

De: Patricia Cerda Gonzalez [REDACTED]

Enviado el: lunes, 04 de agosto de 2025 13:08

Para: [REDACTED]

CC: jefa [REDACTED]

Asunto: REMITE ORDEN DE DETENCIÓN VERBAL RUC 2410031546-3 RIT 4374

CONSTANCIA DE ORDEN VERBAL DE DETENCIÓN CAUSA RUC 2410031546-3

Por medio del presente deixo constancia que el día de hoy **04 de agosto de 2025**, aproximadamente a las 12:55 horas, el Fiscal adjunto que suscribe la presente constancia, tomó contacto telefónico con el magistrado de turno del Segundo Juzgado de Garantía de Santiago, **doña Elizatbeth Melero López**, a fin de solicitar **orden de detención respecto del siguiente imputado**, por el delito de **ESTAFA** del artículo 468 en relación al artículo 467 N°1 del Código Penal, cometido en contra de las **víctimas** JESÚS ALFREDO BRITO CAMPERO, RUT [REDACTED] Comuna de Ñuñoa, y JOSÉ FRANCISCO BETANCOURT HERNÁNDEZ, [REDACTED]

1. **SEBASTIÁN YAÑEZ QUEZADA RUT [REDACTED] 35 años de edad, Chileno,** [REDACTED]

HECHOS INVESTIGADOS:

En enero de 2024, los imputados GIANFRANCO CALCAGNO BRUNETTO, RUT [REDACTED] **SEBASTIÁN YAÑEZ QUEZADA RUT [REDACTED]** FRANCISCO JAVIER CASTRO TAPIA RUT 16.300.529-8, ROBERTO ANDRÉS OTEIZA AGUIRRE [REDACTED] JUAN FRANCISCO FONSECA VARGAS RUT [REDACTED] en un **concierto previo**, diseñaron y ejecutaron un sofisticado esquema para defraudar a terceros.

Este esquema se basaba en la **promoción masiva**, incluso a través de redes sociales y televisión bajo el nombre de fantasía “MUNDO PARCELAS”, de la venta de supuestas parcelas de alrededor de 5.000 metros cuadrados en proyectos ubicados en la zona central del País.

Para conferir una **apariencia de seriedad y legalidad** a la operación y así generar confianza en las víctimas, los imputados mantuvieron oficinas en direcciones conocidas de la Comuna de Huechuraba.

Engañaron a las víctimas mediante "negociaciones imaginarias", que eran ejecutadas por empleados de la empresa, haciéndoles creer que estaban suscribiendo contratos de promesa de compraventa válidos y que, en un plazo determinado, se firmaría el contrato de compraventa definitivo que las convertiría en dueñas del predio prometido.

Aunque **no eran dueños de los terrenos** que prometían vender, los imputados utilizaban contratos de promesa de compraventa con los verdaderos propietarios para **mostrar los terrenos a los supuestos interesados**, generando así credibilidad y facilitando la entrega de dinero por parte de las víctimas.

Los imputados tenían la **absoluta claridad de que la compraventa definitiva no se realizaría**. Nunca tuvieron la intención seria y final de adquirir la propiedad de los terrenos que prometieron comprar, sino únicamente usarlos como fachada para obtener dinero. Esto se demuestra porque **incumplieron sus propias promesas de compraventa** con los verdaderos dueños, pagando solo una o dos cuotas de muchas cuotas del previo prometido, confirmando su **dolo y ánimo defraudatorio** desde el inicio.

Además, el predio ofrecido a las víctima **carecía de una existencia jurídica** a la fecha de cada una de las transacciones. La subdivisión predial del inmueble matriz, necesaria para su existencia jurídica, **no contaba con autorización del SAG**, ni inscripción conservatoria, ni los lotes tenían asignación de roles de avalúo fiscal provisorio o en trámite por el SII. Esta situación legal impedía de facto la materialización de las compraventas prometidas.

Como consecuencia directa de las maniobras engañosas, las víctimas JESÚS ALFREDO BRITO CAMPERO y JOSÉ FRANCISCO BETANCOURT HERNÁNDEZ, personas comunes y legas en adquisiciones de propiedades, fueron **inducidas a error**.

Creieron firmemente que estaban realizando una operación de compraventa de propiedad lícita y que adquirirían el dominio del predio.

Engañados en los términos referidos, cumplieron con cada una de las condiciones que se impusieron en los contratos firmados por ellos, transfiriendo grandes sumas de dinero.

Actuando bajo este error, el **19 de enero de 2024**, las víctimas celebraron un contrato de promesa de compraventa con GIANFRANCO CALCAGNO BRUNETTO, en representación de INVERSIONES MEGATERRENOS SpA, para la supuesta adquisición del LOTE N°17 del Proyecto "Aires de Mostazal" por un precio de **\$37.500.000**.

En cumplimiento de esta promesa inducida por el engaño, las víctimas realizaron las siguientes transferencias a la cuenta de Inversiones Mundo SPA (RUT XXXXXXXXXX del Banco Santander, desde la cuenta de JESÚS ALFREDO BRITO CAMPERO:

- El 17/01/2024: **\$5.000.000**
- El 18/01/2024: **\$2.000.000**
- El 19/01/2024: **\$5.000.000**

Posteriormente, se realizaron 6 cuotas consecutivas de **\$4.248.350** cada una a la misma cuenta.

Al cumplirse el plazo establecido para la celebración de las compraventas definitivas (primer trimestre del año 2025), la parte vendedora comenzó a **dilatar el cumplimiento de las obligaciones**, esgrimiendo falsos retardos en la tramitación de la subdivisión.

A la fecha actual, el inmueble prometido **no ha sido entregado** a las víctimas, ni el **dinero ha sido restituido** por la inmobiliaria, lo que configura un **grave perjuicio patrimonial** directo para los afectados.

El modus operandi de los imputados revela un **claro ánimo de lucro ilícito** y una predeterminación a defraudar.

Para eludir responsabilidades y continuar con el engaño, los imputados **armaron una "malla societaria"** compuesta por diversas empresas que se suceden temporalmente, con el objetivo de **diluir su responsabilidad**.

Una vez que los hechos comenzaron a ser descubiertos, los imputados **cerraron sus oficinas** y actualmente **no mantienen ninguna sucursal abierta ni contestan los llamados y solicitudes de las víctimas**. Esta conducta es una clara señal de que no se trataba de una empresa real dedicada a la venta legítima de bienes raíces, sino de un **entramado societario destinado exclusivamente a defraudar**.

CALIFICACIÓN JURIDICA Y PARTICIPACION:

Los hechos precedentemente descritos son constitutivos del delito de ESTAFA DEL 468 en relación al artículo 467 N°1 del Código Penal, toda vez que el perjuicio asciende a 580 UTM, correspondiendo participación en calidad de autor de conformidad al artículo 15 n° 3 del Código Penal.

Los antecedentes con los que cuenta la Fiscalía son los siguientes:

1. **Querella presentada en representación de las víctimas JESÚS ALFREDO BRITO CAMPERO, [REDACTED] y JOSÉ FRANCISCO BETANCOURT HERNÁNDEZ, [REDACTED]**, dirigida en contra de GIANFRANCO CALCAGNO BRUNETTO, por sí y en representación de INVERSIONES MEGATERRENO SPA, [REDACTED] por el delito de estafa.

Las Víctimas JESÚS ALFREDO BRITO CAMPERO y JOSÉ FRANCISCO BETANCOURT HERNÁNDEZ celebran contrato de promesa de compraventa con GIANFRANCO CALCAGNO BRUNETTO, representante legal de la empresa INVERSIONES MEGATERRENOS SpA, por la compraventa de LOTE N°17, del Proyecto de Parcelación "Aires de Mostazal", resultante de la subdivisión del inmueble Parcela N°4 y 19ª parte de los derechos en Bienes Comunes Especiales N°1, N°2 y N°6 del Proyecto de Parcelación Picarquín B de la comuna de San Francisco de Mostazal.

En dicho contrato se indica que con fecha 21 de diciembre del año 2023, la sociedad INVERSIONES MEGATERRENOS SpA y la sociedad AGRÍCOLA COMPAGNON Y COMPAÑÍA LIMITADA, celebraron Promesa de Compraventa respecto al inmueble anterior.

El precio de la propiedad ofrecida es de **\$37.500.000**, que BRITO CAMPERO y BETANCOURT HERNÁNDEZ pagan de la siguiente forma: \$7.000.000 al contado con anterioridad a la firma de la promesa; \$5.000.000 al contado al momento de firmar la promesa; y el saldo restante en 6 cuotas, 5 de ellas de \$4.248.330 y la última de \$4.248.350, todas pagadas los días 19 de cada mes, principiando en febrero de 2024 y finalizando en julio de 2024

Por lo anterior, el imputado logró que la víctima, engañada, efectuara una disposición patrimonial en su perjuicio, en favor de una persona que no tenía ni el dominio ni las facultades necesarias para cumplir con lo prometido, causando un perjuicio económico directo a la víctima por el monto total entregado.

