

**EN LO PRINCIPAL: QUERRELLA POR DELITO QUE INDICA.-**  
**PRIMER OTROSÍ: ACOMPAÑA DOCUMENTOS.-**  
**SEGUNDO OTROSÍ: PROPONE DILIGENCIAS.-**  
**TERCER OTROSÍ: ACREDITA PERSONERÍA.-**  
**CUARTO OTROSÍ: FORMA DE NOTIFICACIÓN.-**  
**QUINTO OTROSÍ: PATROCINIO Y PODER.-**

S. J. L. 7° de Garantía

**PABLO MÉNDEZ SOTO**, abogado, cédula de identidad N° 10.193.258-3, domiciliado en ésta ciudad en Avenida Pedro de Valdivia N° 555 oficina 310, comuna de Providencia, en representación convencional, según se acreditará en ésta presentación, del **PARTIDO DEMÓCRATA CRISTIANO**, persona jurídica de derecho público, representada por su presidente don Luis Felipe Delpín Aguilar, profesor y actual presidente de la colectividad, ambos domiciliados en ésta ciudad en Avenida del Libertador Bernardo O'Higgins N° 1.460, comuna de Santiago, a US., respetuosamente, digo:

Que de conformidad a lo dispuesto en los artículos 6, 108, 111 y siguientes del Código Procesal Penal y demás normas pertinentes, vengo en presentar querrela criminal en contra de **FUAD EDUARDO CHAHÍN VALENZUELA**, abogado, cédula de identidad N° 10.526.592-1, domiciliado en ésta ciudad en calle Jorge Washington N° 210 departamento 901, comuna de Ñuñoa; y en contra de todos quienes resulten responsables, sea en calidad de autores, cómplices o encubridores, del delito de administración desleal, previsto y sancionado en el artículo 470 N° 11, en relación al inciso final del artículo 467, todos del Código Penal, sin perjuicio de todo otro ilícito y de la correcta calificación jurídica que la investigación determine; solicitando a US., admitir a tramitación la presente querrela, disponiendo el envío de los antecedentes pertinentes al Ministerio Público, a fin de que éste prosiga la indagatoria en curso, formalice y acuse al o a los responsables, e inste a su condena al máximo de las penas establecidas en la ley, con costas.-

Fundo la presente querrela en los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho que se exponen a continuación:

### **I.- ANTECEDENTES GENERALES.-**

1. El Partido Demócrata Cristiano (en lo sucesivo PDC o él Partido) es una persona jurídica de derecho público nacional, legalmente constituida y regulado por las normas generales y especiales dictadas sobre la vigencia, constitución, regulación, patrimonio y administración de éste tipo de personas jurídicas.-
2. De conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica Constitucional de Partidos Políticos y sus posteriores modificaciones, el PDC se organiza de acuerdo a sus estatutos, los cuales fueron aprobados por la Junta Nacional del Partido con fecha 23 de marzo del año 2019 y ratificados por referéndum de fecha 30 de junio del año 2019, inscribiéndose en el Servicio Electoral con fecha 31 de julio del año 2019, de acuerdo a la Resolución O-307.-
3. Estos antecedentes dan cuenta de la estructura orgánica y autoridades del Partido, así, el artículo 30 de los Estatutos indica que entre otras facultades, “Corresponde al Presidente Nacional:
  - a) Presidir al Partido;
  - b) Presidir el Consejo Nacional y la Junta Nacional;
  - c) Representar judicial y extrajudicialmente al Partido en sus relaciones con el Gobierno, con otros Partidos y con toda clase de entidades y personas en Chile o en el extranjero”;
4. Entonces, de acuerdo a las normas citadas, corresponde al Presidente del PDC, representar al Partido judicial y extrajudicialmente en sus relaciones con toda clase de entidades y personas, entonces, expresamente, representa los intereses de un tercero que es su mandante.-
5. Es así como el querrellado Fuad Chahín Valenzuela fue electo presidente del PDC con fecha 28 de mayo del año 2018, cargo que detentó hasta el día 18 de mayo del año 2021, oportunidad en que presentó su renuncia a la presidencia del Partido, siendo sucedido por la señora Carmen Frei Ruiz-Tagle, hecho que fue ampliamente informado por diversos medios de prensa en el país.-

6. Luego de tal renuncia, la nueva directiva del PDC comenzó a recibir presiones para concretar diversos actos y contratos celebrados en representación del Partido por su anterior presidente, las que, efectuadas con abuso del cargo, han ocasionado perjuicios a la colectividad, siendo los hechos que se denuncian en la presente acción.-

