

CIUDADANOS AL PODER

Construcción de Colegio Monseñor Manuel Larraín, afecta gravemente a vecina de Talca

El Ciudadano · 7 de febrero de 2013





Ha llegado hasta nuestra casa editorial la siguiente minuta explicativa del grave caso que afecta a la vecina talquina **Brolanda Muñoz**, lo dejamos en extenso para la correspondiente difusión pública de los hechos , esperando se tomen las medidas reparativas necesarias con la afectada en el breve plazo.

Cabe destacar que en enero del 2012 se dictó sentencia contra el representante legal de la congregación, por no contar con permiso de edificación y omitir la orden de paralización de faenas. La multa dictada por el Segundo Juzgado de Policía Local fue de 57 millones 856 mil 129 pesos.

MINUTA EXPLICATIVA CASO COLEGIO MANUEL LARRAÍN DE TALCA

1.- Doña Brolanda Muñoz Burgo en conjunto con su hija doña Jessica Cecilia Olate Muñoz han reclamado desde un principio respecto de la Construcción del Colegio Manuel Larraín de Talca, en específico por la negligencia en su construcción pues desde un comienzo no se tomaron las medidas de mitigación necesarias para no dañar la propiedad en que funciona el servicio de alojamiento denominado “Hostal Terminal, ubicado en calle 13 Oriente N° 880, y que limita en tres de su cuatro lados con las obras en construcción del Colegio.

En efecto producto de esta negligencia se causaron graves daños estructurales en las tres paredes en las que limitan ambas propiedades, y dos de ellas deben ser

construidas nuevamente en su totalidad con el riesgo de que se puedan venir abajo en cualquier momento. Junto con ello, la señora Brolanda y su hija han debido soportar los ruidos estridentes de la construcción, producto que tampoco se instalaron medidas de mitigación para los ruidos, incluso efectuando labores de construcción en doble jornada incluso los días festivos, sin los permisos pertinentes que establece la “Ordenanza de Ruidos Molestos”, Decreto Alcaldicio N° 210 del año 1994, en su artículo 3°, Título I. Se inició un sumario sanitario con posterioridad que terminó con la imposición de una multa de 50 UTM más la obligación de implementar un plan de mitigación de ruidos para evitar el impacto de la contaminación acústica generada, resolución sanitaria exenta N° 214 de fecha 09 de marzo de 2012, ratificada por resolución N° 385 de fecha 19 de abril de 2012 del Secretario Regional Ministerial de Salud de la Región del Maule don Hans Lugenstrass González, medida de mitigación que tampoco ha sido implementada por la Fundación Manuel Larraín de Talca.

2.- Que producto de todos los problemas relatados La Sra. Brolanda y su hija concurrieron en innumerables oportunidades a Carabineros de Chile con el fin de presentar las denuncias por los ruidos molestos ocasionados por la construcción del Colegio, fundamentalmente porque su negocio iba de mal en peor por la pérdida de clientela, como se comprenderá con ruidos estridentes día y noche no hay servicio de alojamiento que subsista, no pudiendo ella ofrecer a esa altura de un descanso reparador a sus clientes. En esas visitas de Carabineros se descubre que las obras no se encontraban autorizadas por permiso de edificación alguno, por lo que además se remitieron los antecedentes al 2° Juzgado de Policía Local de Talca, quien en la causa Rol 10.141/2011 PV resolvió condenar a la Fundación Educacional Monseñor Manuel Larraín de Talca con fecha 19 de enero de 2012 al pago de una Multa de \$57.856.129.- más la clausura si en un plazo de 10 días hábiles no se regularizan los permisos, resolución que se encuentra firme y ejecutoriada, y la multa cancelada.

3.- Que la señora Brolanda en su lucha incesante por tratar de salvar su negocio y único sustento de su familia, recurrió a la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Talca, la que en una decisión absolutamente incomprensible decide solicitar la paralización de faenas en circunstancias que el permiso de edificación solicitado por la Fundación Educacional Monseñor Manuel Larraín se encontraba rechazado en virtud de lo dispuesto en el **artículo 1.4.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, debiendo la empresa presentar un nuevo permiso o recurrir en virtud de lo dispuesto en la LGUC y OGUC a la Seremi de Vivienda y Urbanismo respectiva, en un procedimiento que se encuentra absolutamente reglado**

4.- En efecto, de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 2° de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado**, los órganos de la administración del Estado entre los cuales se encuentran las Municipalidades, (artículo 1° inciso 2° de la ley citada) deberán actuar dentro de su competencia y no tendrán más atribuciones que las que expresamente les haya conferido el ordenamiento jurídico. Todo abuso o exceso en el ejercicio de sus potestades dará lugar a las acciones y recursos correspondientes.