La querrela señala que a la fecha el predio ofrecido no tiene existencia jurídica ya que la subdivisión predial del inmueble matriz no se encuentra autorizada por el SAG, y menos la subdivisión cuenta con inscripción conservatoria, como tampoco los lotes del proyecto cuentan con asignación de roles de avalúo fiscal provisorio o en trámite por el SII.

Cumplido el plazo para celebrar las compraventas definitivas, la parte vendedora empezó a dilatar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, esgrimiendo retardos en la tramitación de la subdivisión. Dicho plazo era el primer trimestre del año 2025, y a la fecha no se han entregado el inmueble ni se han obtenido respuestas de la inmobiliaria.

2. **Declaración de la víctima Jesús Alberto Brito Campero**, cédula nacional de identidad [REDACTED] prestada en Fiscalía el 29/7/2025, quien señala:

En diciembre de 2023, través de publicidad por Redes Sociales, Sitio Web y vallas publicitarias que tenían en Rancagua todas a nombre de Mundo Parcelas conocimos la empresa que ofrecía ventas de lotes de terreno y nosotros con José Francisco Betancourt Hernández Buscábamos una inversión.

En Instagram de Mundo Parcelas vimos la publicidad que se hacía del proyecto AIRES DE MOSTAZAL, que quedaba en San Francisco de Mostazal en Rancagua. Por ello me contacté a través del Formulario de Instagram con la empresa y ellos me contactaron por WhatsApp.

La persona que me contactó fue Lucia Simonassi, quien se desempeñaba como vendedora de Mundo Parcelas, ya no pertenece a la empresa. Ella me manda la descripción del proyecto, que se trataba de parcelas de 5.000 metros planas, las que se vendían en "Blanco" porque aún no tenían la autorización del SAG.

Que se vendan en blanco significa que no estaban urbanizados, no estaban subdivididos, y la vialidad interna tampoco estaba construida.

Nosotros concertamos una visita al terreno a principios de enero de 2024, en ese lugar había una recepción con varios clientes que fueron a visitar el proyecto, había como 8 trabajadores y 30 clientes, en ese lugar. El terreno estaba con árboles frutales de damascos y almendros, nos mostraron virtualmente cuáles serían los límites de las parcelas. Nos explicaron que entre los dueños del terreno y Mundo Parcelas había un contrato de promesa de compraventa, nos dijeron que el terreno estaba subarrendado y que el plazo estaba terminando y cuando ello pasara, se firmaría la promesa de compraventa con Mundo Parcelas. Ellos dijeron que era seguro la firma de la compraventa definitiva y que en caso de cualquier problema ellos iban a devolver el dinero.

El día de la visita 13/1/2024 nos interesamos por **la parcela 17, cuyo valor era de \$37.490.000**, y la reservamos transfiriendo para ello la suma de **\$300.000 a Inversiones Mundo SPA** [REDACTED] del Banco Santander el día 13/01/24, desde la cuenta corriente de José Francisco Betancourt Hernández del Banco Santander [REDACTED]

Durante las negociaciones fuimos contactados por distintas personas ya que ellos no tenían asignados a clientes exclusivos y bajo esa excusa siempre iban cambiando de personas que nos contactaban, y por lo general eran del área de cobranzas

Como señalé nos ofrecieron terrenos en blanco, que estaban en proceso de explotación y que al cabo de un año y a través de una promesa de compraventa se efectuaría el traspaso una vez pavimentado, loteado y con rol asignado.

El día de la reserva nos dicen que nos van a enviar el borrador de la promesa de compraventa con los planes de pago. Nos enviaron el borrador de la promesa, y nos dicen que para la promesa debíamos haber pagado 12 millones y el resto en cuotas.

El día 17/01 transferí \$5.000.000, día 18/01 transfirió \$2.000.000, y día 19/01 (día de la firma) transferí \$5.000.000, a la cuenta ya referida, desde mi cuenta

[REDACTED] a la cuenta de Inversiones Mundo SPA
[REDACTED] del Banco Santander

Luego transferí 6 cuotas consecutivas de \$4.248.350

La promesa de compraventa la firmamos con José Francisco Betancourt Hernández el día 19/1/2024, en la Notaría de Valeria Ronchera, en Agustinas en la Comuna de Santiago Centro. Ese día nosotros no vimos al representante legal que suscribió la escritura.

Nosotros firmamos la promesa de compraventa con INVERSIONES MEGATERRENO SPA, [REDACTED] y el representante legal que aparece en la escritura de promesa es GIANFRANCO CALCAGNO BRUNETTO. Nosotros siempre [REDACTED] parcelas y luego de la escritura pensamos que Mundo Parcelas era el nombre de Fantasía de Megaterrenos.

Quiero señalar que los correos de los vendedores y empleados que nos contactaban eran [REDACTED]

Nosotros luego de firmar la promesa de compraventa seguimos pagando las cuotas, 5 cuotas de \$4.248.330 y 1 última cuota de \$4.248.350 a vencer los días 19 de cada mes. Las fechas en que las pagamos fueron: 1ra cuota el 22/02/2024, segunda el 21/3/2024, tercera el 28/4/2024, la cuarta 23/5/2024, la quinta el 30/6/2024 y la sexta y última cuota el 18-07-2024.

Nos indicaron que la venta de la parcela se iba a celebrar el primer trimestre de 2025, esta era la fecha de entrega del proyecto

La entrega de la parcela ni la firma de la de la compraventa sucedió, nunca sucedió al parecer porque los terrenos fueron demandados por los "canaleros de la zona" y por tal razón el SAG no asignó el rol, luego indican que impugnaron esa sentencia y en estos momentos están en ese proceso de apelación en una corte de Rancagua, esta información la tengo porque me la hicieron llegar en un correo de 17/2/2025, denominado actualización de Aires de Mostazal, que acompaño en este acto.

El total del dinero transferido fue de **\$37.490.000** que era el valor total de la parcela, como indiqué a través de transferencias electrónicas cuyos comprobantes acompaño y además estos movimientos se ven reflejados en mis cartolas bancarias que también acompaño.

Desde diciembre venía haciendo consultas a mundo parcelas a través Whatsapp, [REDACTED] que era el teléfono de postventa, pero ese teléfono ya no existe, y no nos daban respuesta o nos decían que se iban a contactar con nosotros y eso nunca sucedía.

José Betancourt fue a Huechuraba a la empresa en Diciembre de 2024, donde estaba la oficina de Mundo Parcelas, pero no encontró a nadie, aunque el conserje le dijo que si había gente trabajando, pero había un letrado con

horario de atención de 10 a 12 y de 15 a 16:30 horas, y él había ido fuera de horario.

El día 17 de febrero de 2025, luego de las comunicaciones de Whastapp, me dijeron la información de la apelación a la Corte Suprema, porque la Corte de Apelaciones de Rancagua restringe la Subdivisión de los predios, porque la comunidad AGUAS CASAS DE PEUCO, interpuso un recurso de protección por los derechos de canales de agua de la zona. Dicen que tienen los argumentos modificar lo resuelto, que es cosa de tiempo, dicen que eso puede demorar entre 6 y 12 meses.

Yo hice preguntas respecto a la seguridad de que ello ocurriría y qué pasaba con nuestros dineros y no me respondieron y ahí entonces yo pido la devolución del dinero, el mismo 17/2/2025, ya que no confiábamos en que eso llegara a buen puerto, pedí una videollamada para definir términos de la devolución de mi dinero, no recibí respuesta.

El 19 de marzo de 2025, escribo de nuevo, en un primer momento no me responden, pero luego CAROLA NAVARRO de Mundo Parcelas, con quien por primera vez tenía contacto me responde, ella señala que habían enviado un informativo en febrero y ella señaló que los proyectos estaban pausados y que no se podía hacer ninguna gestión, por lo que me di cuenta que no nos iban a devolver el dinero.

Ellos tampoco nos ofrecieron una resciliación, ni firmamos ninguna retractación, solo exigí ello de manera escrita como ya lo señalé, pero no me dieron solución.

En esta fecha nosotros ya sabíamos – a través de un grupo de Facebook- que ellos estaban incumpliendo sus promesas y que estaban ofreciendo planes de pago de devolución de dinero pero en cuotas y que entregaban cheques que finalmente no eran pagados, entiendo que por firma disconforme. A otras personas las reubicaban de proyecto y nosotros no queríamos eso.

Nosotros estimamos que esto es una estafa, porque fuimos al terreno a verlo 18 de febrero de 2025 y estaba en las mismas condiciones, sin ningún trabajo de urbanización, por lo que no tenían intención de hacer el proyecto y además que nos decían algo por teléfono y los correos informativos que enviaban decían otra cosa.