## **II.- HECHOS.-**

7. Sin perjuicio de la calificación jurídica correspondiente y de la eventualidad de surgir nuevos delitos o líneas investigativas, se indicarán en ésta presentación, los actos, contratos y/o hechos que, a juicio de la actual directiva del PDC, constituirían o podrían constituir el ilícito de administración desleal cometido por el querellado.-
8. Así, el señor Chahín celebró una serie de contratos sobre inmuebles de propiedad del PDC, que comprometen seriamente su patrimonio, pagó comisiones fuera del valor de mercado, vulneró las limitaciones del artículo 45 de la Ley Orgánica Constitucional Nº 18.603, permitió se gravaran bienes del Partido, sin autorización alguna y vulneró los acuerdos de la instancia respectiva en la celebración de éstos contratos.-
9. Analizaremos cada uno de éstos actos y/o contratos para efectos de determinar la concurrencia de los elementos del tipo penal, en cada uno de ellos, indicando como modo de análisis la ubicación geográfica, por comuna, de los actos y/o contratos sobre inmuebles.-

### **A.- VENTA DE PROPIEDAD DEL PDC UBICADA EN LA COMUNA DE LA FLORIDA.-**

10. Tal como consta de los documentos que se acompañan a ésta acción penal, el ex presidente del PDC pactó la venta del inmueble, que correspondía a la sede del Partido en la comuna de La Florida, ubicada en calle Millalongo Nº 22 de la referida comuna.-
11. Así, para éste efecto, por los órganos correspondientes del PDC, se autoriza, entre otros, la venta de dicho inmueble, ello evidentemente, debiendo estar dentro de los límites legales y estatutarios.-

12. En éstas condiciones, al parecer se contrata por la presidencia del partido, a la empresa denominada “Grupo Baquedano SpA” empresa que se encargaría del corretaje del inmueble, presentando un documento redactado por ellos, en el cual se hace mención que existen 5 oferentes, a precios muy similares, optando por contratar con la empresa denominada C-Home SpA, por la suma de \$380.000.000, celebrándose la correspondiente escritura de compraventa con fecha 27 de mayo del año 2020.-
13. No existen antecedentes que permitan determinar la razón por la cual se determina la contratación de la empresa denominada Grupo Baquedano SpA, ni las condiciones de dicho contrato, especialmente función y Honorarios, lo que resulta relevante en éste caso, tal como se indicará.-
14. Se hace presente que el PDC desconoce hasta la fecha las ofertas efectuadas por terceros para la adjudicación del inmueble, sólo se tiene el informe del Grupo Baquedano.-
15. Posteriormente se realiza una tasación del inmueble por un perito independiente, don Carlos Mancilla Muñoz, arquitecto de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso.-
16. Luego, y sin que existiera nueva autorización del PDC, con fecha 7 de agosto del año 2020, la compraventa celebrada con C-Home se rescilia y se celebra un nuevo contrato de compraventa, ahora por la suma equivalente en pesos a 25.218 Unidades de Fomento, es decir, al doble del precio anteriormente pactado, sin que existiera información alguna al Partido ni a sus organismos, menos aún autorización para tal acto.-
17. Finalmente se realiza la nueva compraventa y se entrega la sede del Partido a C-Home SpA, quien la transfiere a los 7 días de adquirida.-
18. Reiteramos US., que el artículo 45 de la Ley N° 18.603 establece perentoriamente que los actos o contratos onerosos que celebre un partido político, tienen que ser a precio de mercado, de acuerdo a lo expuesto, se desconoce si la venta y/o su resciliación posterior, se ajustan a dicha normativa.-
19. Pero aquello no es todo US., efectuadas las revisiones a las cuentas del Partido, por parte del SERVEL, se ha objetado esta

operación desde la perspectiva que dicha institución indica el nulo respaldo en la gestión inmobiliaria de dicha empresa Grupo Baquedano SpA, que termina con la venta por parte del Partido, del inmueble de su propiedad, con el pago de una “comisión” por la suma de \$193.005.273, lo que equivale a un porcentaje del 26,6% del valor de venta.-

20. Señala el SERVEL que requerida la empresa Baquedano, no da respuesta a los requerimientos efectuados, agregando que “se solicita al partido se tomen las medidas que sean necesarias, para acreditar y justificar adecuadamente dicha venta (La Florida).- Por lo anterior, atendido los antecedentes expuestos éste Servicio enviará una copia de éste informe al Ministerio Público, afín de que se determine las eventuales responsabilidades en la operación antes descrita”.-
21. Tal como se señaló, no hay antecedente alguno que permita determinar la razón del pago de una comisión en ésta gestión de corretaje a la empresa Grupo Baquedano SpA, por una suma que corresponde al 26,6% del valor de la venta, lo que vulnera lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley N° 18.603, ya que se contrata, si es que existe éste contrato, en una condición muy diversa a lo indicado por el mercado, ocasionando un grave perjuicio al patrimonio del Partido.-
22. Entendemos que la responsabilidad de tal perjuicio económico corresponde al ex Presidente del PDC, don Fuad Chahín, quien ha incurrido en Administración desleal.-

