

TRIBUNAL: JUZGADO DE GARANTÍA DE LA CALERA
MATERIA: CRIMINAL
DELITO: LOTEO IRREGULAR - ARTÍCULO 138 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN
QUERELLANTE: I. MUNICIPALIDAD DE LA CRUZ
RUT: 69.060.200-8
REPRESENTANTE LEGAL: FILOMENA AIDA NAVIA HEVIA
RUN: 10.711.135-2
DOMICILIO: GABRIELA MISTRAL N°3, LA CRUZ, REGIÓN DE VALPARAÍSO
ABOGADO PATROCINANTE: PATRICIO ANDERS TORRES
RUN: 13.742.083-K
DOMICILIO: GABRIELA MISTRAL N°3, LA CRUZ, REGIÓN DE VALPARAÍSO
CORREO ELECTRÓNICO: PATRICIO.ANDERS@LACRUZ.CL
APODERADO: LUIS IGNACIO MANDUJANO MORENO
RUN: 8.837.297-2
DOMICILIO: GABRIELA MISTRAL N°3, LA CRUZ, REGIÓN DE VALPARAÍSO
CORREO ELECTRÓNICO: LUIS.MANDUJANO@LACRUZ.CL
QUERELLADO: TODOS QUIENES RESULTEN SER RESPONSABLES

EN LO PRINCIPAL : QUERELLA POR DELITO QUE INDICA EN PROCEDIMIENTO DE ACCIÓN PENAL PÚBLICA.
EN EL PRIMER OTROSÍ : SOLICITA DILIGENCIAS QUE INDICA.
EN EL SEGUNDO OTROSÍ : PATROCINIO Y PODER.
EN EL TERCER OTROSÍ : ACREDITA PERSONERÍA.
EN EL CUARTO OTROSÍ : DELEGA PODER.
EN EL QUINTO OTROSÍ : FORMA DE NOTIFICACIÓN QUE INDICA.

S. J. L DE GARANTÍA DE LA CALERA

PATRICIO ANDERS TORRES, abogado, cédula nacional de identidad N°13.742.083-K, correo electrónico patricio.anders@lacruz.cl, en representación de la I. Municipalidad de La Cruz, según se acredita mediante mandato judicial que acompaño en el tercer otrosí de esta presentación, instrumento otorgado por doña **FILOMENA AÍDA NAVIA HEVIA**, Alcaldesa de la I. Municipalidad de La Cruz, todos con domicilio en calle Gabriela Mistral N°03, comuna de La Cruz, a S.S. con respeto digo:

Que, en la representación que invisto, en mi calidad de abogado de la I. Municipalidad de La Cruz, vengo en deducir querella de conformidad con lo dispuesto en el artículo 111 y siguientes del Código Procesal Penal y al artículo 139

de la Ley General de Urbanismo y Construcción, **en contra de todos aquellos que resulten responsables como Autores, Cómplices o Encubridores**, del delito previsto y sancionado en el artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, aprobada por el Decreto N°458, de 1976, sin perjuicio de otra calificación jurídica imputable a los hechos que se exponen en esta presentación, todo ello acorde a los fundamentos de hecho y derecho que a continuación se expresan:

PRIMERO: Antecedentes de hecho.

1.- En el sector Lo Rojas, comuna de La Cruz, existen 3 grandes proyectos de subdivisión autorizados por Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), que podrían constituir urbanizaciones al margen de la planificación urbana, lo que eventualmente puede constituir el delito por el cual se interpone la presente acción, a saber:

1.1.- PRIMER PROYECTO DE SUBDIVISIÓN:

i.- La primera Subdivisión predial **Lote L1**, con un total de 95 lotes aprobados según certificado SAG N°055-04-93-2014 de fecha 03 de septiembre de 2014 y que corresponde a lotes compuestos de 2 porciones cada uno, una superficie que considera un paño de 2.500 m² aproximadamente para la edificación de viviendas y otra superficie denominada "área servidumbre común" con el saldo que completa la superficie de 5.000 m² exigida según Decreto Ley N°3.516 que Establece Normas sobre División de Predios Rústicos, cuyo artículo 1° señala que: *"Los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas"*.