Por teléfono las personas que atendían decían que estaban en contante comunicación con el dueño del terreno, que estaban esperando la respuesta del SAG para empezar la urbanización.

Yo por teléfono exigí el dinero a Carola Navarro, le dije que ellos no habían hecho nada y que nos devolvieran el dinero, dijo que no podía porque habían destinado el dinero a comprar otros terrenos.

En cuanto cifra usted el perjuicio económico sufrido.?

El perjuicio económico para nosotros es el valor de la parcela \$37.490.000, más todos los gastos de abogado se suman 3.400.000 y el costo de oportunidad de haber invertido todo ese dinero en cualquier inversión seria y rentable, Mundo Parcelas se jactaba de ser la empresa líder en el rubro inmobiliario agrícola como millones de m2 vendidos por todo Chile

3. **Declaración de la víctima JOSÉ FRANCISCO BETANCOURT HERNANDEZ, cédula nacional de identidad [REDACTED]** de 29 de julio de 2025, en Fiscalía, por la que agrega que, el día de la visita 13/1/2024 nos interesamos por la parcela 17, cuyo valor era de \$37.490.000, y la reservamos transfiriendo para ello la suma de \$300.000 a Inversiones Mundo [REDACTED] Banco Santander el día 13/01/24, desde [REDACTED]

Como señalé nos [REDACTED] explotación y que al cabo de un año y a través de una promesa de compraventa se efectuaría el traspaso una vez pavimentado, loteado y con rol asignado.

El día de la reserva nos dicen que nos van a enviar el borrador de la promesa de compraventa con los planes de pago. Nos enviaron el borrador de la promesa, y nos dicen que para la promesa debíamos haber pagado 12 millones y el resto en cuotas.

Jesús Alfredo Brito Campero, efectuó desde su cuenta corriente del Banco Scotiabank [REDACTED] a la cuenta de Inversiones Mundo SPA rut [REDACTED] del Banco Santander, las siguientes transferencias: El día 17/01 \$5.000.000, día 18/01 \$2.000.000, y día 19/01 \$5.000.000.

La promesa de compraventa la firmamos con Jesús Alfredo Brito Campero el día 19/1/2024, en la Notaría de Valeria Ronchera, en Agustinas en la Comuna de Santiago Centro. Ese día nosotros no vimos al representante legal que suscribió la escritura.

Nosotros firmamos la promesa de compraventa con INVERSIONES MEGATERRENO SPA, RUT 76.703.817-8 y el representante legal que aparece en la escritura de promesa es GIANFRANCO CALCAGNO BRUNETTO. Nosotros siempre tratamos con mundo parcelas y luego de la escritura pensamos que Mundo Parcelas era el nombre de Fantasía de Megaterrenos.

Quiero señalar que los correos de los vendedores y empleados que nos contactaban eran [REDACTED]

Nosotros luego de firmar la promesa de compraventa seguimos pagando las cuotas, 5 cuotas de \$4.248.330 y 1 última cuota de \$4.248.350 a vencer los días 19 de cada mes. Las fechas en que las pagamos fueron: 1ra cuota el 22/02/2024, segunda el 21/3/2024, tercera el 28/4/2024, la cuarta 23/5/2024, la quinta el 30/6/2024 y la sexta y última cuota el 18-07-2024.

Nos indicaron que la venta de la parcela se iba a celebrar el primer trimestre de 2025, esta era la fecha de entrega del proyecto

La entrega de la parcela ni la firma de la de la compraventa sucedió, yo entiendo es que esta gente nos estafó, ya que cuando fuimos en febrero no había ni el compactamiento de tierra, ni delimitado los límites de las parcelas, ni había portón eléctrico y para esa fecha habíamos pagado la totalidad de la parcela, cuyo valor era de \$37.490.000.

Yo fui a la empresa en Diciembre de 2024, donde estaba la oficina de Mundo Parcelas, pero no encontré a nadie, el conserje me dijo que si había gente trabajando, pero había un letrado con horario de atención de 10 a 12 y de 15 a 16:30 horas, y estaba fuera de horario. Yo fui dos o tres veces, no me pude contactar con nadie físicamente, no obteníamos respuesta de los correos.

Yo vi en la tele una publicación de mundo parcelas, donde aparecían varias personas con nuestro mismo caso, y eso me hizo mucho ruido, por lo que quería que me devolvieran nuestro dinero,

No obteníamos respuesta de mundo parcela, ni por teléfono, ni por correo y viendo los reportajes, yo me di cuenta que había sido estafado y comencé a buscar abogado.

Quiero señalar que esta no es la única parcela que compramos con Mundo Parcelas, hay otra querrela, donde yo soy quien efectúa las transferencias y también la compramos de manera conjunta con Jesús Alfredo Brito Campero, las parcelas 14 y 15 de la parcelación PADRE HURTADO DE TALCA, donde el perjuicio es de \$21.990.000 cada lote, es decir, \$43.980.000, de eso no pagamos la totalidad y todo lo vendré a aportar cuando me citen por esa causa.

4. Copia de Promesa de Compraventa, suscrita entre don JESÚS BRITO CAMPERO, JOSÉ BETANCOURT HERNÁNDEZ y **GIANFRANCO CALCAGNO BRUNETTO**, en representación de **INVERSIONES MEGATERRENOS SpA**, de fecha 30 de mayo del año 2024.

5. Capturas de pantallas de las transferencias bancarias efectuadas por las víctimas desde la cuenta del Banco Santander de la víctima Jesús Brito a la cuenta de INVERSIONES MUNDO SPA,

- De fecha 22/2/2024 desde la cuenta [REDACTED] Scotiabank, nombre de destinatario INVERSIONES MUNDO SPA, [REDACTED], por el monto de \$4.248.350
- De fecha 21/3/2024 desde la cuenta [REDACTED] Scotiabank, nombre de destinatario INVERSIONES MUNDO SPA, N° de cuenta [REDACTED], por el monto de \$4.248.330
- De fecha 28/4/2024 desde la cuenta N° [REDACTED] Scotiabank, nombre de destinatario INVERSIONES MUNDO SPA, N° de cuenta [REDACTED] por el monto de \$4.283.330
- De fecha 21/5/2024 desde la cuenta N° [REDACTED] Scotiabank, nombre de destinatario INVERSIONES MUNDO SPA, N° de cuenta [REDACTED] por el monto de \$4.248.330
- De fecha 30/6/2024 desde la cuenta [REDACTED] Scotiabank, nombre de destinatario INVERSIONES MUNDO SPA, N° de cuenta [REDACTED] por el monto de \$4.248.330
- De fecha 30/6/2024 desde la cuenta N° [REDACTED] Scotiabank, nombre de destinatario **INVERSIONES MUNDO SPA**, N° de cuenta [REDACTED] por el monto de \$4.248.330

6. **Se hace presente que el imputado SEBASTIÁN YAÑEZ QUEZADA RUT [REDACTED] participa de una estructura societaria destinada a defraudar a las víctimas, su participación es en calidad de autor de conformidad al artículo 15 N° 3 del Código Penal del delito de Estafa, atendido que se encuentra concertado con los demás imputados, y los delitos se cometen a través de la empresa de que es dueño y los dineros se reciben en la cuenta donde tiene poder, según se indicará.**

7. **ANTECEDENTES SOBRE SOCIEDAD INVERSIONES MEGATERRENOS SPA [REDACTED]**

Consta en escritura pública de Constitución de sociedad Inversiones Megaterrenos SPA, de 03/10/2023, que comparece don FRANCISCO JAVIER

CASTRO TAPIA en representación de **INVERSIONES COSTA DEL SOL SPA**, RUT [REDACTED] quien viene en constituir una sociedad por acciones denominada **Inversiones Megaterrenos SPA**.

El Servicio de Impuestos Internos informó el **06.11.2024** que la empresa **INVERSIONES MEGATERRENOS SPA**, RUT N° [REDACTED], inició actividades con fecha **10 de octubre de 2023**, en las actividades de Explotación Sustentable de Predios Agrícolas, Cultivo de Plantas; que el representante legal es **GIANFRANCO CALCAGNO BRUNETTO** RUT N° [REDACTED] y sus socios son **INVERSIONES COSTA DEL SOL SPA** RUT N° [REDACTED] e **INVERSIONES Y GESTIÓN DE ACTIVOS ELITE SPA** RUT N° [REDACTED] cuya fecha de incorporación es el 31/10/2023. Finalmente, indica que la sociedad **INVERSIONES MEGATERRENOS SPA**, se encuentra domiciliada en [REDACTED]

Además, consta escritura pública del acta de la junta general extraordinaria de accionistas de **INVERSIONES MEGATERRENOS SPA** de 08/10/2024, que señala que presidió la reunión don **SEBASTIAN ALEJANDRO YÁÑEZ** y actuó como Secretario don **ROBERTO OTEIZA AGUIRRE**. Se deja constancia que se encuentran presente el 100% de los accionistas de la sociedad. Asistencia: Concurren a la presente junta, los siguientes accionistas: UNO: La **SOCIEDAD INVERSIONES COSTA DEL SOL SPA**, RUT [REDACTED] representada legalmente por **ROBERTO ANDRÉS OTEIZA AGUIRRE**, CI [REDACTED] DOS: **LA SOCIEDAD Y GESTIÓN DE ACTIVOS ELITE SPA**, RUT [REDACTED] 8 representada legalmente por **SEBASTIAN YÁÑEZ QUEZADA**, CI [REDACTED] Actuó como presidente de la junta don Sebastián Yáñez Quezada.