**B.- INMUEBLE UBICADO EN LA COMUNA DE MACUL.-**

23. Siguiendo en la misma línea de denuncia, el ex Presidente del partido celebra un contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble de propiedad del PDC, ubicado en **AVENIDA MACUL N° 3.804 Comuna de Macul.-**
24. En la referida promesa de compraventa, aparentemente celebrada mediante instrumento privado de fecha 5 de mayo de 2021, el PDC, representado por el señor Fuad Eduardo Chahín Valenzuela, promete vender a la empresa ACM Construcciones SpA representada por el señor Ángel Patricio Castillo Macías dicho inmueble, en el precio ascendente a \$366.278.978.- Se deja

constancia del hecho de haberse pagado al momento de la firma de la supuesta promesa, la suma de \$30.000.000 y que el saldo se pagará de la siguiente forma: con la suma de \$120.000.000 contra inscripción y el saldo de \$216.278.978 se pagará “con dos inmuebles que la empresa constructora ACM construiría en el predio prometido vender u otros inmuebles de similares características que el promitente vendedor deberá aceptar expresamente dentro de la comuna de Macul”.-

25. El contrato prometido debió celebrarse más tardar el “31 de agosto”, el contrato no especifica el año del vencimiento del plazo, sin embargo, de las averiguaciones efectuadas respecto a éste contrato nos encontramos, como primera y grave irregularidad, con la fecha de su celebración, ya que como se ha indicado, se indica como tal el día 5 de mayo del año 2021, lo que resulta ser falso de falsedad absoluta, como se demostrará.-
26. Consta de una serie de correos electrónicos entre los señores Zúñiga, Chahín y señora Doderó, que dicho contrato sólo fue firmado por el señor Chahín, **en calidad de Presidente del PDC**, con posterioridad al día 7 de junio del año 2021.-
27. En efecto US., consta de los correos electrónicos que los borradores de la eventual promesa se envían con posterioridad al día 7 de junio del año 2021, lo que tiene importantes y relevantes consecuencias, a saber:
  - a) Al día 5 de mayo del año 2021 el señor Fuad Chahín no se encontraba en la ciudad de Santiago, ya que estaba desplegado en su campaña a convencional constituyente;
  - b) Actualmente se encuentra en tramitación ante el 2º Juzgado Civil de Santiago, la causa rol N° C-9721-2021 caratulada “ACM Construcciones SpA con Partido Demócrata Cristiano”, en el cual la empresa constructora demandada al PDC la resolución del contrato de promesa de compraventa fundado en el incumplimiento por el partido de no suscribir el contrato dentro de plazo, argumentando que el incumplimiento se ha producido por la “total y absoluta desidia” del partido en su calidad de promitente vendedor. Además, se fundamenta la resolución del contrato en el incumplimiento de las

obligaciones de entrega de antecedentes de los inmuebles para hacer el estudio de títulos y la falta de entrega del inmueble dentro del plazo acordado.- En dicha causa es la abogada de la demandante quien reconoce que el señor Chahín NO SE ENCONTRABA en Santiago al día 5 de mayo del 2021, y que éste concurrió a firmar el instrumento privado con posterioridad al 7 de junio del mismo año, lo que demuestra la falsedad ideológica del mismo.-

c) Finalmente, siendo éstos los antecedentes, debemos agregar que tal como consta de los documentos que se acompañan, y es de público y notorio conocimiento, el señor Chahín RENUNCIA a la presidencia del PDC con fecha 18 de mayo del 2021, es decir, a la fecha de la real firma (posterior al 7 de junio del 2021, ya no es el Presidente del PDC y por tanto, no puede actuar en su representación, todo lo cual le constaba fehacientemente.-

28. Asimismo US., se establece en la supuesta promesa, un precio de venta por la suma de \$366.278.978, respecto del cual no se determina concretamente la forma de pago, ya que se pacta recibir una parte en dinero y la otra con la entrega de inmuebles, sin determinarse las características de los mismos.-

29. Sin embargo US., efectuado el peritaje respecto del inmueble, el señor Carlos Mancilla Muñoz, arquitecto de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, determina que el valor del inmueble es la suma de \$457.848.723, no indicándose de modo alguno por el ex Presidente, la razón por la cual se promete vender el inmueble en una suma inferior a la tasada de acuerdo al mercado, diferencia que provoca una pérdida de \$91.569.745.-

30. Lo anterior US., nuevamente vulnera lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley N° 18.603 respecto al valor estimado de los bienes vendidos por un Partido Político.-

