



COMUNICADO OFICIAL DE PROCOIN INDUSTRIAL SA

EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE OBRA CIVIL DENOMINADO “REPOSICIÓN MUSEO ARQUEOLÓGICO RP GUSTAVO LE PAIGE, SAN PEDRO DE ATACAMA”

Mediante Decreto Exento N° 1188/2014 de fecha 28 de abril de 2014, la Ilustre Municipalidad de San Pedro de Atacama, en adelante indistintamente como la “Municipalidad” o el “Municipio”, adjudicó a Procoin Industrial SA, la ejecución del proyecto de obra civil denominado “Reposición Museo Arqueológico RP Gustavo Le Paige, San Pedro de Atacama”, en adelante indistintamente como el “Proyecto”, Código BID 30092959-0. Este Proyecto se adjudicó a Procoin Industrial SA a través de un llamado a licitación pública.

El Proyecto se configura entre tres diferentes entidades: por una parte, como mandantes:

- i. La Ilustre Municipalidad de San Pedro de Atacama.
- ii. Gobierno Regional de Antofagasta, quien pese a no figurar directamente en el contrato, es la obligada al pago del precio del contrato de construcción.
- iii. Como contratista Procoin Industrial S.A.

El Proyecto:

1. El objeto, que es la construcción del nuevo edificio que albergará el Museo Arqueológico de la comuna de San Pedro de Atacama y también la construcción de una zona transitoria donde se dispondrá la colección del museo mientras duren las obras de demolición del edificio actual y construcción del nuevo Museo; por ello la ejecución del Proyecto se ha dividido en dos fases:
 - I. Una primera fase tiene por objeto la construcción de la Zona Transitoria, definida ésta como la zona aledaña al Museo donde se construirá un edificio que permitirá instalar temporalmente la colección del museo y donde además se dispondrán de instalaciones para el personal que desarrolla labores de investigación en el mismo recinto.
 - II. Una segunda fase, que tiene por objeto la demolición del edificio actual del museo y la construcción del nuevo edificio, todo con la debida sujeción a lo establecido las Bases Técnicas de Licitación;
2. Que el Proyecto debe construirse en el mismo terreno en el que hoy se encuentra emplazado el actual Museo Arqueológico RP Gustavo Le Paige, esto es, sobre el denominado Lote 1, terreno que, según consigna el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de El Loa, pertenece actualmente a la Universidad Católica del Norte;

Forma cómo se ha ejecutado hasta ahora el Contrato en perjuicio de Procoin Industrial SA

1. Con fecha 30 de junio de 2014 las partes suscribieron el ACTA ENTREGA OFICIAL DE TERRENO, en virtud de la cual se dio inicio a la **primera fase** de construcción. [Esta primera fase se encuentra ya ejecutada, se ha obtenido la recepción provisoria de la misma con fecha 29 de diciembre de 2014 y los estados de pago correspondientes han sido pagados en su totalidad.](#)
2. Además de la construcción ya mencionada, la I. Municipalidad de San Pedro de Atacama contrató en



forma separada el servicio de traslado y resguardo de la colección arqueológica del Museo a un tercera, en lo que se denominó proyecto “Normalización de Museo Arqueológico R.P. Gustavo Le Paige San Pedro de Atacama” para cuya ejecución suscribieron un contrato con fecha 16 de mayo de 2014. Si bien el plazo de ejecución contemplado en dicho contrato era de 180 días corridos, la empresa **retrasó excesivamente el término de la obra que le correspondía desarrollar**, llegando incluso a suscribir con fecha 4 de febrero de 2015 un anexo de contrato que **amplió indefinidamente el plazo de entrega**.