Conforme a los antecedentes recabados por la Dirección de Obras Municipales, el propietario del Lote L1 es la sociedad Inversiones M y V SpA, ante sociedad Inmobiliaria M y V SpA, Rut 76.410.286-K, representada por don Ricardo Pelayo Valenzuela Irarrazabal, cédula nacional de identidad N°10.999.957-1 y/o don Mauricio Moreno Sagredo, cédula nacional de identidad N°7.742.125-4, con domicilio en Avenida Apoquindo N°3.960, oficina 301, y/o en calle Burgos

N°268, oficina 1, ambas en la comuna de Las Condes, Región Metropolitana, que resulta de la subdivisión del predio agrícola ubicado en la comuna de La Cruz, que corresponde al Lote L resultante de la subdivisión del predio denominado Encierra La Cantera, cuyo plano archivado bajo el número 616 del Registro de Documentos del año 2015, y su título de dominio figura inscrito a fojas 2.362 número 2.210 del Registro de Propiedad del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Quillota.

ii.- La segunda subdivisión predial **Lote L2** que corresponde a la segunda etapa del proyecto de subdivisión anterior, pues contempla una total de 179 lotes aprobados según certificado SAG N°055-04-117-2018 de fecha 28 de agosto de 2018. Se constata en el plano de subdivisión que las nuevas parcelas se identifican con la numeración 96 a la 274. En esta subdivisión, todas las parcelas son de 5.000 m2 aproximadamente en lotes unitarios (a diferencia de la primera etapa).

El propietario es la sociedad Inversiones M y V SpA, ante sociedad Inmobiliaria M y V SpA, Rut 76.410.286-K, representada por don Ricardo Pelayo Valenzuela Irazazabal, cédula nacional de identidad N°10.999.957-1 y/o don Mauricio Moreno Sagredo, cédula nacional de identidad N°7.742.125-4, con domicilio en Avenida Apoquindo N°3.960, oficina 301, y/o en calle Burgos N°268, oficina 1, ambas en la comuna de Las Condes, Región Metropolitana, que resulta de la subdivisión del predio agrícola ubicado en la comuna de La Cruz, que corresponde al Lote L resultante de la subdivisión del predio denominado Encierra La Cantera, cuyo plano archivado bajo el número 1.464 del Registro de Documentos del año 2018, y su título de dominio figura inscrito a fojas 2.532 vuelta número 2.614 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Quillota.

iii.- Las parcelas antes referidas, se publicitan en venta como “Hacienda La Cruz”, como se verifica en el sitio web <https://haciendalacruz.cl>, y que al parecer es administrado por la sociedad Inversiones Puente SpA, rut N°76.917.818-K, quienes reciben los pagos por los estudios de proyectos de construcción.

iv.- En el citado proyecto, se constata la construcción de caminos perfilados para uso común, con electrificación a través de postación, y tiene un proyecto de agua potable en proceso de aprobación por parte de la Secretaría Ministerial del Salud y alcantarillado particular en cada lote.

Asimismo, el proyecto consta con acceso privado controlado, y se regulo un “*Reglamento Interno de convivencia loteo agrícola privado Hacienda La Cruz y Régimen de servidumbres*”, por medio del cual se establecen restricciones a las construcciones en las parcelas y otras medidas, las que figuran inscritas a fojas 4.018 número 1.595 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2019 y a fojas 7.935 número 2.353 del registro de Prohibiciones del año 2019, ambas del Conservador de Bienes Raíces de Quillota.

1.2.- SEGUNDO PROYECTO DE SUBDIVISIÓN:

i.- Esta corresponde a la subdivisión predial del **resto Lote D, Lote D1 y Lote D2**, resultantes de la subdivisión del Lote D de predio denominado “Encierra el Parque” del sector Lo Rojas, el que a su vez nace de la subdivisión del predio “Bien común lote E” del proyecto de parcelación bien común de la Reforma Agraria denominado Los Faisanes. El citado proyecto de subdivisión de los 3 lotes fue autorizado por el certificado del SAG N°055-04-096-2018 de fecha 17 de julio de 2018, por un total de 160 lotes, por un total de superficie de 95.1 Hectáreas (incluye las servidumbres).