31. En la actualidad se ha demandado al PDC la resolución del contrato y el cobro de la multa o indemnización anticipada de perjuicios, lo que compromete gravemente el patrimonio del partido, todo por el actuar de su ex presidente, quien no sólo

contrata contrario a la ley, sino que firma el contrato una vez terminada su presidencia, a sabiendas.-

32. Entendemos que la responsabilidad de tal perjuicio económico corresponde al ex Presidente del PDC, don Fuad Chahín, quien ha incurrido en Administración desleal.-

### **C.- INMUEBLE UBICADO EN LA COMUNA DE TALAGANTE.-**

33. En la misma línea de los hechos denunciados, que han ocasionado un grave perjuicio al Patrimonio del PDC, su ex presidente ocasiona nuevos perjuicios en otro contrato de promesa de compraventa celebrado fuera de lo dispuesto en la ley, contrario a lo acordado por el organismo correspondiente y gravando un inmueble sin contar con facultades algunas.-

34. Es así como el ex Presidente señor Chahín celebra un contrato de promesa de compraventa por escritura pública con “Inversiones Almirante Limitada” con fecha 23 de diciembre de 2020, ante el Notario de Santiago don Gino Beneventi Alfaro, respecto del predio denominado Chacra San Enrique y Santa Ana de Trebulco, comuna de Talagante, de una superficie de 55.875,35 metros cuadrados, por el precio de 28.830 Unidades de Fomento.-

35. Respecto de éste inmueble, sin perjuicio de otros delitos que puedan tipificarse, tenemos que:

- a) Se vulneran los estatutos del PDC;
- b) Se vulnera el artículo 45 de la Ley N° 18.603;
- c) Se pactan gravámenes sobre el inmueble sin autorización alguna.-

36. En efecto US., la venta del inmueble de propiedad del PDC en la comuna de Talagante se trata en la mesa respectiva, acordándose expresamente, de acuerdo a los estatutos, la venta **sólo de la parte denominada “chacra”**, dejando a salvo y sin transferir la denominada “casa de ejercicios”, debiendo entonces circunscribir su actuación el Presidente a lo acordado en la mesa o acuerdo del PDC, respecto a qué sería objeto de la venta y, además, el límite propuesto en la Ley N° 18.603, artículo 45, en atención al precio, por tratarse de un contrato oneroso.-

37. Tal como consta de la promesa de compraventa celebrada por el señor Chahín, éste, en la representación en la cual comparece,

promete vender la totalidad del inmueble, pasando por encima del acuerdo respectivo de los organismos del Partido.-

38. Asimismo, se ha violado una norma de derecho público contenida en el artículo 45 del DFL N° 4 “Ley Orgánica de Partidos Políticos”, al fijarse como precio de la compraventa prometida la suma equivalente en pesos de 28.830 Unidades de Fomento, en circunstancias que dicho precio es inferior en 12.976 Unidades de Fomento al valor comercial del inmueble, determinado en la suma de 41.806 Unidades de Fomento, según tasación del mes de octubre del 2019 del arquitecto y perito judicial don Carlos Mancilla Núñez.-
39. Pero eso no es todo, ya que sin contar con facultad alguna, ya que los estatutos del PDC determinan que cualquier acto o contrato sobre 1.000 Unidades de Fomento debe ser objeto de autorización del Consejo Nacional, el señor Fuad Chahín constituye una hipoteca sobre el total del inmueble del partido, por una suma superior a la señalada como límite por los estatutos, lo que desde ya compromete el patrimonio de la entidad política y vulnera la ley de partidos políticos y los estatutos.-
40. No deja de llamar la atención US., que los contratantes como promitentes compradores sean 2 personas, una natural y una jurídica, compuesta por importantes servidores públicos.- Es así como comparecen en tal calidad don Julián Miranda Osses, quien detenta la calidad de Archivero Judicial de Santiago, quien promete adquirir el inmueble para sí y para la sociedad denominada “Inversiones Almirante Limitada”, compuesta por 2 socios, uno es don Francisco Javier Leiva Carvajal, Notario Público, y el otro socio, doña Paula Andrea Zigante Romero, Magistrado Titular del Juzgado de Familia de Pudahuel, cónyuges entre sí, personas todas que entendemos serían cercanas al señor Chahín, especialmente por su paso por la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile, arista que deberá ser investigada por el Ministerio Público.-
41. No existe antecedente alguno que permita determinar la rebaja en el precio de casi quinientos millones de pesos, que incluso puede ser superior.-

42. Lo anterior es firmado y acordado por el señor Fuad Chahín en su calidad de Presidente y representante del PDC, esto es, cumpliendo una función que tiene en su esencia proteger los bienes y el patrimonio de su representada, más aún cuando éste se compone de aportes públicos, y además, evitar que a su representada se le ocasionen perjuicios.-

