En esta oportunidad, el “Fondo de Inversión Privado Panul” (controlado por Administradora Gesterra S.A.) vendió el terreno por 34.882 millones de pesos a la sociedad “Inmobiliaria Gesterra S.A.”. Lo inexplicable de estas alzas es que no eran simples reajustes monetarios, sino que multiplicaban varias veces el valor del predio, sin que mediaran cambios en las normas urbanas o en el valor del suelo.

Para que nos hagamos una idea, es como si alguien tuviese una casa que cuesta 50 millones, y después de tres años la vende a 950 millones, sin que haya habido cambio al plan regulador u otro que pudiese beneficiarle a ese extremo. Es decir, **si esas compraventas fuesen reales, alguien se vio muy perjudicado, y alguien se enriqueció sin causa aparente. Esta forma de enriquecerse es un delito, y está sancionada por nuestro ordenamiento jurídico.**

Escritura del Fundo Panul 2011

Por último, la familia Navarrete Rolando ha reconocido públicamente –[en numerosas entrevistas](#)– que es dueña del Fundo El Panul y que pretende construir en él.

Estimaciones truchas en el Ministerio de Bienes Nacionales

Según la información citada, **la Intendencia de Santiago ordenó realizar una estimación del valor del Fundo El Panul al Ministerio de Bienes Nacionales, el cual lo tasó en 40 mil millones de pesos. Analizando los antecedentes anteriormente expuestos, si el Estado pagara esta cantidad no solo sería “injusto”, sino que incurriría en el delito de enriquecer sin causa a una familia o empresa.**

Por otro lado, **si el Estado generara un área verde o parque, bajaría aún más el valor del predio, ya que cuando el Estado expropia debe pagar por las condiciones actuales del lugar, y no por las anteriores que permitían la urbanización.** Esta política urbana es adoptada en países como EEUU y España.

La estimación realizada por Bienes Nacionales ocupó para su análisis escrituras de compraventa que no reflejan la realidad, sin investigar el oscuro origen y las ilícitas maniobras que ocultaban. Es por esto que se hace urgente una tasación actualizada.

Además, **la facultad expropiatoria del Estado es a tal punto importante, que solo a través de ella podría generarse un parque público en el Fundo El Panul.** Como señala el experto en urbanismo, José Fernández Richard, “en el Derecho Urbanístico, en que uno de sus aspectos esenciales es la planificación de las ciudades, existen varios casos en que se autoriza a las autoridades respectivas para expropiar por causa de utilidad pública, ya sea para crear áreas verdes o calles.” (Derecho Urbanístico Chileno, 2010)

Bachelet y la oportunidad de oro para proteger todo el Bosque Panul

En estos momentos la administración Bachelet trabaja en una nueva modificación al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), para el sector precordillerano de la ciudad. Esta modificación ha tenido un hermetismo sin precedentes, y aún no cuenta con un proceso de participación ciudadana. De todos modos, **con los nuevos antecedentes el Estado puede generar una tasación ajustada a derecho, la que podría disminuir aún más con una declaratoria de área verde. Para que esto se lleve a efecto, es necesario que el nuevo PRMS incorpore el Bosque Panul COMPLETO como área verde o parque**, lo que es perfectamente posible ya que tanto el Fundo El Panul como la precordillera de Santiago están protegidas por el ordenamiento jurídico, a través de los Decretos Supremos 82 y 327, del Ministerio de Agricultura (1974), zona conocida como “[Santiago Andino](#)”, hecho que es un requisito para generar un parque.

El Municipio de la Florida también tiene la facultad de expropiar el bosque, pero se ha negado sistemáticamente a ello.

Por otro lado, **cabe a los parlamentarios –sobre todo los diputados del sector-, investigar estos graves hechos, buscar su sanción y pedir formalmente a la Intendencia información sobre el futuro del Bosque Panul**, aportando antecedentes para lograr su protección oficial.

El pacto de silencio comienza a hablar

Se nos dijo que habíamos conseguido la democracia, pero nos damos cuenta que la dictadura no ha acabado todavía. Para que acabe, primero, los chilenos merecemos saber toda la verdad. Respecto a los dolorosos casos de muertes, torturas y desapariciones, pero también respecto al saqueo de nuestros bienes comunes y el origen de las fortunas en el país. **Si se demuestra con hechos**

contundentes (como en este caso) que muchas adquisiciones son derechamente cuestionables, el Estado no puede continuar enriqueciendo a estas personas o familias, ya que esto es mantener el cruel legado de la dictadura que nos vulnera profundamente.

En momentos en que el pacto de silencio comienza a romperse, y los casos de colusión y corrupción llenan los noticiarios, es necesario saber la verdad sobre el origen de estos grandes patrimonios, y como restituimos la justicia quebrantada. Un pulmón verde de Santiago está en juego. Es una deuda pendiente que no puede esperar más.

Fuente: [El Ciudadano](#)