3. Como se podrá advertir desde ya, el traslado de la colección es una obra que necesariamente debe ejecutarse antes de la **segunda fase** de las obras que debe realizar Procoin Industrial SA, toda vez que para demoler el Museo actual y luego construir el nuevo es imprescindible en forma previa resguardar la colección que se encuentra en su interior.
4. Como consecuencia directa del retraso en las obras de traslado y resguardo, se ha retrasado largamente el inicio de las obras correspondientes a la **segunda fase**, debiendo Procoin Industrial SA soportar todos los gastos derivados de mantenerse en disposición de iniciar las obras, sin poder iniciarlas realmente. Estos gastos, generados por hechos totalmente inimputables a Procoin Industrial SA, han derivado en un perjuicio evidente para Procoin Industrial SA, toda vez ha debido desembolsar dineros no previstos y con ello ha visto disminuida su capacidad económica; perjuicio que es indemnizable pues es imputable directamente a la acción de un tercero.
5. Finalmente, una vez terminadas las obras de traslado y resguardo de la colección arqueológica del Museo, recién con fecha 14 de junio de 2016, esto es casi dos años después de la suscripción del ACTA ENTREGA OFICIAL DE TERRENO y un año y medio después de recepcionadas las obras correspondientes a la **primera fase**; el Municipio y Procoin Industrial SA suscriben un ACTA ENTREGA DE TERRENO COMPLEMENTARIA, en virtud de la cual fijan un nuevo plazo para el desarrollo de las obras de la **segunda fase**. Las partes dejaron expresa constancia de dificultades para el inicio efectivo de la demolición y posterior construcción.

Imposibilidad de ejecutar el Proyecto conforme al Contrato: La Municipalidad obliga a Procoin Industrial SA a construir una obra que invade la propiedad de terceros.

a) La cabida de terreno es inferior a la necesaria para emplazar en su perímetro el Proyecto originalmente diseñado.

Durante el desarrollo de las obras correspondientes a la primera fase y más aún durante el tiempo en que las obras estuvieron paralizadas a la espera de que se completaran las labores de resguardo y traslado de la colección del Museo a la zona transitoria, Procoin Industrial SA ha podido estudiar detalladamente los antecedentes técnicos propios del Proyecto, antecedentes de los que no disponía al momento de presentarse al llamado a licitación.

Producto de dicho análisis, profesionales del área técnica de Procoin Industrial SA pudieron verificar que el terreno dispuesto por la Municipalidad para el desarrollo de las obras, esto es el denominado Lote 1, tenía una cabida inferior a la requerida para emplazar el Proyecto de acuerdo al diseño técnico licitado. En palabras simples, **EL NUEVO MUSEO QUE SE LICITÓ CONSTRUIR, NO CABE EN EL TERRENO ENTREGADO**



POR EL MUNICIPIO A PROCOIN.

Para ilustrar el problema, la situación del Proyecto en relación con el terreno, Procoin Industrial SA elaboró un plano que superpone la superficie conforme a los títulos y el emplazamiento del Proyecto de acuerdo a los planos arquitectónicos entregados por la Municipalidad.

Este plano, elaborado por profesionales del área técnica de Procoin Industrial SA con el objeto de clarificar el problema de cabida existente, pone en relación el plano citado, con los deslindes ciertos del Lote 1, con identificación de las zonas que el Proyecto invade en terrenos aledaños.

Adicionalmente, indica de manera clara los propietarios de los terrenos colindantes al Lote número uno, invadidos por el actual Museo, todos terceros distintos de la Municipalidad o la Universidad Católica del Norte.

A mayor abundamiento, el informe, encargado por la Dirección de Obras de la Municipalidad reconoce el problema de cabida y comenta en detalle la situación de ocupación del Proyecto diseñado por la Municipalidad:

Es del caso señalar que Procoin Industrial elaboró un plano con el emplazamiento que actualmente ocupa el Museo que se va a reemplazar por el Proyecto. En éste, que corresponde al levantamiento topográfico elaborado por un Ingeniero Geomensor, se indica como superficie ocupada por el actual Museo la cantidad de 7.815,0 metros cuadrados. Es decir, el Museo actualmente invade terrenos de terceros, lo cual por lo demás es consistente con las reclamaciones formales de los mismos vecinos.

b) Municipalidad de San Pedro de Atacama estaba en conocimiento del problema de cabida incluso antes del llamado a licitación: actual Museo está construido sobre terrenos de propiedad de terceras personas.