En la última información obtenida desde el Servicio de Impuestos Internos, para efectos de esta solicitud, consta una composición distinta de la empresa **MEGATERRENOS SPA**, indicando como socios **INVERSIONES COSTA DEL SOL SPA**, cuya fecha de incorporación es el 03-10-2023 y **RN CAPITAL GROUP SPA**, RUT [REDACTED] cuya fecha de incorporación es el 28/1/2025 y su actual representante legal es **CRISTOPHER MAURICIO VILLEGAS RODRIGUEZ**. [REDACTED]

Se hace presente que Gianfranco Calcagno Brunetto, fue representante legal de Megaterrenos entre el 03/10/2023 y el 08/10/2024, según el SII.

Se confirma el cambio de composición de las sociedades en el caso sociedad INVERSIONES MEGATERRENOS SPA, RUT N° [REDACTED] ya que el 6/11/2024 el SII informa que los socios de la referida sociedad Inversiones y Gestión de Activos Elite SPA RUT N° [REDACTED] e Inversiones Costa del Sol SPA RUT N° [REDACTED] y el 4/7/2025 el mismo SII registra que los socios de la empresa son RN Capital Group SPA [REDACTED] cuya fecha de incorporación es el 28/1/2025 e Inversiones Costa Del Sol SpA, RUT [REDACTED]

Además, la empresa Sociedad Inversiones Megaterrenos SPA, [REDACTED] registra participación en las siguientes sociedades:

1-**INVERSIONES MUNDO SPA** [REDACTED] Participación en capital 100%.
Fecha de incorporación 05/12/2023

2-**AGROPARCELAS CHILE SPA.** [REDACTED] Participación en capital 100%.
Fecha de incorporación 05/12/2023

3-Agrícola Parral SPA [REDACTED] Participación en capital 100%. Fecha de incorporación 05/04/2024

4-Agrícola San Clemente SPA. [REDACTED] Participación en capital 100%.
Fecha de incorporación 11/04/2024

8. **ANTECEDENTES SOBRE INVERSIONES Y GESTIÓN DE ACTIVOS ELITE SPA.**

Se hace presente que de acuerdo a la información obtenida del SII con fecha 30/7/2025, **INVERSIONES y GESTIÓN DE ACTIVOS ELITE SPA**, RUT [REDACTED], se constituyó el 27/9/2023 y su único socio es **SEBASTIÁN ALEJANDRO YAÑEZ QUEZADA** RUT [REDACTED]

9. **ANTECEDENTES SOBRE INVERSIONES MUNDO SPA, RUT** [REDACTED]

INVERSIONES MUNDO SPA, RUT [REDACTED] tiene como nombre de fantasía Zona Eléctrica Limitada y registra actividades inmobiliarias y de compra, venta y alquiler de inmuebles.

De acuerdo a la información registrada en el Servicio de Impuestos Internos, al 04/7/2025, Inversiones Mundo SpA, se constituyó el 17/1/2019, inicia actividades el 19/1/2019 y el único socio que registra actualmente es **INVERSIONES MEGATERRENOS SPA**, RUT [REDACTED] cuya fecha de incorporación en la sociedad es el 05/12/2023.

Sus representantes legales actualmente vigentes son: Carlos Daniel Lobos Silva, RUT [REDACTED] y **CRISTOPHER MAURICIO VILLEGAS RODRÍGUEZ**, RUT [REDACTED]

Además, informan que sus Representantes legales históricos son:

Representante legal	Fecha inicio representación	Fecha fin representación
Juan Francisco Fonseca Vargas	17-01-2019	03-03-2020
Juan Francisco Fonseca Vargas	16-04-2020	08-10-2024
Gianfranco Calcagno Brunetto	11-12-2023	08-10-2024
Cristóbal Hernán Allende Aravena	17-01-2019	12-07-2019
Diego Alejandro Yáñez Quezada	03-03-2020	16-04-2020

De la información de los mandatarios enviada por el Servicio de Impuestos Internos, consta que uno de los primeros representantes legales es **JUAN FRANCISCO FONSECA VARGAS**, quien firma la gran mayoría de las promesas de la empresa INVERSIONES MUNDO SpA con las víctimas, quien fue **suegro** de **SEBASTIAN ALEJANDRO YAÑEZ QUEZADA**, RUT [REDACTED] ya que éste estuvo casado entre el año 2013 hasta el año 2023

con Cinthia Del Rosario Fonseca Pozo, CI [REDACTED] hija de Juan Fonseca Vargas.

Asimismo, consta como otro de los primeros representantes de la empresa Diego Alejandro Yáñez Quezada, hermano de SEBASTIAN ALEJANDRO YAÑEZ QUEZADA

Por otra parte el Banco Itau en respuesta de fecha 25/07/2025, informó que INVERSIONES MUNDO SPA registra los siguientes productos: Cuenta corriente [REDACTED] aperturada el 10/4/2023, cuenta corriente en dólares [REDACTED] aperturada el 10/4/2023, incluye detalle de los representantes de la sociedad y copia del facsímil de firmas registradas en sus sistemas de verificación, remitiendo el siguiente cuadro, donde constan como apoderados de la cuenta: JUAN FRANCISCO FONSECA VARGAS, SEBASTIÁN YAÑEZ QUEZADA, CRISTOPHER MAURICIO VILLEGAS RODRÍGUEZ, GIANFRANCO CALCAGNO BRUNETTO Y JAIME IGNACIO PAVEZ HIGUERA.

Fecha Informe	Apoderado	RUT	Fecha Revocación
24-02-2023	Juan Francisco Fonseca Vargas	[REDACTED]	06-05-2024
04-04-2023	Sebastián Alejandro Yáñez Quezada	[REDACTED]	09-05-2024
14-10-2024	Cristopher Mauricio Villegas Rodríguez	[REDACTED]	Vigente
06-05-2024	Gianfranco Calcagno Brunetto	[REDACTED]	14-10-2024
21-11-2024	Jaime Ignacio Pavez Higuera	[REDACTED]	Vigente

En respuesta de fecha 25/7/2025 el Banco Santander, entre otra información, señala los productos que registra **Inversiones Mundo SpA**, RUT [REDACTED] 1, indicando que respecto de la Cuenta corriente, [REDACTED] aperturada el 08 de febrero del año 2019 y vigente a la fecha, registra poder de firma don **JUAN FRANCISCO FONSECA VARGAS**

10. Además, por información obtenida del Servicio de Impuestos Internos, se pudo establecer el monto de las remuneraciones y honorarios

pagados por las sociedades investigadas a los imputados:

Nombre	Tipo de ingreso	Agroparcels Chile SpA.	Inmobiliaria Costa del Sol SpA. (Actual Agroparcels)	Inversiones Agrícolas SpA.	Inversiones Costa del Sol SpA.	Inversiones Megaterrenos SpA.	Inversiones Mundo SpA
Christopher Villegas Rodríguez	Sueldos	\$ 31.369.117					
Francisco Castro Tapia	Sueldos		\$ 245.224.563	\$16.516.568	\$143.721.313		
Gianfranco Calcagno Brunetto	Honorarios	\$ 4.860.730					
	Sueldos	\$ 70.293.025			\$ 37.152.203	\$ 90.374.586	
Juan Fonseca Vargas	Honorarios						
	Sueldos						\$ 86.427.760
Roberto Oteiza Aguirre	Sueldos		\$ 62.587.595		\$112.000.093	\$ 13.206.228	
Sebastián Yáñez Quezada	Honorarios						\$ 59.497.560
	Sueldos					\$ 183.046.825	\$ 152.271.729
Total general		\$ 106.522.872	\$ 307.812.158	\$16.516.568	\$292.873.609	\$ 286.627.639	\$ 298.197.049

SEBASTIÁN YÁÑEZ QUEZADA en el año 2021 recibió sueldo de **INVERSIONES MUNDO SPA**, RUT [REDACTED], por \$29.243.242, en el año 2022 recibió de la misma empresa sueldos por \$35.749.978 y honorarios por \$59.497.560, en el año 2023 recibió sueldos de **INVERSIONES MEGATERRENOS SPA** RUT [REDACTED] por **\$25.417.033** y de **INVERSIONES MUNDO SPA**, por **\$87.278.509** y el año 2024 recibió sueldos de **INVERSIONES MEGATERRENOS SPA** por **\$157.629.792**.

