



Tribunal	:	Juzgado de Garantía de Santiago
Procedimiento	:	Ordinario
Materia	:	Querella criminal por el delito que se indica
Querellante	:	Comunidad IMAGO MUNDI
RUT	:	56.051.180-9
Domicilio	:	Cristóbal Colón N° 7000, comuna de Las Condes.
Representante Legal	:	Elizabeth Blau Celis
RUT	:	9.612.678-6
Domicilio	:	Cristóbal Colón N° 7000, comuna de Las Condes.
Abogado patrocinante	:	Cristian Ramírez Tagle
RUT	:	10.893.623-1
Abogado patrocinante	:	Isabel Wigg Sotomayor
RUT	:	17.086.452-2
Abogado Patrocinante	:	Ángelo Iberti Aguilar
RUT	:	17.517.883-K
Todos domiciliados en	:	Moneda 920, oficina 504, Santiago
Querellado	:	Todos quienes resulten responsables

EN LO PRINCIPAL: DEDUCE QUERELLA CRIMINAL POR EL DELITO QUE SE INDICA.

EN EL PRIMER OTROSÍ: SOLICITA DILIGENCIAS DE INVESTIGACIÓN QUE SE INDICAN.

EN EL SEGUNDO OTROSÍ: ACOMPAÑA DOCUMENTOS.

EN EL TERCER OTROSÍ: PERSONERÍA.

EN EL CUATRO OTROSÍ: FORMA DE NOTIFICACIÓN.

EN EL QUINTO OTROSÍ: PATROCINIO Y PODER.

S.J. DE GARANTÍA DE SANTIAGO (4°)

ELIZABETH BLAU CELIS, cédula nacional de identidad número 9.612.678-6, presidente del **Comité de Administración de la Comunidad Imago Mundi**, representante de la **Comunidad Imago Mundi**, RUT 56.051.180-9, todos domiciliados en Cristóbal Colón N° 7000, comuna de Las Condes, a S.S., respetuosamente digo:

Que, en este acto, vengo en deducir querella criminal en contra de todos quienes resulten responsables, según arroje la investigación a llevarse a cabo por parte de la Fiscalía, por los delitos de estafa en concurso con el delito de administración desleal, sin perjuicio del concurso con las demás figuras típicas que puedan derivar producto de la investigación, por los antecedentes de hecho y de derecho que paso en exponer:



I. Antecedentes preliminares.

Con ocasión de ciertas diferencias e inconsistencias que como Comité de Administración de la Comunidad Imago Mundi nos fuimos percatando en cuanto al balance y a la situación financiera en general de la Comunidad, en noviembre de 2018, se contrató a la empresa de auditoría externa “GG Consulting – Auditores Financieros Tributarios” a fin de que dicha empresa emitiera un informe acerca del Estado de Situación Financiera de la Comunidad por el periodo comprendido entre el 1 de marzo de 2016 y el 31 de diciembre de 2018.

Para efectos de concretar dicho informe, la empresa contratada realizó una estricta revisión documental de los registros contables y movimientos bancarios de cartolas físicas, documentos que se encontraban en poder de la administración, sin perjuicio de que a los auditores no se les proporcionó la totalidad de la documentación requerida por parte de la entonces vigente administración, tal y como se consigna en el referido informe.

En consecuencia, la consultora emitió dos informes -los cuales se acompañan a esta presentación- con fecha 28 de enero y 27 de mayo, ambos de este 2019, en los cuales, tras una extensa investigación, se logra concluir que las diferencias financieras se deben, principalmente, a la existencia de:

- Egresos de dineros sin respaldo ni justificación.
- Cheques nulos en los documentos de la Comunidad, pero cobrados en el Banco.
- Cheques cobrados por personas a quienes no fueron girados nominalmente.
- Facturas falsas cobradas y pagadas.
- Irregularidades en la administración del edificio
- Omisión de declaración de los impuestos mensuales, entre otros.

Todo lo anterior da cuenta de diversas conductas que tuvieron como consecuencia inevitable un gran perjuicio patrimonial a la Comunidad del Edificio Imago, conductas que fueron llevadas a cabo según se pasa en exponer a continuación.



II. Los hechos.

Durante la administración comprendida entre los años 2016 y 2018, y contrario a las buenas prácticas que han de guiar una correcta y transparente administración, es posible constatar la existencia de egresos por la suma de \$163.414.000.-, de los cuales no se cuenta con un respaldo o justificación.