Lo fundamental es que este principio fundamental de Derecho Público que obliga a los órganos del Estado a **hacer sólo aquello que el ordenamiento jurídico le ordene expresamente**, ha sido infringido por la resolución N° 15 que concedió el Permiso de Edificación, pues el Director de Obras Municipales de Talca ha ejercido una facultad que el Derecho Público no le confiere (otorgar un Permiso de Edificación cuando por disposición expresa de la ley había sido rechazado pasados los 60 días desde que se hicieron las observaciones a la solicitud de permiso de edificación, en circunstancias que no se cumplían las exigencias establecidas en la ley).

Que en la especie hay un evidente incumplimiento de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Talca, toda vez que ha infringido lo dispuesto en el **artículo 1.4.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones** que expresa textualmente en su inciso 4º: “**En el evento que el interesado no subsane o aclare las observaciones en un plazo de 60 días, contados desde la comunicación formal del Director de Obras Municipales, éste deberá rechazar la solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, en su caso, y devolver todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados**”, toda vez que han transcurrido más de 7 meses sin que el interesado hubiese aclarado o subsanado la totalidad de las observaciones estampadas con fecha 06 de julio de 2011.

En consecuencia, el Director de Obras Municipales de Talca debió haber rechazado el permiso de edificación solicitado por la Fundación Educacional Monseñor Manuel Larraín y no haberlo concedido como ocurrió en este caso, incurriendo en una infracción a la legalidad vigente, excediéndose en sus atribuciones legales, PERMISO QUE POR LO DEMÁS ESTABA RECHAZADO PRESUNTIVAMENTE POR NO SUBSANAR LAS OBSERVACIONES EN EL PLAZO DE 60 DÍAS.

5.- Ahora bien, el hecho irregular e ilegal que denuncia doña Brolanda dice relación con que se aprueba un permiso de edificación en circunstancias que estaba rechazado presuntivamente de acuerdo al artículo 1.4.9 de la OGUC y que para aprobarlo con fecha posterior debió exigirse se sometiera el proyecto a las exigencias del nuevo Plan Regulador de Talca publicado con fecha 26 de octubre de 2011, el que impone mayores exigencias para la aprobación de un permiso de edificación de un establecimiento educacional en la zona en que se ubica el Colegio Monseñor Manuel Larraín de Talca, como por ejemplo exige 1 estacionamiento por cada 15 alumnos, en circunstancias que el Plan Regulador del año 1990 exigía 1 estacionamiento por cada 100 alumnos.

Es decir, se ha favorecido derechamente a un particular para acogerse a normas más beneficiosas, saltándose la aplicación de la normativa vigente. El principio de la probidad administrativa está definido en la ley como: “consiste en observar una conducta funcionaria intachable y un desempeño honesto y leal de la función o cargo, con preeminencia del interés general sobre el particular”.

Además, sin perjuicio de la evidente infracción de ley corresponde investigar si se ha cometido delito por parte de los funcionarios públicos involucrados en los hechos descritos.

6.- A todo lo anterior, se debe agregar la violación de la normativa urbanística:

a.- La Dirección de Obras infringió lo dispuesto en los **arts. 116 y siguientes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones**, de la ejecución de obras de urbanización y edificación, párrafo 1º de los permisos, que regla la materia sobre concesión de permisos de edificación, toda vez que permitió que una obra de construcción iniciara su ejecución sin los permisos correspondientes, en circunstancias que en conocimiento de tal hecho debió rechazar o denegar el permiso de edificación y paralizar definitivamente las obras, cosa que no ocurrió pues la empresa a cargo de las obras al momento del otorgamiento del Permiso de Edificación llevaba más del 60% de las obras construidas.

b.- El **artículo 5.1.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones** establece: ***“No podrá iniciarse obra alguna antes de contar con el permiso o autorización de la Dirección de Obras Municipales...”***, norma que también se infringió toda vez que la obra inició su construcción antes de obtener el permiso de edificación y la Dirección de Obras concedió el permiso de manera irregular sólo después de 6 meses y en circunstancias que la obra presenta más de un 60% de avance, incluso sabiendo el incumplimiento de la empresa constructora de la normativa sobre contaminación

acústicas y ruidos molestos y los daños ocasionados a mi propiedad por la demolición y posterior construcción del Colegio Manuel Larraín.

c.- Hay además una infracción a lo dispuesto en el **artículo 4.5.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones**, toda vez que se otorgó el permiso de edificación para un establecimiento escolar cuya matrícula va a ser de 1040 alumnos, sin el estudio que contempla este artículo que textualmente expresa: ***“Las solicitudes de permiso para construir o destinar edificios existentes a locales escolares, que consulten una capacidad superior a 720 alumnos, deberán acompañarse de un estudio sobre el impacto que ellos puedan generar en el barrio o sector donde se proyecten localizar. El estudio estará destinado a identificar, evaluar y proponer soluciones ante los efectos negativos que el proyecto pueda generar sobre la estructura urbanística y ambiental del respectivo sector o barrio. Para la finalidad señalada en el inciso anterior, el estudio comprenderá, entre otras, las siguientes materias: 1. Accesibilidad vehicular y peatonal actual y futura del sector, suponiendo el funcionamiento del establecimiento en las horas habituales de entrada y salida de los usuarios. 2. Efectos de la contaminación acústica desde el local escolar hacia el exterior, derivados de su localización, tomando como base el nivel de ruidos actual y futuro”***.