Específicamente **FRANCISCO CASTRO TAPIA** en el año 2021 recibió sueldo de **INMOBILIARIA COSTA DEL SOL**, RUT [REDACTED] por **\$89.417.253**, en el año 2022 recibió sueldo de la misma empresa por **\$155.807.310**, en el año 2023, recibió sueldo de Inversiones Costa del Sol por **\$143.721.313**.

Por otra parte, **ROBERTO OTEIZA AGUIRRE**, en el año 2022 recibió sueldo de **INMOBILIARIA COSTA DEL SOL** por \$62.587.595, en el año 2023, recibió sueldos de **INVERSIONES COSTA DEL SOL**, RUT **77.521.235-7** por **\$112.000.093** y en el año 2024 recibió sueldos de Megaterrenos SPA, RUT [REDACTED] por \$13.206.228.

En el caso de **JUAN FONSECA VARGAS**, recibió sueldos de **INVERSIONES MUNDO SPA**, RUT [REDACTED] en el año 2021 por \$22.007.676, en el año 2022 por \$32.824.465, en el año 2023 por \$31.595.619.

GIANFRANCO CALCAGNO BRUNETTO, en el año 2022 recibió de **AGROPARCELAS CHILE SPA**, sueldos por \$51.205.163 y honorarios por \$4.860.730, en el año 2023 recibe sueldos de **INVERSIONES MEGATERRENOS SPA**, por **\$7.764.496**, de **AGROPARCELAS CHILE SPA**, por **\$19.807.862** y de Inversiones **COSTA DEL SOL SpA** por \$37.152.203, en el año 2024 recibe sueldos de **INVERSIONES MEGATERRENOS SPA** por \$82.610.090.

En el caso de **CHRISTOPHER VILLEGAS RODRÍGUEZ**, recibe sueldos en el año 2024 de AGROPARCELAS CHILE SPA por \$31.369.117

11. Declaración de doña CATALINA FERRADA CRUZAT de 08.03.2025, ante funcionarios Policiales de la Brigada Investigadora de Delitos Económicos Metropolitana, por la que señala, entre otras cosas que: *“Desde el 25 de noviembre hasta el 13 de diciembre del año 2024, me desempeñé con el cargo de coordinadora jurídica en la empresa “Mundo Parcelas”, donde a grandes rasgos realizaba labores de secretaría. Agrega que, mi entrevista fue realizada por el representante legal de ese momento de nombre Christopher VILLEGAS RODRÍGUEZ y Pamela MARDONES, quien sería mi jefa posteriormente, en la que me informaron que la empresa atravesaba por una reorganización financiera, debido a retrasos en los proyectos causados por el Servicio Agrícola Ganadero (SAG)...Quiero mencionar que, según compañeros del área legal de la empresa, “Mundo Parcelas” fue fundada por dos hermanos de Talca, quienes comenzaron a hacer promesas de compraventa de terreno que aún no habían adquirido, de los que recibieron el dinero de miles de personas, pero administraron de manera deficiente éste, gastándolo en camionetas, departamentos en Miami, bienes en el extranjero, entre otros. **Eventualmente, no quedó suficiente dinero para concretar las compras de terrenos y a pesar de seguir haciendo más promesas de compraventa, los recursos solo alcanzaban para pagar los salarios de los trabajadores, pero no las cotizaciones ni los proyectos”***

Lo anterior, generó una especie de "rueda" que mantenía a la empresa funcionando solo para pagar a sus empleados, pero no para cumplir con los compromisos con los clientes.

En mi segunda semana de trabajo, tuve interacción con los clientes de la empresa “Mundo Parcelas”, oportunidad en que recibía sus quejas y trataba de ayudarlos de la mejor forma que podía. Mucho de estos clientes se encontraban en una situación económica difícil, puesto que habían gastado sus ahorros en el sueño de tener su propia casa y no podían recurrir a abogados para resolver sus problemas

En este sentido, cuando llegaban los clientes, tenía que ir al área de Postventa, donde se encontraban mis tres compañeros de trabajo de nombres María José, Abraham y Daniela JORQUERA, para preguntar el estado de sus proyectos, donde éstos me explicaron que muchos de ellos se habían "caído, eso quería decir que no se iba a concretar la compraventa, puesto que el dueño no iba a vender el terreno a la empresa “Mundo Parcelas”, y que faltaba dinero para concretar los avances y entregas de los terrenos.

Quiero señalar que, incluso del área de posventa me indicaron que tenía que contestar los correos electrónicos para responder las preguntas de los clientes en el estado de sus proyectos, **pero no les podía informar que la compraventa con los dueños de los terrenos no se concretaría, porque si no éstos vendrían todos a pedir resciliación y no había dinero para devolverle a todos los clientes.** Es así que, en lugar de decir la verdad, debíamos decir que los proyectos seguían "en trámite" ante el SAG, lo cual confirmé que era una estrategia fraudulenta y me di cuenta que tenía que renunciar.

Quiero hacer presente que, el 05 de diciembre del año 2024, hubo una reunión en la mañana debido a un desacuerdo entre una compañera y yo. El conflicto surgió el día anterior, en circunstancias que, traté de ayudar a un cliente que había recibido un cheque (sin fondos) tras una resciliación de promesa de compraventa. Dicho cheque **fue protestado por el banco por "firma disconforme" debido a un error en el nombre del antiguo representante legal, donde me di cuenta que era su modo de operar, es decir, entregar un cheque que no tiene fondos y cambiar el representante legal cada cierto tiempo para que se proteste por firma disconforme y no por giro de cheque doloso que constituye un delito.**

Continuando con mi relato, decidí ofrecerle una solución al cliente, ya que no tenía dinero ni siquiera para ir a buscar el cheque, por lo que le pregunté a mis superiores si podían pagarle un "Uber" para que el cliente fuese a buscar el cheque que se encontraba en el Banco Santander de la comuna de Santiago y lo trajera a nuestra oficina, con la finalidad que le hicieran un pago ese día y un plan de pago en cuotas, lo que más tarde se concretó en el pago de una transferencia de \$1.000.000 o \$2.000.000, no recuerdo exactamente, y un plan de pago de cuotas el que tampoco se concretó finalmente.

En dicha reunión, **Christopher VILLEGAS afirmó que estos saben que los clientes tienen la razón y como modelo humanitario es terrible, no obstante, como modelo de negocios es "brillante", es decir, él considera que realizar contratos de promesa de compraventa de terrenos que todavía no tienes a tu nombre, recibir dinero a sabiendas que no se concretarán los proyectos para quedarse con éste y después justificarse que es "el riesgo de comprar "EN VERDE" o en blanco" es un excelente modelo de negocios**

Por lo antes relatado, es que decidí renunciar.....

12. Declaración de Joseph Alejandra MACÍAS RETAMALES, RUT [REDACTED] - [REDACTED] Chilena, Contadora, en calidad de testigo, prestada ante funcionarios

de la Brigada Investigadora de Delitos Económicos Metropolitana (BRIDEC), de fecha 25/7/2025, por la que señala, en lo pertinente que:

Yo ingrese a la empresa **Inmobiliaria Costa del Sol**, en octubre del año 2022, firmando el contrato de trabajo. **El dueño de la empresa era Francisco CASTRO y Roberto OTEIZA**, mi jefe directo en ese tiempo era Priscila ZAVALA MÉNDEZ, gerente de finanzas, teléfono [REDACTED]

El rubro de esta empresa era la compra y venta de parcelas, es decir compraban lotes de terreno, los subdividían y luego vendían las parcelas, la empresa funcionaba bien cumpliendo con el giro de su negocio hasta mediados del año 2023, aproximadamente, es lo que yo sé sin embargo desconozco cómo funcionaban antes de que yo comenzara a trabajar con ellos.

Cuando yo comencé a trabajar con ellos, **las empresas Inmobiliaria Costa del Sol e Inversiones Costa del Sol**, se crearon para reemplazar a la empresa **Agroparcelas** que era la que se utilizaba antes de que yo comenzara a trabajar con ellos.

A mediados del año 2023, el dinero que había en caja para pagar los sueldos era más escaso, la venta disminuía y tenían el compromiso de pagar los predios adquiridos y no tenían dinero. Para ello iban cobrando los vale vistas de las parcelas que iban vendiendo, los cuales (los vale vistas) correspondían a los pagos de los clientes que dejaban en las notarías cuando se firmaban, no recuerdo si la promesa o el contrato de compraventa.

