

Fecha: 28-05-2025

Medio: El Día

Supl.: El Día

Tipo: Noticia general

Título: Terrenos colindantes a los del "Papaya Gate" fueron vendidos a menor precio

Pág. : 6

Cm2: 672,5

VPE: \$ 1.026.951

Tiraje:

Lectoría:

Favorabilidad:

6.500

19.500

 No Definida

ESTA OPERACIÓN ECHARÁ POR TIERRA TESIS DE LA DEFENSA DE LAS INMOBILIARIAS

# Terrenos colindantes a los del "Papaya Gate" fueron vendidos a menor precio

**EQUIPO EL DÍA**

Región de Coquimbo

El caso del "Papaya Gate", que acumula cinco años de investigación, ha revelado múltiples aristas que se han ido confirmando durante las primeras jornadas de la audiencia de formalización de los imputados, iniciada este lunes.

En este contexto, uno de los temas que ha cobrado relevancia es el precio abonado por los polémicos terrenos, el cual ha sido defendido por el grupo de empresarios involucrados en este caso. Según los implicados, el monto se justificaría por el "auge inmobiliario" y "sobreprecios" registrados en dicha zona durante aquellos años.

Esto quedó de manifiesto en la defensa del gerente de las inmobiliarias, Pablo Bracchitta, que intentó justificar el pago de los terrenos a razón de 6 UF por metro cuadrado, apelando a una serie de tasaciones realizadas posteriormente a la firma del contrato de compraventa. Según su argumento, la especulación inmobiliaria asociada al eventual cambio del plano regulador de La Serena explicaría el valor pactado.

Sin embargo, dicha argumentación carecía de consistencia si se contrasta con la información obtenida por Diario El Día, en documentos archivados en el Conservador de Bienes Raíces de La Serena, en relación con un contrato privado de compraventa de terrenos vecinos —y en similares condiciones de los del "Papaya Gate"— suscrito entre una inmobiliaria regional y una empresa agrícola. En ese caso, se adquirieron 24,8 hectáreas por un total de 310.000 UF, lo que equivale a un valor de apenas 1,25 UF el metro cuadrado.

Este contrato, certificado por el notario Rubén Reinoso Herrera, fue firmado el 30 de noviembre de 2020, es decir, posterior al segundo contrato de compraventa entre el gobierno regional y las inmobiliarias involucradas en el caso, el cual se celebró el 3 de julio de 2020 en la Notaría Fernández de La Serena.

En otras palabras, con fecha posterior



La compra de terrenos vecinos a los paños del "Papaya Gate" fueron realizados a un precio mucho menor a los que se pagarían en el marco de este cuestionado caso.

EL DÍA

**En noviembre de 2020 una inmobiliaria local adquirió 24,8 hectáreas cercanas por un total de 310.000 UF, valor equivalente a 1,25 UF el metro cuadrado, muy distante de las 6 UF pagadas por el gobierno regional por los cuestionados paños.**

al contrato del GORE, se realizó una operación inmobiliaria por terrenos vecinos y de similares características a un valor muy inferior. Ello contradice directamente la tesis de una valorización acelerada y justifica aún más los cuestionamientos del Ministerio Público respecto a un eventual sobreprecio pagado con recursos públicos.

Pero eso no es todo, pues indagando en los antecedentes se logró dar con otro contrato de venta de los paños ubicados frente a los terrenos del "Papaya Gate" en el año 2018, en el cual, fueron vendidos 20 hectáreas por un valor de una Unidad de Fomento el metro cuadrado y en las que, en la actualidad, se levanta un complejo habitacional.

## ESPECULACIÓN

Cabe recordar que los abogados de los cuestionados dueños de las

inmobiliarias han sostenido que el aumento del valor de los terrenos respondió a una serie de factores: primero, reflejaba las condiciones del mercado en un contexto donde la entrada en vigor del nuevo Plan Regulador Comunal (PRC) era inminente. Este nuevo PRC aportaría, aseguran, una serie de ventajas comparativas que influirían significativamente en el valor de los terrenos. Entre estas ventajas se incluyen, por ejemplo, un aumento del coeficiente de ocupación, un incremento del coeficiente de constructibilidad, una ampliación de la altura de edificación y un considerable aumento de la densidad bruta máxima, entre otras variables, que permitían desarrollar más y mejores proyectos en el sector en el que se encuentran emplazados los terrenos. A ello se sumó la aprobación del Plan Regulador Intercomunal a fines de 2020.

## VISIÓN DE EXPERTOS

Sin embargo, según entendidos en venta inmobiliaria consultados por El Día, las transacciones de terrenos con características y ubicación similares ponen en evidencia que los valores manejados en el "Papaya Gate" estaban inflados. A esto se suma que se aprovechó la especulación generada por la supuesta entrada inminente del nuevo Plan Regulador Comunal.

Es en este marco, que se cuestiona la gestión del gobierno regional, el cual no verificó en documentos de acceso público —como los registros de ventas comparables en el Conservador de Bienes Raíces— la información que habrían brindado claridad sobre los montos reales a pagar en este tipo de operaciones.

Los especialistas añaden otro punto crítico: vender terrenos a 6 UF el metro cuadrado hace inviable construir viviendas o departamentos a precios accesibles para los compradores. También llama la atención que el GORE pagara esta abultada cifra por un terreno en el que se levantaría un complejo deportivo de canchas de pasto sintético y no una obra con un mayor alcance social para los habitantes de la región.