Los citados lotes, a saber, resto Lote D (rol de avalúo es 114-85), Lote D1 (rol de avalúo 114-94) y Lote D2 (rol de avalúo 114-95), engloban en conjunto la superficie de 95.1 hectáreas, y quien figura como propietario es la sociedad Inversiones M y V SpA, ante sociedad Inmobiliaria M y V SpA, Rut 76.410.286-K, representada por don Ricardo Pelayo Valenzuela Irrarrazabal, cédula nacional de identidad N°10.999.957-1 y/o don Mauricio Moreno Sagredo, cédula nacional de identidad N°7.742.125-4, con domicilio en Avenida Apoquindo N°3.960, oficina 301, y/o en calle Burgos N°268, oficina 1, ambas en la comuna de Las Condes, Región Metropolitana, cuyo título de dominio figura inscrito a fojas 480 número 322 del Registro de Propiedad del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Quillota.

ii.- En los citados lotes, se constata en virtud de una Inspección Municipal intervención y alteración de quebradas, poda indiscriminada de especies nativas, y afectación de fauna local, por lo que en su oportunidad se dedujo Denuncia ante el Juzgado de Policía Local de La Cruz, siendo signada con el Rol N°72.097-2020, en donde concurre como testigo el Inspector de la Corporación Nacional Forestal don Rene Espinoza, la cual fue acogida sancionando con multa.

Consecutivamente, frente a las denuncias de los vecinos del sector de Lo Rojas, se constató movimientos de maquinarias con el objeto de perfilar caminos, tala de árboles, entre otros hechos. Es así, que se generó una denuncia ante el Juzgado de Policía Local de La Cruz por la entidad edilicia, y existió otra denuncia por parte de la Corporación Nacional Forestal, siendo ambas acumuladas en la causa Rol N°74.421-2021, en la cual nuevamente se sancionó con multa.

iii.- Se constata un acceso a dicha parcelación mediante una servidumbre de paso por otros lotes correspondientes de la subdivisión “Encierra el Parque”, sin que se constate que exista el otorgamiento de tal derecho y su subsecuente inscripción.

1.3.- TERCER PROYECTO DE SUBDIVISIÓN:

i.- Esta corresponde a la subdivisión predial del **Lote K**, de la subdivisión del predio denominado “Encierra el Parque” del sector Lo Rojas, zona rural de la comuna de La Cruz, el que a su vez nace de la subdivisión del predio “Bien común lote E” del proyecto de parcelación bien común de la Reforma Agraria denominado Los Faisanes. El citado proyecto de subdivisión de lote K fue autorizado por el certificado del SAG N°055-05504-080-2021 N°331/2021 de fecha 15 de octubre de 2021, para un total de 343 lotes, por un total de superficie de 186 Hectáreas (incluye las servidumbres).

El citado Lote K (rol de avalúo 114-64), engloba una superficie de 186 hectáreas, y quien figura como propietario es la sociedad Inversiones Santa Isidora Limitada, Rut N°76.296.010-9, representada por doña Macarena Alejandra Adasme Aguilera, cédula nacional de identidad N°13.284.424-0, con domicilio en calle Claudio Gay N°2527, comuna de Santiago, Región Metropolitana, cuyo título de dominio figura inscrito a fojas 2.865 número 1.680 del Registro de Propiedad del año 2009 del Conservador de Bienes Raíces de Quillota.

ii.- En el proyecto de parcelación se publicita en venta como “Las Brisas de La Cruz”, como se verifica en el sitio web <https://www.lasbrisasdelacruz.cl>, y que al parecer es administrado por la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Brisas de La Cruz SpA, Rut N°77.406.318-8, quien se encarga de promocionar.

iii.- En el citado lote, se constata que no existen redes eléctricas ni de agua potable; se trabaja en el perfilamiento de caminos (que configurarían servidumbres comunes de los lotes existentes); se intervino un puente existente y se han realizado alteraciones a las quebradas. Por lo indicado anteriormente, se dedujo en su oportunidad Denuncia ante el Juzgado de Policía Local de La Cruz, siendo signada con el Rol N°78.233-2023, aun en trámite.

iv.- Se constata que el acceso a dicha parcelación es mediante una servidumbre de paso por el proyecto de parcelación contiguo “La Hacienda La Cruz”, sin que se constate que exista el otorgamiento de tal derecho y su subsecuente inscripción.

2.- Los antes indicados proyectos de parcelación -que podemos calificar de agrado- se instauran como una urbanización al margen de la planificación urbana, toda vez que vulneran lo establecido en el artículo 55 inciso 1 de la Ley General de Urbanismo y Construcción que señala: “Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado”.