d.- Por otra parte, también se ha infringido lo dispuesto en el **artículo 3.1.3 de la O.G.U.C.** toda vez que se otorgó el permiso de edificación quedando pendiente la fusión de los lotes donde se construye el Colegio Manuel Larraín de Talca debidamente inscrita en el Conservador de Bienes raíces respectivo como aparece en la NOTA al final del permiso que figura con el N° 15 de fecha 20 de enero de 2012, lo que a todas luces constituye una infracción a la normativa citada. **Para que la fusión quede perfeccionada debe estar debidamente inscrita en**

el Conservador de Bienes Raíces respectiva, según lo dispuesto en la DDU N°88 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, situación que no ocurrió en este caso pues sólo se acompañó por la solicitante del permiso de edificación la fusión aprobada por la Dirección de Obras Municipales pero no inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Talca, lo que como señala el Director de Obras don Alejandro Sepúlveda queda pendiente para la recepción definitiva de las obras, lo que no es una facultad del señor Director de Obras, extralimitándose nuevamente en sus funciones.

7.- Como si todo esto fuera poco, en reunión sostenida con representantes de la empresa constructora LUIS NAVARRO S.A. nos pudimos enterar, como ya lo intuíamos, que esta empresa solamente ha prestado el nombre para que la constructora Rivano se adjudique las obras de construcción del Colegio Manuel Larraín de Talca, existiendo a nuestro juicio una **simulación de contrato**.

8.- Por otro lado, con posterioridad la empresa a cargo de las obras la empresa constructora **Marcelo Rivano** cae en quiebra por lo que deja abandonadas las obras de construcción del Colegio debiendo asumir la construcción la empresa de Puerto Montt LUIS NAVARRO, la que luego de transcurridos algunos meses deja votada la obra por problemas de platas con la Fundación Manuel Larraín, la que le reclama que las obras están mal ejecutadas (esto consta en declaraciones a diario El Centro de Talca). En conversaciones con el abogado de la empresa LUIS NAVARRO nos comunica que la Fundación les cobró la boleta de garantía y le quedó debiendo dinero.

9.- En cuanto a la denuncia por ruidos molestos, la Seremi de Salud en junio de 2012 resolvió la paralización de las obras de construcción del Colegio Manuel Larraín por producir contaminación acústica por sobre lo permitido por la ley, paralización que nunca se respetó, además se había dispuesto por la Seremi de Salud en abril de 2012 la construcción de medidas de mitigación de ruidos, obras

que nunca fueron ejecutadas por la Fundación Manuel Larraín. En este aspecto solicitamos en innumerables veces en la Seremi de Salud el cumplimiento de lo resuelto por la misma institución sin ningún resultado. En octubre de 2012 la Seremi de Salud decide arbitrariamente levantar la prohibición de funcionamiento de las obras de construcción, basado en antecedentes falsos que presentó la Fundación Manuel Larraín, resolución que siempre se ocultó a esta parte, y de la que recién tuvimos conocimiento a principios de enero de 2013. Una vez que nos percatamos de esto y en circunstancias que a partir de enero de 2013 se reactivó con fuerza la construcción del Colegio solicitamos varias fiscalizaciones la que terminaron con una nueva resolución que ordena a la Fundación Manuel Larraín a paralización de las obras de construcción del Colegio hasta que se construyan las medidas de mitigación de ruidos decretadas en abril de 2012, prohibición que tampoco han respetado, por lo que solicitamos nueva fiscalización a la Seremi de Salud el martes 05 de febrero de 2013, recién pasado. A lo anterior hay que agregar que de las multas impuestas por la Seremi de Salud a la Fundación, a principios de 2012, que son dos, una por 2 millones y otra por 4 millones, sólo han cancelado la primera.

10.- Lo lamentable de todo esto es la negligencia y falta de compromiso de las instituciones públicas que han intervenido en este caso, pues han hecho lo mínimo para arreglar esta situación, en circunstancia que estamos hablando de un Colegio que albergará a más de 1.000 estudiantes. A ello hay que agregar la casi nula disposición a acoger a la víctima de toda esta situación que es Cecilia Olate y su madre, que han vivido en carene propia la prepotencia y poderío de una Fundación ligada a la Iglesia Católica, que no ha escatimado esfuerzos en saltarse la ley y derechos de los ciudadanos afectados.

Foto: **Diario El Centro**

Fuente: [El Ciudadano](#)