Luego de descubrir el gravísimo problema de cabida indicado en el literal a) precedente, Procoin Industrial SA descubre con sorpresa que este problema no afecta sólo al diseño del nuevo Museo, sino que además afecta al Museo actualmente construido, esto porque **el Museo actual está construido sobre terrenos que son de propiedad de terceros distintos de la Universidad Católica del Norte** (propietarios del mencionado Lote 1) **y la I. Municipalidad de San Pedro de Atacama.**

Como podrá advertirse, esta situación es de la mayor gravedad puesto que desde la construcción del actual Museo el Municipio ha estado invadiendo terrenos vecinos terceros.

El origen de la ocupación irregular se produce en 2003, cuando a propósito del "Proyecto integral de remodelación y obra nueva de las dependencias del Museo e Instituto de Investigaciones Arqueológicas R.P. Gustavo Le Paige S.J. de la UCN" se proyecta la remodelación del muro perimetral del Museo sobre terrenos vecinos. En efecto, el treinta de junio de 2003 el Jefe del Departamento de Obras remitió carta al Director General de Investigación y post-grado indicando que como consecuencia de la observación en relación al problema de cabida

Para resolver este problema, en su oportunidad se gestionó la venta directa de terrenos invadidos. Hasta la fecha esta parte no ha logrado encontrar antecedentes suficientes en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, que permitan acreditar que la Universidad Católica del Norte efectivamente adquirió conforme a la ley el dominio de los terrenos adicionales.

Finalmente, el muro perimetral fue construido, pero su nuevo diseño no invadió únicamente el terreno



colindante antes mencionado, sino que también ocupó el terreno vecino denominado “Panteón Viejo”. En 2004 la propietaria de este terreno se da cuenta de que el trazado del muro perimetral invade su propiedad e inicia negociaciones con la Universidad Católica del Norte para regularizar la situación, las conversaciones se extienden hasta la actualidad con el nuevo dueño, sin ningún éxito.

Los antecedentes señalados nos permiten acreditar con seguridad lo siguiente:

- a. Tanto la Municipalidad como la Universidad Católica del Norte están en pleno conocimiento del problema de cabida que afecta al Museo actualmente construido y han estado en conocimiento de dicha situación desde la construcción del actual cierre perimetral, esto es mucho antes de diseñar y licitar el Proyecto.
- b. La ocupación de los terrenos colindantes no ha sido en ningún momento pacífica, puesto que los propietarios de los mismos han transmitido a la Universidad la imperiosa necesidad de regularizar la situación, en reiteradas oportunidades.

Entonces, la Universidad Católica del Norte en conjunto con el Municipio, primero construye un muro perimetral invadiendo terrenos de terceros; luego, a pesar de tener total conocimiento de la ilegalidad de la ocupación, licita un Proyecto de construcción que implica mantener la ocupación de terrenos que no están bajo su dominio y finalmente lo adjudica a Procoin Industrial SA pretendiendo obligarlo a continuar con el acto ilegal por ellos cometido.

c) El problema de cabida mencionado impide absolutamente la construcción del Proyecto originalmente licitado.

Como se podrá comprender fácilmente, no es exigible a Procoin Industrial SA la construcción del Proyecto en los términos planteados, esto porque cumplir con el diseño originalmente licitado implicaría construir en terrenos de terceros, que no están bajo el control del Municipio. Es más, seguir adelante con la construcción del Proyecto sin realizar modificaciones expone a Procoin Industrial SA a una querrela por usurpación de terrenos y demanda de perjuicios, y expone al propio Municipio al ejercicio de dichas acciones, junto con la paralización total del Proyecto.

Por otra parte, la construcción sobre terrenos de terceros hace imposible la obtención de tanto del permiso de demolición y de edificación como de la recepción municipal pues la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones es clara en su artículo 5.1.4 del Título 5 “Construcción” al condicionar la concesión de cualquier permiso de demolición o edificación a acreditar la titularidad del inmueble en donde se realizan las obras a través de una declaración simple de dominio del mismo, cuestión que es imposible de obtener en este caso, dadas las circunstancias descritas.

DICHO DE OTRO MODO, PUESTO QUE EL PROYECTO SE EMPLAZA EN TERRENOS QUE NO SON DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO O DE SU CONTROL, ES IMPOSIBLE LLEVARLO ADELANTE Y CONSTRUIR.