En este sentido, durante la vigencia de la administración del edificio durante el periodo señalado, personas aún no identificadas sustrajeron y/o desviaron la suma de dinero señalada a través de 145 movimientos bancarios. Dichos dineros no fueron utilizados para efectos de los gastos aprobados para el Edificio, y además no se encuentran debidamente respaldados o justificados, lo que da cuenta de una evidente fuga de dinero en perjuicio de la Comunidad del Edificio, mediante la cual, la administración entonces vigente -que, por cierto, es el único ente que administra las finanzas de la Comunidad, por lo que tiene a su cargo la salvaguardia o la gestión del patrimonio de ésta- sustrajo o autorizó el egreso de la suma de \$163.414.000.-, los que no se encuentran debidamente justificados ni respaldados.

Asimismo, durante el periodo investigado, los que resulten responsables, concertados con terceros aún desconocidos, cobraron la suma de \$11.118.000 a través de facturas electrónicas falsas en perjuicio del patrimonio del Edificio.

La falsedad de estos instrumentos se logró constatar mediante la validación de diversas facturas a través de la página web del Servicio de Impuestos Internos, sin embargo, estas facturas falsificadas fueron cobradas y pagadas por el Edificio como gastos, por lo que, quienes emitieron, cobraron y pagaron estos gastos, sabían o no podían menos que saber acerca de su falsedad, habida consideración además a la negligencia por parte de la administración vigente en ese entonces quienes, contando con las herramientas proporcionadas por el Servicio de Impuestos Internos para poder verificar la validez de los documentos, dolosa o culpablemente, no lo hicieron, facilitando con ello el perjuicio patrimonial causado a la Comunidad.

Por otro lado, durante el periodo investigado, logró determinarse la existencia de al menos 56 comprobantes de egresos de dineros por la suma de \$10.412.000.-, que



presentaban diferencias de montos entre lo emitido en movimientos contables y el respectivo cobro del documento en la cartola bancaria, lo que da cuenta que no hubo movimientos justificando las salidas de dinero, pero que igualmente se emitían, a sabiendas, los cheques por los montos.

De igual manera, se verificó la existencia de comprobantes de ingreso duplicados, y asimismo, se constató la existencia de 17 comprobantes de egresos que presentaban inconsistencias en el siguiente sentido: los documentos bancarios eran anulados, sin embargo, en la contabilidad figuraban como vigentes o cobrados, lo que causó un perjuicio en el patrimonio de la Comunidad avaluable en \$37.463.000.-.

Todo lo anterior se llevaba a cabo por parte de quienes resulten responsables, quienes concertados con terceros aún desconocidos, procedieron a girar y cobrar cheques bien sin la debida justificación, o bien, documentos que posteriormente aparecían en los registros del Edificio como “Anulados”, pero que eran cobrados en la realidad, o bien documentos adulterados en cuanto a su contenido, o hasta duplicando los comprobantes de ingreso, lo que causaba que se generara un “doble pago”, todo con el consiguiente perjuicio patrimonial a la Comunidad.

En definitiva, durante la vigencia de la administración comprendida entre enero de 2016 y diciembre de 2018, quienes resulten responsables, a través de diferentes conductas que a todas luces pueden ser consideradas como un engaño, tales como cobros no respaldados, cobros de facturas falsas, cobros injustificados, cobros duplicados, giro de cheques que eran cobrados por terceros desconocidos producto de que éstos no eran llenados conforme a los debidos procedimientos, y cobros de documentos que figuraban como anulados, indujeron a la Comunidad del Edificio Imago a un error, el cual consiste en la falsa creencia de que se estaba haciendo pago de aquello que correspondía efectivamente pagar, error en virtud del cual la Comunidad dispuso de su patrimonio en un monto cercano a los \$222.407.000.- (doscientos veinte dos millones, cuatrocientos siete mil pesos) aproximadamente, lo que sin lugar a dudas le ocasionó un perjuicio patrimonial por la idéntica suma de dinero, al no existir fundamento o causa alguna que justificare dichos egresos de dineros, cuyos destinos se desconocen.