### **III.- CONCLUSIÓN.-**

43. La actividad desplegada por el señor Fuad Chahín va justamente en el sentido contrario de la Ley N° 20.915, que es de tal relevancia que determinó la dictación de la Ley N° 21.121 que modifica el Código Penal, incorporando al artículo 470, el numeral 11, que tipifica expresamente el delito de administración desleal, lo que fue aprobado casi por la unanimidad del Congreso Nacional, en la denominada agenda anticorrupción.-

44. La presente acción busca la investigación de éstos hechos que claramente han implicado la celebración de actos y contratos que han comprometido el patrimonio del PDC, ocasionándole graves perjuicios, siendo su común denominador, la presencia del ex Presidente Fuad Chahín.-

45. En suma, los antecedentes citados pueden configurar el delito de administración desleal del ex presidente del Partido Demócrata Cristiano, dado que ostentaba una posición de deber de tutela de intereses patrimoniales ajenos, los cuales infringió al obrar deslealmente para con la víctima, irrogándole un perjuicio de carácter patrimonial.

### **IV.- FUNDAMENTOS DE DERECHO.-**

1. Los hechos descritos con antelación son constitutivos, al menos, del delito de administración desleal, previsto y sancionado, en el artículo 470 N° 11, en relación al inciso final del artículo 467, todos del Código Penal, sin perjuicio de todo otro ilícito que la investigación determine.-

2. El delito de administración desleal fue introducido en nuestro ordenamiento jurídico mediante la Ley N° 21.121, que modifica el Código Penal y otras normas legales para la prevención, detección y persecución de la corrupción, publicada con fecha 20 de noviembre del año 2018.-

3. Para efectos de la estructura típica del delito en cuestión, el numeral 11º del artículo 470 del Código Penal, dispone lo siguiente: “Las penas privativas de libertad del art. 467 se aplicarán también: (...) 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 del afectado”.-
4. En cuanto a la penalidad, el inciso final del artículo 467 del Código Penal, dispone que, si el valor de la cosa defraudada excediere a cuatrocientas UTM, se aplicará una pena corporal de presidio menor en su grado máximo, sin perjuicio de las reglas concursales eventualmente puedan ser aplicables a este caso.-
5. En términos generales, el tipo penal de administración desleal sanciona al sujeto que, teniendo la obligación de cuidar intereses ajenos, le causa perjuicios o daños. En este sentido, se caracteriza por ser un ataque desde dentro, efectuado por un “enemigo interno”, por lo que se ha recurrido a la figura del “caballo de Troya” para describirla.- En consecuencia, el reproche penal recae sobre quien, contando con las facultades de administrar un patrimonio confiado, infringe los deberes de lealtad referidos a la custodia de tales intereses patrimoniales ajenos.-
6. De esta forma, el bien jurídico protegido por el tipo penal corresponde al patrimonio ajeno, el que coincide con el objeto material del delito.
7. En el caso concreto, concurren todos los requisitos del tipo penal invocado:
  - (i) **SUJETO ACTIVO: ENCARGADO DE UN PATRIMONIO AJENO POR FUENTE CONTRACTUAL.** En la especie, el querellado ostentaba una posición de deber de tutela de intereses patrimoniales ajenos, en tanto en su calidad de Presidente del PDC, tenía a su cargo la salvaguarda y gestión del patrimonio de dicha entidad política;

- (ii) ABUSO E INFIDELIDAD PATRIMONIAL. Conforme a los hechos reseñados el querellado incurrió en las dos variantes típicas de administración desleal en el ejercicio de las funciones encomendadas, a saber:
- (i) mediante la administración del patrimonio ajeno de modo manifiestamente contrario a los intereses de sus titulares, infringiendo los deberes internos de gestión leal y tutela patrimonial; y
  - (ii) mediante abuso, menoscabando el patrimonio ajeno a través de la celebración de negocios.- NIETO, Adán (2018): “Administración desleal y apropiación indebida”. En: Derecho Penal Económico y de la empresa, Capítulo 6 (Madrid, Editorial Dykinson), p.250; MAÑALICH, Juan Pablo (2020): “La estructura típica de la administración desleal. Un enfoque contrastivo”, en: En Letra: Derecho Penal (Año VI, número 10), p.41; MARTÍNEZ BUJÁN-PÉREZ, Carlos (2016): El delito de administración desleal de patrimonio ajeno. 1º edición (Valencia, Tirant Lo Blanch), Capítulo V. 5.2.; ROJAS, Luis (2009): “El tipo de administración desleal en el Derecho Penal Alemán”, en: Revista Penal (Nº23, enero 2009), p.139; MATUS, Jean Pierre y RAMÍREZ, María Cecilia (2021): Manual de Derecho Penal Chileno, Parte Especial, 4ª Edición (Valencia, Editorial Tirant Lo Blanch), p.654; Sobre una reconstrucción “integrativa” de las variantes de abuso e infidelidad, véase MAÑALICH (2020), pp.46 y ss.- Particularmente respecto de esta última modalidad, cabe relevar que el querellado ejerció abusivamente las facultades de disposición sobre el patrimonio del PDC, lo que se ilustra fehacientemente con pagos de comisiones excesivas, compromisos a precios inferiores a los de mercado, constituir hipoteca sin autorización y actuación fuera de los límites legales y estatutarios;