Mas adelante en su declaración agrega que, si bien ellos, me refiero a **Francisco CASTRO y Roberto OTEIZA**, retiraban los vales vistas de pagos de clientes por sus parcelas, el terreno no pasaba a nombre de los clientes, quienes compraban "EN VERDE" como se dice. Los vales vistas que ellos retiraban **los depositaban en la cuenta de la Inmobiliaria Costa del Sol, del Banco de Chile y desde esa cuenta ellos después redirigían los dineros a sus cuentas personas y pagos que se tenían que hacer.**

Los plazos para entregar los terrenos a los clientes eran entre 1 y 2 años pero esto no ocurría y dentro de ese mismo tiempo ellos ya tenían otra empresa. Cuando cambiaban de empresa también **nombraban a los representantes legales que eran trabajadores de la misma empresa, pero eran de confianza de Francisco CASTRO y Roberto OTEIZA**, y para ello les ofrecían aumentos considerables de sueldo, por ejemplo: de 3 millones a 7 millones.

Agrega que, en octubre del año 2023, **Francisco CASTRO y Roberto OTEIZA se asociaron con los dueños de Mundo Parcela, con los hermanos YAÑEZ, Sebastián YAÑEZ y Alejandro YAÑEZ.**

Antes de asociarse Francisco CASTRO y Roberto OTEIZA, tenían sueldos de pesos aproximadamente y después se subieron los sueldos a 14 millones de pesos aproximadamente, más retiros (sacar todos los meses de dinero de la empresa, por lo que se pagan impuestos).

Las empresas que quedaron abiertas y sin movimiento corresponden Agroparcels, Elige Tu Terreno, Inversiones Costa del Sol, Inmobiliaria Costa del Sol y los de Inversiones Mundo, que era de los hermanos YAÑEZ, entiendo que ellos también tenían varias otras empresas creadas como "Mundo Parcelas", todas estas dejaron de funcionar pero no se dio termino de giro ni cierre de ellas, así todos pasamos a trabajar en Megaterrenos SpA

Una vez asociados toda la gerencia tuvo aumentos de sueldo, incluyéndome. En este cambio yo traté de informar a los trabajadores lo más que pude respecto del traspaso de la empresa a **Megaterrenos SpA.**

Desde la cuenta de inmobiliaria Costa del Sol se transferían fondos a la cuenta de la empresa San Augusto de propiedad de Francisco CASTRO, la que corresponde a la cuenta [REDACTED] del Banco Santander. La cuenta de origen que debería ser de la Inmobiliaria Costa del Sol es la [REDACTED] del Banco de Chile (la misma de Agroparcels). En la cuenta del Banco de Chile también se encuentran registradas las transacciones a las cuentas personales de Francisco CASTRO y Roberto OTEIZA AGUIRRE que tenía una cuenta del banco BBVA, y del banco ITAU que corresponde a la cuenta N° 226793244 pero de la razón social Roberto ANDRÉS OTEIZA AGUIRRE EIRL, RUT [REDACTED] También está la cuenta de Inversiones Costa del Sol [REDACTED] del Banco de Chile.

Una vez que estaban asociados Francisco CASTRO, Roberto OTEIZA con Sebastián YAÑEZ, ellos todos los meses retiraban 140 millones de pesos cada uno, esto desde octubre a febrero, que fue cuando yo me fui. Esto fue así porque yo estaba en la oficina de finanzas y yo escuchaba cuando ellos se referían a estos retiros de 140 millones para cada uno de ellos. En esa ocasión nosotros ya pensábamos **que ellos querían irse con todo el dinero y que la empresa ya se estaba hundiendo.**

La cuenta de Sebastián YAÑEZ que yo tengo corresponde a la [REDACTED] del Banco ITAU.

Ellos, me refiero a Francisco CASTRO, Roberto OTEIZA y Sebastián YAÑEZ QUEZADA, celebraran sus cumpleaños en yates, en el extranjero, en Brasil, con el dinero que recibían de los pagos de los clientes por las parcelas que nunca recibieron.

También está el caso de las personas que vendieron sus terrenos a la inmobiliaria, para que esta los subdividiera y vendiera las parcelas, sin embargo, la inmobiliaria nunca les pagó por esos terrenos, así tenemos el caso de Jorge VILLANUEVA de Vichuquen; también con Torreón de Paredes; Rodrigo ARIZTIA de San Francisco de Mostazal.

Con relación a las empresas Inversiones Mundo SpA; Obras en Construcción e Ingeniería Mundo SpA; Megaterrenos SpA; Inversiones Costa del Sol SpA; Agroparcelas Chile SpA; Elige Tu Terreno SpA, todas estas empresas eran de propiedad de Francisco CASTRO, Roberto OTEIZA y Sebastián YAÑEZ, que como lo dije, no tienen termino de giro, solo las dejaron de utilizar y traspasaron a todos los trabajadores a la sociedad Megaterrenos SpA, de esta última empresa el último representante legal del que me acuerdo fue Christopher Mauricio VILLEGAS RODRÍGUEZ, abogado, RUT [REDACTED] él tiene una oficina de abogados en [REDACTED].

¿Cuál era la dinámica de venta de terrenos de las empresas antes señaladas? Ellos ubicaban a personas que vendían grandes terrenos, firmaban contratos de promesa de compraventa con ellos, desconozco cuales eran las condiciones de esos contratos.... Una vez que firmaban la promesa de compraventa, iniciaban el proceso de subdivisión, el que hacían con un arquitecto y la tramitación de los permisos ante el SAG, paralelamente se iniciaban las operaciones de marketing, publicidad y la venta de las parcelas, **esto lo hacían en conocimiento que no tenían capital para sacar adelante los proyectos, por lo que el único animo era obtener dinero para ellos y engañar a los clientes a quienes nunca entregaron sus parcelas y tampoco le pagaron al dueño de los fundos loteados.**

La forma de pago de los clientes que compraban las parcelas era mediante vales vista que quedaban en las notarías al momento de firmar las promesas o contratos de compraventa, de esta forma Francisco CASTRO, Roberto OTEIZA y Sebastián YANEZ retiraban los vales vista y los depositaban en la cuenta de la Inmobiliaria costa del sol y lo que fue después Megaterrenos.

NOMBRE QUÉ PERSONAS TENÍAN PODER DE FIRMA BANCARIA; A su pregunta debo señalar que solo Francisco CASTRO

Señala en la declaración que no se concretaron las compras (de los terrenos) exclusivamente **porque ellos retiraban todo el dinero producto de las ventas para usarlo en su propio beneficio.**

De igual forma debo señalar que Francisco CASTRO y Roberto OTEIZA, tenían una vida de millonarios, Francisco tenía un Ferrari rojo, también después compraron camionetas Chevrolet Silverado, **Fernando CASTRO y Roberto OTEIZA, también compraron una parcela grande en la comuna de Chicureo,** [REDACTED]

[REDACTED] desconozco si han construido ahí, no sé si está a nombre de Francisco esa propiedad o de una de las empresas.

Actualmente Sebastián YÁÑEZ y Roberto OTEIZA participan en la sociedad Inmobiliaria Innova Center. También Francisco creo otra empresa, ellos siguen juntos, Megaterrenos SpA, sigue pero sin movimiento, sin termino de giro, tal como las otras empresas previas que han creado. Francisco CASTRO creo que también tiene una empresa de nombre Inversiones Agrícola.

Esto ha generado que hay trabajadores a los que no se les ha pagado finiquito, también se les deben sueldos, impositivos, a mí en lo personal me deben \$9.000.000 de pesos por concepto de finiquitos, también creo que deben impuestos, especialmente por la maniobra que hacían de los retiros en su calidad de dueños de las empresas.

En mi opinión el monto defraudado supera los mil millones de pesos.

Acompaña a su declaración:

-Reducción a escritura pública de acta **junta general extraordinaria de accionistas, INVERSIONES MEGATERRENOS SPA,** Repertorio N° 2640-2024 del Notario Raimundo Wood Espinoza, en la que comparece Cristopher Mauricio Villegas Rodríguez, abogado, CI [REDACTED] Comuna de Huechuraba, quien está debidamente facultado viene en reducir a escritura pública el siguiente instrumento: JUNTA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS INVERSIONES MEGATERRENOS SPA. En Huechuraba, Región metropolitana de Chile, a 4 de octubre de 2024, siendo las 13:00 horas... se reunió la sociedad Inversiones Megaterrenos SPA. **Presidió la reunión don SEBASTIAN ALEJANDRO YÁÑEZ y actuó como Secretario don ROBERTO Oteiza Aguirre.** Se deja constancia que se encuentran presente el 100% de los accionistas de la sociedad. Asistencia: Concurren a la presente junta, los siguientes accionistas: **UNO: La sociedad Inversiones**

COSTA DEL SOL SPA, persona jurídica del giro de inversiones, RUT [REDACTED] representada legalmente por **ROBERTO ANDRÉS OTEIZA AGUIRRE**, CI [REDACTED] **DOS: LA SOCIEDAD Y GESTIÓN DE ACTIVOS ELITE SPA**, RUT [REDACTED] representada legalmente por **SEBASTIAN YAÑEZ QUEZADA**, CI [REDACTED]

Actuó como presidente de la junta don SEBASTIÁN YAÑEZ QUEZADA.