3.- Todas estas intervenciones provocan un desorden territorial, generando diferentes problemas, como alteraciones a cursos de agua, alteración de quebradas, tala ilegal de bosque nativo (deforestación) y subsecuente posibilidad de emergencias como incendios, impacto a la fauna local o un riesgo de remoción en masa, entre otros.

4.- Los hechos antes expuestos causan tanto un perjuicio a los compradores de dichas parcelas, a los bienes nacionales de uso público y a la comunidad toda, constituyendo varias dificultades a la comuna de La Cruz; lo que verifica el Delito previsto y sancionado en el artículo 138, en concordancia con los artículos 136 y 139, todos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

SEGUNDO: El Derecho.

1.- El artículo 3° de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, contempla dentro de las funciones privativas de las municipalidades, en su literal e): *“Aplicar las disposiciones sobre construcción y urbanización, en la forma que determinen las leyes, sujetándose a las normas técnicas de carácter general que dicte el ministerio respectivo,…”*.

2.- El inciso primero del artículo 139 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, faculta a mi representada a tener legitimación activa para ejercer la presente querella *“Las Municipalidades, los Intendentes y Gobernadores y los Servicios Regionales o Metropolitano del Sector Vivienda estarán obligados a ejercitar las correspondientes acciones penales cuando tengan conocimiento de la comisión de alguno de los delitos descritos en el artículo anterior”*.

3.- En concordancia con lo anterior, la misma Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone en su artículo 138: *“Será sancionado con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo el propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el presente párrafo”*.

La norma citada se debe concordar con el inciso primero del artículo 136 del mismo cuerpo legal que dispone: *“Mientras en una población, apertura de calles, formación de un nuevo barrio, loteo o subdivisión de un predio, no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización que exigen los dos artículos precedentes y la Ordenanza General, no será lícito al propietario, loteador o urbanizador de los terrenos correspondientes, enajenarlos, acordar adjudicaciones en lote, celebrar contratos de compraventa, promesas de venta, reservas de sitios, constituir comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones o celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos”*.

4.- Acorde a lo expuesto a S.S., corresponde que se sancione a toda persona que resulte responsable, aplicando las penas máximas establecidas en la Ley, sin perjuicio -como se indicó- de la calificación jurídica y la pena que S.S. estime pertinente; o de eventuales delitos que puedan establecerse o configurar en base a los hechos y de los antecedentes que devele la investigación por parte del Ministerio Público.

POR TANTO; en mérito de lo expuesto, y conforme a lo dispuesto por los artículos 136, 138 y 139 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, y artículos 111 y siguientes del Código Procesal Penal, y de las disposiciones legales que puedan resultar infringidas o resulten aplicables;

PIDO A S.S.; se sirva tener por presentada esta querella en contra de toda otra persona que resulten responsables, por su participación, en calidad de autores, cómplices o encubridores, del delito, previsto y sancionado en el artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, sin perjuicio de la calificación jurídica que efectuó el Ministerio Público y de los demás ilícitos que pudiesen aparecer en el transcurso de la investigación, solicitando desde ya, que se declare admisible esta querella y sea remitida al Ministerio Público, con el objeto de dar inicio a la investigación, la adopción las medidas cautelares personales que procedan y, en definitiva dicho organismo siga adelante con el procedimiento hasta obtener la condena de los responsables.

EN EL PRIMER OTROSÍ: SOLICITO A S.S., conforme lo dispone el artículo 113 letra e) del Código Procesal Penal, tener presente que solicito al Ministerio Público la práctica de las siguientes diligencias de investigación, sin perjuicio de aquellas que determine para el esclarecimiento de los hechos:

1- Que, se despache orden de investigar a la Policía de Investigaciones, a la Brigada de Delitos Económicos, para determinar las causas y posibles responsables de los hechos de esta querella.

2- Que, se ordene revisar las páginas web www.haciendalacruz.cl y www.lasbrisasdelacruz.cl, por las publicaciones de ventas de sitios en los proyectos de subdivisión (acorde a sus títulos de dominio individualizados en la querella), publicitada como “Hacienda La Cruz” y “Las Brisas de La Cruz”, en la comuna de la Cruz.