- (iii) IRROGACIÓN DE UN PERJUICIO. El resultado típico del delito de administración desleal, en los términos de la tipificación recogida en el numeral 11º del artículo 470 del Código Penal, exige, para efectos de su consumación, la verificación de un efectivo perjuicio patrimonial cuantificable económicamente, lo que implica que estamos ante un delito de lesión del bien jurídico. En la especie, las acciones de modo manifiestamente contrarias a los intereses de los titulares del patrimonio, ha causado un daño patrimonial efectivo, proveniente del menor valor de venta de la propiedad de la comuna de La Florida y del pago de una comisión correspondiente al 26,6% del valor de dicha venta a un tercero, sin justificación alguna y, más aún, siendo una suma superior a 1.000 Unidades de Fomento, no contaba con la autorización requerida por el artículo 98 de los Estatutos partidarios y, asimismo, fuera del valor de mercado, lo que ocasiona un grave perjuicio al PDC; además debe tenerse presente, en la acepción “abusiva” del ilícito, el compromiso de parte importante del patrimonio del Partido, con la celebración de promesas de compraventa vulnerando la ley y los estatutos; sin olvidar que la promesa de compraventa del inmueble de la comuna de Macul es firmada cuando ya ha dejado la Presidencia del PDC.-
- (iv) Por último, cabe considerar que conforme al tenor del numeral 11º del artículo 470 del Código Penal, no resulta un presupuesto de exigencia el ánimo de lucro ni el beneficio personal, ya que no está expresamente previsto.

#### **V.- COMPETENCIA.-**

Este Tribunal es competente para conocer de los hechos delictuales antes expuestos, por cuanto el principio de ejecución, al menos en ésta etapa de los hechos, estaría en la propia sede partidaria, ubicada en ésta

ciudad en Avenida del Libertador Bernardo O'Higgins N° 1.460, comuna de Santiago.-

**POR TANTO**, con el mérito de lo expuesto y según lo prescrito especialmente por los artículos y disposiciones legales citadas,

**RUEGO A US.**, tener por interpuesta querrela criminal en contra de **FUAD EDUARDO CHAHÍN VALENZUELA**, ya individualizado; y en contra de todos quienes resulten responsables, sea en calidad de autores, cómplices o encubridores, del delito de administración desleal, previsto y sancionado en el artículo 470 N° 11, en relación al inciso final del artículo 467, todos del Código Penal; sin perjuicio de todo otro ilícito y de la correcta calificación jurídica que la investigación determine; a fin de que continúe el curso de la indagatoria penal y se practiquen todas las diligencias que fueren necesarias para el esclarecimiento de los hechos y la identificación de quienes resulten responsables; formalice la investigación respecto de los hechos, y formule, en su momento, acusación fiscal en contra de los responsables, solicitando la aplicación del máximo de las penas establecidas en la ley, con costas.-

**PRIMER OTROSÍ: RUEGO A US.**, tener por acompañados los siguientes antecedentes, los cuales solicito sean remitidos al ministerio Público, conjuntamente con la presente querrela, al momento de declararla admisible:

1. Estatutos del Partido Demócrata Cristiano;
2. Escritura pública celebrada entre el PDC, representada por Fuad Chahín como vendedor, y la empresa denominada C-Home SpA, como comprador, sobre la propiedad de calle Millalongo N° 22, comuna de La Florida, por la suma de \$380.000.000, otorgada con fecha 27 de mayo del año 2020, ante el Notario de Santiago doña María Virginia Wielandt Covarrubias, suplente del Titular don Patricio Raby Benavente.-
3. Escritura pública de resciliación y compraventa celebrada entre el PDC, representada por Fuad Chahín como vendedor, y la empresa denominada C-Home SpA, como comprador, sobre la propiedad de calle Millalongo N° 22, comuna de La Florida, por la suma equivalente en pesos a 25.218 Unidades de Fomento, es decir, al doble del precio anteriormente pactado, sin que existiera

información alguna al Partido ni a sus organismos, menos aún autorización para tal acto, otorgada con fecha 7 de agosto del año 2020, ante el Notario de Santiago don Andrés Felipe Rieutord Alvarado.-