Asimismo, se ha ocasionado o favorecido el perjuicio patrimonial ocasionado a la Comunidad del Edificio ciertas deficiencias dolosas o culposas llevadas a cabo por la administración del edificio, las que consisten en:

- Desorden de los archivadores,
- Desorden en los correlativos,
- No todos los voucher contables cuentan con respaldo.
- Los comprobantes internos no cuentan con firma de recepción.
- Los comprobantes internos no cuentan con boletas de depósito.
- No se cuenta con copia de la transferencia.
- Los comprobantes de egresos no cuentan con los voucher de Transbank.
- Los comprobantes de egreso no cuentan con firmas de VB, o bien solo el VB donde dice "Administrador", sin indicar firma de los dos apoderados según requiere el egreso.
- Los comprobantes de egreso no consignan RUT ni firma ni nombre de quien retira los cheques.

Todo lo anterior, junto con las conductas que se pasan en detallar, le restan eficiencia al mecanismo de control con que ha de resguardarse el patrimonio de un tercero, de la comunidad, en este caso, lo que sin dudas favorece las condiciones para que la administración misma y/o terceros, lesionen el patrimonio de la Comunidad.

Respecto de la situación tributaria de la comunidad, la administración ha actuado con total negligencia en el orden de no mantener el debido control sobre las respectivas declaraciones y pagos de impuestos que han de hacerse.

En consecuencia, siendo la administración de la Comunidad quien tiene a su cargo la salvaguardia o gestión de su patrimonio, según lo dispone el numeral 11 del artículo 470 del Código Penal, ésta no ha realizado ni ha adoptado las medidas necesarias tendientes a dar cumplimiento a las obligaciones tributarias, lo que no solo ocasiona un perjuicio al patrimonio fiscal, sino también de la Comunidad misma, esto toda vez que se ha pagado al menos \$1.500.000.- por presentación tardía del pago de los impuestos.



O'RYAN, RAMÍREZ Y WIGG
A B O G A D O S

Por otro lado, producto de una revisión a determinados documentos que no contaba con respaldo en la contabilidad, donde sólo se sabía que existían cargos a la cuenta corriente de la Comunidad, pero no se tenía identificado para qué servicio o productos, se solicitó al banco las copias de los cheques correspondientes, cuya suma total asciende a los \$115.271.471.-, de los cuales se pudo determinar que en ciertos casos estos documentos eran cobrados por personas distintas a quienes se identificó el documento, lo que obedece a una mala práctica por parte de las personas pertenecientes a la administración a cargo del giro de estos documentos, quienes no tachan “al portador” ni cruzaban los cheques, lo que dificulta el determinar si un cheque fue robado o extraviado, lo que da cuenta, en definitiva, de una administración desleal por parte de quienes tienen a cargo el patrimonio de la comunidad, quienes dolosa o culposamente, ocasionaron el correspondiente perjuicio a la comunidad.

Finalmente, ha de tener presente S.S., que los hechos narrados y que fueron investigados, se verificaron entre los meses de enero del año 2019, y diciembre del año 2018, periodos en los que fueron miembros del comité y de la administración las personas que se señalan en la línea de tiempo que se detalla a continuación:

Línea de Tiempo: Comité, Administración, Proceso de Firma.

• 2016:

Enero – marzo

Administración:

Carlos Vidal s.

Presidente: Enzo Di Nocera García

Vicepresidente: Patricia Cristensen

Secretario: Marjorie Gatica

Proceso de firmas:

Presidente, vicepresidente y delegado Kurt Bittner



O'RYAN, RAMÍREZ Y WIGG
A B O G A D O S

05 de abril

Administración:

María Verónica Astorga

María Verónica Astorga (**julio-diciembre**)

Presidente: Kurt Bittner

Vicepresidente: Mauricio Prieto

Proceso de firmas:

Presidente y vicepresidente

• 2017:

Administración:

María Verónica Astorga (**enero-marzo**)

Presidente: Alfredo Villa

Vicepresidente: Claudio Muñoz

Secretario: Patricia Aracena

Proceso de firmas:

Presidente del comité y vicepresidente en reemplazo de alguno de ellos Silvia Salinas.

21 de marzo

Administración:

Felipe Martínez (**21 de marzo**)

Felipe Martínez (**mayo mayo**)

Presidente: Claudio Muñoz

Vicepresidente: Cristian Fromentin

Secretario: Patricia Aracena

Proceso de firmas:

Patricia Cristensen, Silvia Salinas, Érica Vilches, Patricia Aracena, Cristian Fromentin y Claudio Muñoz.