Se acuerda que **CRISTOPHER MAURICIO VILLEGAS RODRIGUEZ** abogado sea designado en el cargo de administrador. Se revocan los poderes a **GIANFRANCO CALCAGNO BRUNETTO**, quien actuó investido en su calidad de Gerente de Operaciones de la empresa, que le permitió actuar a la persona aludida con facultades inherentes a u factor de comercio.

-Escritura pública de **Constitución de sociedad Inversiones Megaterrenos SPA**, Bajo repertorio N° 12.570.2023 De La Notaría De Valeria Ronchera de 03/10/2023, que señala que comparece don Francisco Javier Castro Tapia en representación de **INVERSIONES COSTA DEL SOL SPA**, RUT [REDACTED] Por el presente instrumento de **INVERSIONES COSTA DEL SOL SPA**, viene en constituir una sociedad por acciones denominada **Inversiones Megaterrenos SPA**.

13. **Declaración de Johny Alex ANCACOI COLICOY**, [REDACTED] chileno, ingeniero, en calidad de testigo, ante funcionarios de la **Brigada Investigadora de Delitos Económicos Metropolitana (BRIDEC)**, de fecha **25/7/2025**, por la que señala:

Respecto a los hechos que se investigan puedo señalar que con fecha 26 de febrero del año 2024 fui contratado por el señor Alejandro YAÑEZ QUEZADA, quien era Gerente General por la empresa **INVERSIONES MEGATERRENO SpA**, para desempeñarme como encargado de Recursos Humanos, sin embargo, en el contrato aparecía el nombre de Gianfranco CALCAGNO BRUNETTO como representante legal. Mis funciones las desempeñé hasta el 30 de junio del año 2025 momento en el que me auto despedí debido a diversos incumplimientos de la empresa..

Me es importante agregar que al momento de iniciar mi trabajo me informaron

que existían varias empresas inmobiliarias (HOLDING de empresas), a las que se debía pagar las remuneraciones, donde en ocasiones se cambiaron a trabajadores de una empresa a otra..

En mi función como encargado de recursos humanos me debía preocupar de la administración general del personal cerca de 35-40 aproximadamente en total, haciendo presente que dentro de ese número de **personas existían trabajadores de INVERSIONES COSTA DEL SOL. AGROPARCELAS, VICTOR Y MOTORS** (solo de un socio de nombre Francisco CASTRO), no recuerdo el nombre de las otras empresas, **pero eran de Francisco CASTRO, Roberto OTEIZA y Sebastián YAÑEZ QUEZADA**, sin embargo, el señor CASTRO en el mes de marzo 2024 mi Jefe directo Donny CASTILLO (Jefe de Administración y Finanzas) me comentó que había dejado la sociedad, desconozco los motivos.

Donny CASTILLO trabajó hasta el mes junio del año 2024, siendo despedido por necesidades de la empresa, según mi apreciación fue sacado de la empresa debido a que estaba ordenando las finanzas y al parecer a los jefes no les gustaba que la empresa estuviera ordenada.

Al momento de mi entrevista antes de comenzar a trabajar, estaba presente Francisco CASTRO como uno de los gerentes del Grupo Inmobiliario entre otros gerentes, y a quien vi un par de veces solamente. En el mes de mayo de 2024 conocí a Sebastián YAÑEZ QUEZADA como Gerente General del HOLDING Inmobiliario y en junio de 2024 a Roberto OTEIZA AGUIRRE como Gerente de Operaciones, quien me dio la instrucción de finiquitar a mi jefe Donny CASTILLO.

SR.ANCACOI. CON RELACIÓN A LAS EMPRESAS INVERSIONES MUNDO SPA; OBRAS EN CONSTRUCCION E INGENIERIA MUNDO SPA; MEGATERRENOS SPA; INVERSIONES COSTA DEL SOL SPA; AGROPARCELAS CHILE SPA; ELIGE TU TERRENO SPA, QUIENES ERAN SUS REPRESENTANTES LEGALES Y DONDE ESTABAN UBICADAS.?

R. De las empresas por las cuales se me pregunta ELIGE TU TERRENO SPA, INVERSIONES MUNDO y OBRAS EN CONSTRUCCION E INGENIERIA MUNDO SPA las conocí sólo de nombre y su administración no paso por mí. Respecto a MEGATERRENOS SPA; INVERSIONES COSTA DEL SOL SPA y AGROPARCELAS CHILE SPA hasta fines del mes de octubre o principios de noviembre 2024 el representante legal de estas fue Gianfranco CALCAGNO BRUNETTO y desde esa fecha asume don Cristopher Mauricio VILLEGAS

RODRIGUEZ (no recuerdo segundo apellido), **sin embargo, los dueños eran SEBASTIAN YAÑEZ QUEZADA y ROBERTO OTEIZA AGUIRRE.** Estas empresas estaban ubicadas físicamente en [REDACTED]

[REDACTED] Huechuraba, mismo lugar donde yo trabajé, y desde donde los habrían desalojado en el mes de enero de 2025 por no pago.

Sr Ancacoi, ¿Cuál era la dinámica de venta de terrenos de las empresas antes señaladas.?

R. No estaba dentro de mi función, pero lo que alcance a captar era que se vendían terrenos que no eran propios de la empresa y dichos terrenos tenían problemas con el SAG, desconozco si las ventas eran "EN VERDE" o en blanco.

Por lo que ví a grandes rasgos se ofrecían venta de terrenos por distintas redes sociales, una vez que había un comprador, los vendedores concurrían a visitar el terreno, posteriormente firmaban promesas de compra, al parecer se les pedía dinero, luego habían problemas con los terrenos, las personas concurrían hasta la oficina de Huechuraba a reclamar y exigir la devolución de su dinero y la excusa de la empresa siempre fue culpar al SAG...

Agrega más adelante en su declaración que, mi liquidación de sueldo era pagada por INVERSIONES MEGATERRENO SPA del Banco Santander e INVERSIONES MUNDO SPA del Banco ITAU en los meses de octubre del 2024 a enero del 2025.

Acompaña a su declaración:

-Contrato de trabajo entre INVERSIONES MEGATERRENOS SPA RUT [REDACTED] representada por Gianfranco Calcagno Brunetto, [REDACTED] como empleador y **Johny Alex ANCACOI COLICOY, [REDACTED], como encargado de Recursos Humanos,** de 26/2/2024

-Anexo de Contrato de Trabajo de 01/12/2024 entre Inversiones MEGATERRENO SPA, RUT [REDACTED], representada por CHRISTOPHER MAURICIO VILLEGAS RODRIGUEZ en calidad de Empleador y **Johny Alex ANCACOI COLICOY, [REDACTED],** por el que se modifica el sueldo.

-Anexo de Contrato de Trabajo de 01/7/2024 entre Inversiones MEGATERRENO SPA, RUT [REDACTED] representada por Gianfranco

Calcagno Brunetto en calidad de Empleador y **Johny Alex ANCACOI COLICOY**, [REDACTED], por el que se modifica el sueldo.

- Liquidaciones de sueldo de Inversiones Megaterreno SPA (RUT [REDACTED]) a nombre de **Johny Alex ANCACOI COLICOY**, por el mes de diciembre de 2024 por el monto líquido a recibir de \$1.786.285. Además, acompaña liquidaciones de febrero a noviembre de 2024

Contrato de trabajo de 01/4/2022 entre INMOBILIARIA COSTA DEL SOL, RUT [REDACTED], representada por Don FRANCISCO CASTRO TAPIA, RUT [REDACTED], el EMPLEADOR y por otra parte, Roberto Andrés Oteiza Aguirre, CI [REDACTED] donde contrata sus servicios de DIRECTOR DE PROYECTOS, con un sueldo líquido de \$6.000.000 pesos

Anexo de contrato, traspaso de trabajador y reconocimiento de antigüedad laboral, en Santiago a 01/12/2023, Comparecen Inversiones Costa del SOL SPA, RUT [REDACTED] representada legalmente por don FRANCISCO JAVIER CASTRO TAPIA, [REDACTED], en adelante también e indistintamente denominado el EX EMPLEADOR, por una parte y por la otra INVERSIONES MEGATERRENOS SPA, RUT [REDACTED] representada legalmente por GIANFRANCO CALCAGNO BRUNETTO, CI [REDACTED] denominado el empleador y doña VALENTINA CASTRO TAPIA.

Además, acompaña el siguiente organigrama realizado por él, donde sitúa en la cabeza de la organización a OTEIZA, como director de Proyectos.