4. Antecedentes respecto a la propiedad de la comuna de La Florida, correspondiente a estudio de la corredora de Propiedades Grupo Baquedano SpA.-
5. Informe de actividades del Grupo Baquedano SpA, entregado una vez objetado el gasto por parte del SERVEL, efectuado como pago de comisión de corretaje.-
6. Tasación del inmueble de calle Millalongo N° 22, comuna de La Florida, por un perito independiente, don Carlos Mancilla Muñoz, arquitecto de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso.-
7. Promesa de compraventa celebrada por el PDC, representado por Fuad Chahín como promitente vendedor y como promitente comprador ACM Construcciones SpA, otorgado por instrumento privado supuestamente de fecha 5 de mayo del año 2021, en el cual se promete vender el inmueble por un precio de \$366.278.978, respecto del cual no se determina concretamente la forma de pago, ya que se pacta recibir una parte en dinero y la otra con la entrega de inmuebles, sin determinarse las características de los mismos.-
8. Peritaje respecto del inmueble de la comuna de Macul, efectuado por don Carlos Mancilla Muñoz, arquitecto de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, que determina que el valor del inmueble es la suma de \$457.848.723, diferencia en la promesa que provoca una pérdida estimada al PDC de \$91.569.745.-
9. Informe de Tasación de la propiedad ubicada en la comuna de Macul, efectuado por la empresa doña Sonia Angélica Castro, perito tasador, de fecha 9 de julio del año 2021, que entrega una tasación comercial del inmueble ascendente a la suma de \$620.199.433, superior a la promesa firmada por el Presidente del Partido.-
10. Cadena de correos electrónicos que van desde el día 5 de mayo del año 2021 al día 7 de junio del año 2021, entre Francisca Doderó, Rogelio Zúñiga, Fuad Chahín y J R Díaz Salamanca, que

dan cuenta de la redacción del contrato de promesa del inmueble de la comuna de Macul, enviándose los respectivos textos para revisión, incluso con fecha 28 de mayo y 7 de junio, ambos del año 2021, lo que indica que el ex Presidente firmó dicha promesa, en una época en la cual ya había renunciado a su cargo en el PDC, predatándolo, es decir, incurriendo en una clara falsedad ideológica a su respecto.-

11. Ebook de la causa civil actualmente en tramitación ante el 2º Juzgado Civil de Santiago, rol C-9721-2021 caratulada “ACM Construcciones SpA con Partido Demócrata Cristiano”, en el cual la empresa constructora demandada al PDC la resolución del contrato de promesa de compraventa fundado en el incumplimiento por el partido de no suscribir el contrato dentro de plazo, argumentando que el incumplimiento se ha producido por la “total y absoluta desidia” del partido en su calidad de promitente vendedor. Además, se fundamenta la resolución del contrato en el incumplimiento de las obligaciones de entrega de antecedente los inmuebles para hacer el estudio de títulos y la falta de entrega del inmueble dentro del plazo acordado.- En dichas causa es la abogada de la demandante quien reconoce que el señor Chahín NO SE ENCONTRABA en Santiago al día 5 de mayo del 2021, y que éste concurrió a firmar el instrumento privado con posterioridad al 7 de junio del mismo año, lo que demuestra la falsedad ideológica del mismo.-
12. Contrato de promesa de compraventa entre el PDC como promitente vendedor y Julián Andrés Miranda Osses e “Inversiones Almirante Limitada” como promitentes compradores celebrado con fecha 23 de diciembre de 2020, ante el Notario de Santiago don Gino Beneventi Alfaro, respecto del predio denominado Chacra San Enrique y Santa Ana de Trebulco, comuna de Talagante, de una superficie de 55.875,35 metros cuadrados, por el precio de 28.830 Unidades de Fomento, en la cual se pacta hipoteca en favor de los promitentes compradores sobre el predio objeto del contrato.-
13. Informe de Tasación del Inmueble de Talagante efectuado por el perito arquitecto don Carlos Mancilla Muñoz, de octubre del año

2019, en el cual se determina un valor comercial del inmueble ascendente a la suma de \$1.173.292.169, superior a la promesa firmada por el Presidente del Partido.-