O'RYAN, RAMÍREZ Y WIGG
A B O G A D O S

30 de mayo-junio

Administración:

Miriam Matamala (**30 de mayo-junio**)

Miriam Matamala (**septiembre**)

Presidente: Silvia salinas

Vicepresidente: Cristian Fromentin

Secretario: Patricia Aracena

Proceso de firmas:

Silvia Salina, Érica Vilches, Cristian Fromentin.

26 de julio

Administración:

Silvia Salinas presidenta (**26 de julio**)

Renuncias Agosto-Septiembre

Secretaria: Patricia Aracena

Delegada: Marjorie Gatica

Vicepresidente: Cristian Fromentin

Delegado: Érica Vilches

Presidente: Silvia Salinas

Septiembre y diciembre

Administración:

ABACOS (Antonio Ossandon y Héctor Poblete)

Presidente: Alfredo Villa

Vicepresidente: Alejandro Mora

Secretario: Patricia Aracena

Proceso de firmas:



O'RYAN, RAMÍREZ Y WIGG
A B O G A D O S

Patricia Cristensen, Cristian Castillo, Sergio Mege en caso de no haber las 2 firmas anteriores.

Revisores:

Marjorie Gatica, Patricia Aracena, Alejandro Mora, Mario Rivera, Celia Zanetty

• 2018:

Administración:

ABACOS (Héctor Poblete) Enero-Marzo

Presidente: Alfredo Villa

Vicepresidente: Alejandro Mora

Secretario: Patricia Aracena

Proceso de firmas:

Patricia Cristensen, Cristian Castillo, Sergio Mege en caso de no haber las 2 firmas anteriores.

Revisores:

Marjorie Gatica, Patricia Aracena, Alejandro Mora, Mario Rivera, Celia Zanetty

03 de Marzo

Administración:

Punto Oriente Ltda. (Sergio Gajardo)

27 de Junio

Administración:

Sergio Gajardo – se pide cambio de directiva comité

Presidente: Alejandro mora

Secretario: Cristian castillo

Proceso de firmas: Cristian castillo

Revisores: Alfredo Villa y John Huerta



O'RYAN, RAMÍREZ Y WIGG
A B O G A D O S

26 de Julio

María Verónica Astorga

Administración:

María Verónica Astorga Julio – septiembre

Presidente: Alfredo Villa

Secretario: Cristian Castillo

Proceso de firmas:

Cristian Castillo

Octubre – Diciembre Administración:

María Verónica Astorga

Presidente: Alejandro Mora

Vicepresidente: Alejandro Cerda

Secretario: Rodrigo Muñoz

Proceso De Firmas:

Alejandro Mora, Alejandro Cerda y Rodrigo Muñoz

Revisores:

Elizabeth Blau, Isabel Palomino, María José Furman y Ana Saavedra.



III. El derecho.

Prescribe el artículo 473 del Código Penal, que: *“El que defraudare o perjudicare a otro usando de cualquier engaño que no se hallare expresado en los artículos anteriores de este párrafo, será castigado con presidio o relegación menores en sus grados mínimos y multa de once a veinte unidades tributarias mensuales”.*

Por su parte, el inciso primero del numeral 11º del artículo 470 del cuerpo legal ya citado, señala que: *“Al que teniendo a su cargo la salvaguardia o la gestión del patrimonio de otra persona, o de alguna parte de éste, en virtud de la ley, de una orden de la autoridad o de un acto o contrato, le irrogare perjuicio, sea ejerciendo abusivamente facultades para disponer por cuenta de ella u obligarla, sea ejecutando u omitiendo cualquier otra acción de modo manifiestamente contrario al interés del titular del patrimonio afectado”.*

Por otro lado, el inciso tercero y cuarto del mismo numeral, señalan que: *“En caso de que el patrimonio encomendado fuere el de una sociedad anónima abierta o especial, el administrador que realizare alguna de las conductas descritas en el párrafo primero de este numeral, irrogando perjuicio al patrimonio social, será sancionado con las penas señaladas en el artículo 467 aumentadas en un grado. Además, se impondrá la pena de inhabilitación especial temporal en su grado mínimo para desempeñarse como gerente, director, liquidador o administrador a cualquier título de una sociedad o entidad sometida a fiscalización de una Superintendencia o de la Comisión para el Mercado Financiero.*

En los casos previstos en este artículo se impondrá, además, pena de multa de la mitad al tanto de la defraudación”.