14. Declaración de 14/7/2025 de CARLOS SESSAREGO PÉREZ, CI [REDACTED], ex trabajador de MEGATERRENOS, prestada en Fiscalía, que señala: Yo llegué a trabajar el 3 de febrero de 2025 a Megaterrenos, y trabajé hasta el 30 de abril porque no hubo pago de sueldos desde el mes de marzo.

Quiero señalar que son tres empresas en verdad, supuestamente eran más, las otras se reabsorbieron y ahora quedan 3 empresas, que son: Megaterrenos, Agroparcels y Mundo Parcelas-.

Estas empresas son de tres socios: **SEBASTIÁN ALEJANDRO YÁÑEZ QUEZADA**, **ROBERTO ANDRÉS OTEIZA AGUIRRE** Y **FRANCISCO CASTRO**, pero a este último no lo conozco.

Mas adelante agrega que, yo llegué a trabajar a Megaterrenos como jefe de post ventas, me asignaron la función de recuperar documentos y resciliaciones de clientes atrasados.

Estas empresas eran de ventas de parcelas en blanco, eso quiere decir que todavía no están subdivididas. Mientras trabajé ahí me di cuenta de que los terrenos en su gran mayoría, esto es en un 70 u 80% no eran de propiedad de la empresa o de las empresas, porque veíamos las tres, estaban en arriendo de las empresas, mientras esperábamos las subdivisiones del SAG, la minoría de los predios eran de su propiedad. Me di cuenta de que su negocio era vender campos que no eran de su propiedad.

Yo no estaba metido en ventas, pero lo que sé es que generaban una promesa de compraventa de los terrenos, no siendo dueños, con el compromiso de entregarlos con el rol propio. En la mayoría de los casos no se generaba la subdivisión porque no efectuaban el pago de los campos.

Estas empresas lo que hacían era celebrar un contrato de promesa de compraventa con los dueños de los terrenos, en el que se le efectuaba un primer pago que en general era del 10% y además generaban un arriendo del campo por el plazo de 2 años, que es lo que de manera corriente se demora la subdivisión ante el SAG. Pero salían las subdivisiones, no pagaban los campos, y seguían vendiendo los terrenos.

Las personas que compraban los terrenos firmaban una promesa de compraventa, y entregaban todo el dinero del terreno. La promesa tenía un plazo de 16 meses en general para la entrega de los terrenos. Si se retrasaban por cada mes se había pactado que se pagaría 1 UF, lo que no se pagaba. Esos terrenos en la mayoría de los casos no se entregaban, había gente esperando 3 años los campos. A los que les había salido el rol, tampoco se podían entregar porque no se habían comprado, o no se habían pagado las cuotas restantes a los dueños de los terrenos.

Estas víctimas iban a mi área a preguntar por los campos, o exigir soluciones.

A la gente que fue a reclamar antes que yo llegara, se les daban cheques por el total de la deuda, a ser cobrado en el plazo de un año, estos cheques no

eran pagados, eran protestados por firma disconforme. **Ellos cambiaban de representante legal para que saliera la firma disconforme, por lo que yo estimo que todo era para dilatar.**

Cuando tenían que firmar escrituras de compraventa de los terrenos con clientes, en los pocos casos en que esto ocurría, también firmaba un representante distinto al que había firmado la promesa, por lo que eran rechazadas continuamente por el Conservador de Bienes Raíces y esto también era para dilatar.

En el caso de que se firmase y fuesen a inscribir al conservador de Bienes Raíces los campos, estaban con medidas cautelares por no pago de las cuotas a los dueños, por lo que no podían inscribirse.

Entiendo que estas empresas empezaron con la pandemia, yo había trabajado con ellos buscando campos para subdividir y se pagaba \$500.000 mediante transferencia electrónica cuando se firmaba un contrato de promesa con el dueño de terreno, pero no dábamos boletas de honorarios ni teníamos contrato, esto en junio-julio y agosto de 2024, iba a sacar fotos con dron a los terrenos

Yo creo que al principio la empresa si tenía intención de hacer las subdivisiones y efectivamente entregar los terrenos a los compradores y lo hacía. Pero yo creo que alrededor del año 2021-2022 empezaron los primeros problemas de no entrega de parcelas. Después empezaron con problemas económicos, tenían vale vistas retenidos y escuché que reemplazaban los documentos que estaban en notarias por pagares y así podían hacer efectivo los vale vistas de los clientes.

Después que salí de la empresa la jefa de finanzas Joseph Alejandra Macías Retamales, a quien conocí después por el grupo de afectados de ex trabajadores de Megaterrenos, **me dijo que ellos sacaban plata de las cuentas, en razón de \$140.000.000 millones mensuales, entiendo se refieren a SEBASTIAN YÁÑEZ QUEZADA principalmente, ROBERTO OTEIZA y FRANCISCO CASTRO**

Los dueños de las empresas son SEBASTIAN YÁÑEZ QUEZADA, ROBERTO OTEIZA Y FRANCISCO CASTRO

A su pregunta respecto de si los representantes legales Gianfranco Calcagno, Juan Francisco Fonseca, Christopher Mauricio Villegas Rodríguez, Francisco Javier Castro Tapia, son dueños, la respuesta es no, los dueños son Sebastián Yáñez Quezada, Roberto Oteiza y Francisco Castro

Quiero señalar que JUAN FRANCISCO FONSECA era el suegro de SEBASTIAN YÁÑEZ, era el papa de la ex esposa de SEBASTIAN, el abuelo de sus hijos.

Los representantes legales eran empleados pero entiendo que les deben haber pagado una suma relevante para ser representantes legales.

El único que se comenta que no recibió un gran pago aparte de su sueldo era Gianfranco Calcagno, y que le paso por inocente, porque le dieron un buen puesto, ya que era gerente de obras y por eso aceptó ser representante legal, pero entiendo que no se benefició del dinero de los compradores, sólo recibía su sueldo.

Yo trabajaba en [REDACTED] comuna de Huechuraba...

Agrega más adelante en su declaración, yo sí creo que recibieron dinero sabiendo que no iban a entregar parcelas. Pero también hubo casos en que si se entregaron las parcelas, cuando los terrenos estaban a nombre de la empresa en general.

Pero si hubo casos donde por un lado se estaba haciendo una resciliación o reubicación de clientes que no habían recibido su parcela y por otro lado las ponían nuevamente a la venta....

Yo entré a trabajar en febrero de 2025, ese mes fue el único que me pagaron cotizaciones, el siguiente nos pagaron el sueldo en dos cuotas y de ahí no nos pagaron más y tampoco nos despidieron.

A su pregunta por las siguientes empresas: INVERSIONES MUNDO SPA, OBRAS EN CONSTRUCCIÓN E INGENIERÍA MUNDO SPA, MEGATERRENOS SPA, INVERSIONES COSTA DEL SOL SPA, AGROPARCELAS CHILE SPA, SOCIEDAD DE INVERSIONES ELIGE TU TERRENO SPA: **Todas esas empresas son de los mismos dueños y son**

MEGATERRENO, es decir de SEBASTIAN YAÑEZ, ROBERTO OTEIZA y el tercer socio que no conocí, se llama FRANCISCO CASTRO.

El jueves 17 de julio de 2025, recibimos en el grupo de Whastapp “AFECTADOS MEGATERRENOS” la información de que los tres dueños se iban a ir del país, dicen que a fines de mes. Esa información la da Joselyn Maricel Bustamante, RUT [REDACTED] ella era jefa de post venta que estaba con post natal. Ella es la más antigua, ella tenía contrato con agro parcelas, no tenemos más información.

Nosotros queremos que no se vayan y estamos dispuestos a aportar información.

Que la BRIGADA INVESTIGADORA DE DELITOS ECONÓMICOS DE LA PDI, informó que SEBASTIÁN YAÑEZ QUEZADA RUT [REDACTED], tiene pasajes para viajar a las 16:15 horas en el VUELO LA 708, de LATTAM con destino SANTIAGO-MADRID.

Que atendido lo dispuesto por el artículo 127 inciso 1° se solicitó la orden de detención toda vez que de otra manera su comparecencia puede verse demorada o dificultada, toda vez que abandonará el país

En virtud de los antecedentes anteriormente expuestos el magistrado de turno don doña Elizatbeth Melero López, otorgó orden de verbal de detención por el plazo de 5 días, respecto del imputado SEBASTIÁN YAÑEZ, orden que será diligenciada por funcionarios de la Brigada de la Brigada Investigadora de delitos Económicos de Investigaciones.

Saluda a usted,



PATRICIA ALEJANDRA CERDA GONZALEZ
FISCAL ADJUNTO
DELITOS DE ALTA COMPLEJIDAD
FISCALÍA REGIONAL METROPOLITANA ZONA CENTRO NORTE



Patricia Cerda González

Fiscal Adjunta

Fiscalía de Delitos de Alta Complejidad

Fiscalía Regional Metropolitana Centro Norte

www.fiscaliadechile.cl