14. Informe de Tasación efectuado por la empresa VALTA Tasaciones de fecha 24 de junio del año 2021, que entrega una tasación comercial del inmueble ascendente a la suma de \$1.224.559.114, superior a la promesa firmada por el Presidente del Partido.-
15. Informe de Tasación de la propiedad ubicada en la comuna de Talagante, efectuado por la empresa doña Sonia Angélica Castro, perito tasador, de fecha 30 de junio del año 2021, que entrega una tasación comercial del inmueble ascendente a la suma de \$1.762.623.487, superior a la promesa firmada por el Presidente del Partido.-
16. Copia del Acta del Consejo Nacional del PDC de fecha 7 de enero del año 2019, en el cual constan las autorizaciones de venta de inmuebles del partido, indicándose taxativamente que respecto de Talagante sólo se venderá una parte del mismo, debiendo cumplirse con las obligaciones legales y estatutarias al efecto.-
17. Copia del Informe emitido por Equifax, respecto a la sociedad Inversiones Almirante Limitada, RUT N° 76.368.881-K, en la cual consta quienes son sus actuales socios.-
18. Oficio Ordinario N° 1853 de fecha 13 de mayo del año 2022, emitido por el Director del Servicio Electoral al actual Presidente del Partido Demócrata Cristiano, en el cual, bajo el epígrafe “II.- Gastos” N° 16 **Pago realizado a Inversiones Baquedano SpA**, objeta el gasto efectuado por comisión de corretaje, por la suma de \$193.005.273, ya que no tiene justificación alguna y vulnera lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley N° 18.603, disponiendo la remisión del informe al Ministerio Público.-
19. Copia del Acta de Renuncia a la Presidencia del partido de don Fuad Chahín Valenzuela, de fecha 18 de mayo del año 2021.-

**SEGUNDO OTROSÍ: RUEGO A US.**, tener presente que ésta parte querellante propone al Ministerio Público, la realización de las siguientes diligencias:

1. Se disponga emitir orden de investigar a la Brigada de Lavado de Activos y anticorrupción de la Policía de Investigaciones de Chile para que investigue los hechos expuestos en la presente querrela;
2. Se cite a declarar a todas las personas mencionadas en ésta presentación, especialmente a:
  - a) Fuad Eduardo Chahín Valenzuela; ex presidente del PDC, querrellado;
  - b) Francisco Javier Leiva Carvajal; Notario Público; socio de Inversiones Almirante, promitente compradora del terreno de Talagante;
  - c) Julián Andrés Miranda Osses; Archivero Judicial de Santiago; promitente comprador del terreno de Talagante;
  - d) Paula Andrea Zigante Romero, Juez Titular del Juzgado de Familia de Pudahuel; socia de Inversiones Almirante, promitente compradora del terreno de Talagante;
  - e) Francisca Doderero Bravo, abogada, quien redacta la promesa de compraventa sobre el inmueble de la comuna de Macul;
  - f) Carmen Frei Ruiz-Tagle, quien sucedió en la presidencia del PDC a Fuad Chahín y puso en conocimiento del Partido los hechos denunciados;
  - g) Luis Felipe Delpín Aguilar, actual presidente del PDC, para que concurra a ratificar los hechos denunciados;
  - h) Sebastián Llantén Morales, abogado, ex Secretario nacional del PDC, para que declare acerca de los hechos expuestos en ésta querrela y especialmente su participación en el Consejo Nacional que autorizó la venta de inmuebles del Partido;
  - i) Pablo Andrés Jiménez Garcés, representante legal de la empresa C-Home SpA, compradora del inmueble del PDC ubicado en la comuna de La Florida;
  - j) Ángel Patricio Castillo Masías, representante legal de la sociedad ACM Construcciones SpA, promitente compradora del inmueble de propiedad del PDC en la comuna de Macul;
3. Se oficie al Servicio de Impuestos Internos a fin de que dicha institución entregue al Ministerio Público, los antecedentes que registra la sociedad INVERSIONES BAQUEDANO SpA, RUT N° 76.266.519-0, especialmente socios, representante legal, y

facturas emitidas al Partido Demócrata Cristiano, RUT N° 71.468.400-0, desde el año 2018 a la fecha.-

4. Se tenga a la vista causa civil actualmente en tramitación ante el 2° Juzgado Civil de Santiago, rol C-9721-2021 caratulada “ACM Construcciones SpA con Partido Demócrata Cristiano”.-

**TERCER OTROSÍ: RUEGO A US.**, tener por acompañada copia digital de la escritura de mandato judicial otorgado por el PDC al suscrito, en la cual consta mi personería para actuar a nombre y en representación de la querellante.-

**CUARTO OTROSÍ: RUEGO A US.**, tener presente que indico como forma de notificación de éste apoderado, de todas las resoluciones y citaciones que se dicten en autos, el correo electrónico: [pm@zym.cl](mailto:pm@zym.cl)

**QUINTO OTROSÍ: RUEGO A US.**, tener presente que en mi calidad de abogado habilitado para el ejercicio de la profesión, asumo el patrocinio de la querellante en la presente causa, actuando personalmente en la misma, con domicilio en ésta ciudad en Avenida Pedro de Valdivia N° 555 oficina 310, comuna de Providencia.-