En la especie, resulta plausible concluir que, en mérito de los hechos relatados, nos encontramos ante la comisión de un delito de estafa residual, prescrito y sancionado en el artículo 473 del Código Penal; y del delito de Administración desleal, contemplado y sancionado en el numeral 11 del artículo 470 del mismo código, esto toda vez que, respecto del primero, a través de diferentes conductas llevadas a cabo por los querellados concertados con terceros desconocidos, se ha ocasionado un engaño a la



Comunidad, engaño que provocó que ésta dispusiera de una parte de su patrimonio, lo que le generó el consiguiente perjuicio en éste, equivalente a la suma dispuesta; y respecto del segundo, toda vez que quien tenía a cargo en el periodo investigado, la administración y la salvaguardia de los intereses y del patrimonio de la Comunidad, no adoptaron las medidas administrativas tendientes a resguardar efectivamente el patrimonio de ésta, ocasionándole directamente y/o generando las condiciones para que terceros le ocasionaran directa o indirectamente un perjuicio patrimonial a través de las conductas descritas en los hechos fundantes de esta presentación.

IV. Competencia y oportunidad de la acción.

Las conductas narradas en los hechos que fundan la presente querella, tuvieron su principio de ejecución en las dependencias del Condominio Edificio Imago Mundi, ubicado en Cristóbal Colón N° 7000, comuna de Las Condes, lo que determina la competencia de este Cuarto Juzgado de Garantía de Santiago, según las reglas contenidas en el Código Orgánico de Tribunales

Asimismo, por tratarse de delitos cometidos, en principio, entre los meses de enero del año 2016 y diciembre del año 2018, esta acción no se encuentra prescrita, conforme lo señala el artículo 94 del Código Penal, ni se encuentra extinguida la responsabilidad penal por alguna de las formas enumeradas en el artículo 93 del mismo Código.

POR TANTO, en mérito de lo expuesto,

SOLICITO A S.S., tener por interpuesta querella criminal en contra de quienes resulten responsables por los delitos de estafa y administración desleal, ambos previstos y sancionados en los artículos 473 y 470 N° 11, respectivamente, ambos del Código Penal, acogerla a tramitación, y remitirla al Ministerio Público a fin de que ésta se sirva ordenar la respectiva investigación.



EN EL PRIMER OTROSÍ: Solicito a S.S., que, en este acto, ordene al Ministerio Público la materialización de las siguientes diligencias de investigación:

- Citar a declarar a la suscrita al tenor de lo expresado en la querella.
- Despachar orden amplia de investigar a la Policía de Investigaciones de Chile.
- Se orden Peritaje contable por la Brigada respectiva de la Policía de Investigaciones de Chile.
- Se cite a declarar a los auditores don Pablo Guzmán Cerini, y doña Ema Gómez Mora, Contadores Auditores de la Consultora GG Consulting. Auditores Financieros Tributarios, al tenor de sus informes de fecha 28 de enero y 27 de mayo de 2019, respecto de la Situación financiera de la Comunidad Imago Mundi.

EN EL SEGUNDO OTROSÍ: Sírvase S.S., tener por acompañados los siguientes documentos:

- Informe de Auditoría Externa, expedido por GG Consulting – Auditores Financieros Tributarios, de fecha 28 de enero de 2019.
- Informe de Revisión de Cheques, expedido por GG Consulting – Auditores Financieros Tributarios, de fecha 27 de mayo de 2019.
- Personería para actuar en representación de Comunidad de Edificio Imago.
- Reglamento Comunidad Edificio Imago Mundi.

EN EL TERCER OTROSÍ: Tenga presente S.S., mi personería para actuar en representación de la Comunidad de Edificio Imago, conforme a documento acompañado a esta presentación.

EN EL CUARTO OTROSÍ: Tenga presente S.S., para efecto de las notificaciones que hayan de practicarse en estos autos, la siguiente casilla de correo electrónicos:
cristianramirez@orw.cl



O'RYAN, RAMÍREZ Y WIGG
A B O G A D O S

EN EL QUINTO OTROSÍ: Tenga presente S.S., que en este acto, vengo en conferir poder para actuar en estos autos en los abogados habilitados para el ejercicio de la profesión, don Cristian Ramírez Tagle, cédula de identidad 10.893.623-1; doña Isabel Wigg Sotomayor, cédula de identidad 17.086.452-2; y don Ángelo Iberti Aguilar, cédula de identidad 17.517.883-k, todos domiciliados en Moneda 920, oficina 504, Santiago, y quienes firman en señal de aceptación.