3- Se ordene tomar declaración a las siguientes personas:

a) Don Ricardo Pelayo Valenzuela Irarrazabal, cédula nacional de identidad N°10.999.957-1, con domicilio en Avenida Apoquindo N°3.960, oficina 301, y/o en calle Burgos N°268, oficina 1, ambas en la comuna de Las Condes, Región Metropolitana.

b) Don Mauricio Moreno Sagredo, cédula nacional de identidad N°7.742.125-4, con domicilio en Avenida Apoquindo N°3.960, oficina 301, y/o en calle Burgos N°268, oficina 1, ambas en la comuna de Las Condes, Región Metropolitana.

c) Doña Macarena Alejandra Adasme Aguilera, cédula nacional de identidad N°13.284.424-0, con domicilio en calle Claudio Gay N°2527, comuna de Santiago, Región Metropolitana.

4- Se oficie al Conservador de Bienes Raíces de la comuna de Quillota, ubicado en calle Pudeto N°297, comuna de Quillota a fin de que remita copia de las siguientes inscripciones que dicen relación con los proyectos de parcelación y/o subdivisión materia de la presente querella:

a) De fojas 2.362 número 2.210 del Registro de Propiedad del año 2015.

b) De fojas 2.532 vuelta número 2.614 del Registro de Propiedad del año 2016.

c) De fojas 480 número 322 del Registro de Propiedad del año 2015.

d) De fojas 2.865 número 1.680 del Registro de Propiedad del año 2009.

Adicionalmente, que se remitan las copia de inscripciones de las transferencias realizadas con posterioridad a las citadas inscripciones de dominio.

5- Se tome declaración, en calidad de testigo, respecto a los hechos materias de la presente querella, a los siguientes funcionarios municipales:

a) Doña Javiera Pizarro Flores, Directora de Obras Municipales, de la I. Municipalidad de La Cruz, con domicilio en calle Gabriela Mistral N°03, comuna de La Cruz.

b) Don Marcos Ríos Salazar, Jefe de Inspección, de la I. Municipalidad de La Cruz, con domicilio en calle Gabriela Mistral N°03, comuna de La Cruz.

6.- Se oficie al Juzgado de Policía Local de la Cruz con domicilio en calle Alfredo Nazar N°024, comuna de La Cruz, con el objeto que remita copia de las sentencias, con certificación de ejecutoriada, dictadas en las causas Rol

N°72.097-2020 y Rol N°74.421-2021; y se señale el estado de la causa Rol N°78.233-2023, en caso de estar pendiente de fallo, o se acompañe la sentencia en caso de estar resuelta.

7.- Se oficie a la Superintendencia de Medio Ambiente, oficina regional de Valparaíso, ubicada en calle Blanco N°1623, oficina 1001, Edificio Mar del Sur, Torre II, comuna de Valparaíso, con el objeto que informe el estado de tramitación de la denuncia ingresada, con fecha 02 de junio de 2022, por la Municipalidad de La Cruz respecto del proyecto denominado Hacienda La Cruz.

EN EL SEGUNDO OTROSÍ: Que, en mi calidad de abogado habilitado para el ejercicio de la profesión patrocinaré personalmente la presente querella, en representación de mi mandante la Ilustre Municipalidad de La Cruz, con todas las facultades que se me han conferido y que constan en copia del mandato judicial que acompaño en el tercer otrosí del presente libelo, domiciliado en calle Gabriela Mistral N°03, comuna de La Cruz, sin perjuicio de delegar el poder que detento y reasumirlo cuando lo estime conveniente.

EN EL TERCER OTROSÍ: SOLICITO A U.S., tener presente que mi personería para actuar en representación de la Ilustre Municipalidad de La Cruz consta en escritura pública de mandato judicial extendida con firma electrónica avanzada, Repertorio N°1971– 2021, otorgada con fecha 07 de septiembre de 2021, ante Notario Público de la ciudad de Quillota don Julio Jorge Abuyeres Jadue, cuya copia digital acompaño.

EN EL CUARTO OTROSÍ: SÍRVASE S.S., tener presente que delego el poder que detento en estos autos en el abogado habilitado para el ejercicio de la profesión don **LUIS IGNACIO MANDUJANO MORENO**, cédula de identidad N°8.837.297-2, con iguales facultades a las otorgadas en el mandato judicial acompañado, con quién actuaré conjunta o separadamente, en forma indistinta; sin perjuicio de la facultad de reasumir el poder, y de mí mismo domicilio.

EN EL QUINTO OTROSÍ: SOLICITO A U.S, se habilite como medio de notificación los siguientes correos electrónicos: patricio.anders@lacruz.cl y luis.mandujano@lacruz.cl