Esta situación es tan absurda como pretender construir parte de una casa en terrenos del vecino.

d) El problema de cabida ha sido reiteradamente manifestado al Municipio, sin obtener ninguna respuesta positiva en relación a la modificación necesaria del Proyecto.

Tal como explicamos latamente en el literal b) anterior, tanto el Municipio como la Universidad Católica del Norte están, desde hace años, en conocimiento pleno de las irregularidades que existen en relación al



terreno que actualmente alberga el Museo. No obstante, apenas Procoin Industrial SA tomó conocimiento del problema de cabida mencionada, cuestión que sucedió tras revisar antecedentes de los que no era posible disponer al momento de la licitación, tomó contacto con el Municipio con el objeto de acordar las modificaciones necesarias que hicieran posible llevar a cabo la construcción del Proyecto.

Todas las comunicaciones remitidas han sido respondidas por el Municipio sin manifestar ninguna voluntad tendiente a modificar el Proyecto y hacer posible su construcción. Muy por el contrario, se han manifestado en todo momento dispuestos únicamente a seguir adelante con el diseño originalmente licitado, cargando a Procoin Industrial SA con la responsabilidad de cumplir, como ya hemos visto, con un imposible.

Estando así las cosas, la Municipalidad, nuevamente haciendo caso omiso de las advertencias de Procoin Industrial SA en relación al problema de cabida, cita a Procoin Industrial SA a suscribir la mencionada ACTA ENTREGA DE TERRENO COMPLEMENTARIA, documento que como ya indicamos es suscrito con fecha 14 de junio de 2016. La referida Acta materializa específicamente la intención de la I. Municipalidad de obligar a Procoin Industrial SA a cumplir con lo imposible: construir parte del referido Museo fuera de los límites de los terrenos que le ha entregado la Municipalidad.

Es decir, nuevamente desconoce el problema de cabida planteado por Procoin Industrial SA e insiste en seguir adelante en conformidad al diseño original del Proyecto licitado, cuestión que insistimos, resulta imposible de cumplir dado el problema de cabida.

Por último, Procoin Industrial SA en un intento por avanzar en una solución concertada que haga viable la construcción del Proyecto remite comunicaciones a la Sra. Alcaldesa de San Pedro de Atacama, al Director de Obras Municipal y al Director de la Unidad de Control con fecha 17 de junio de 2016, reiterando el problema de cabida ya referido. A la fecha Procoin Industrial SA sólo ha recibido respuesta del Director de Obra, quien por medio de carta de fecha 22 de junio de 2016 ha indicado lo siguiente:

“En relación a la presentación de fecha 17 de junio de 2016, sobre el proyecto “REPOSICIÓN MUSEO ARQUEOLÓGICO G. LE PAIGE SPA”, debemos señalar que el terreno sobre el cual se debe ejecutar la obra materia de la adjudicación, es aquel que fuera debidamente individualizado durante el proceso de licitación, según dan cuenta los planos de emplazamiento y los de arquitectura. Siendo obligación de la empresa proceder a la ejecución sobre el referido terreno, sin cuestionar si efectivamente el terreno se encuentra amparado o no en un título de dominio, ya que esa circunstancia sólo le compete al mandante”.

En la comunicación citada el Director de Obras, no desconoce el problema de cabida alertado por Procoin Industrial SA y lo que es mucho más grave, insiste en obligar a mi representada a llevar adelante un Proyecto fuera de los deslindes del terreno entregado para su emplazamiento.

Todas las comunicaciones a las que hacemos mención en este párrafo permiten acreditar que en todo momento Procoin Industrial SA ha estado llana a dar cumplimiento a las obligaciones por ella adquiridas en virtud del Contrato. Sin embargo, esta voluntad se ha visto entorpecida por el hecho de que el Municipio no ha cumplido con su obligación de entregar un terreno apto para llevar a cabo el Proyecto. Evidentemente un terreno cuya cabida es inferior a la del Proyecto que en él se pretende emplazar no es



apto para su construcción y si bien es efectivo que el terreno entregado es el individualizado en las bases de licitación, no es exigible a Procoin Industrial SA que al momento de la licitación hubiese podido prever el problema de cabida existente, puesto que no contaba con los antecedentes necesarios para ello.

Forzoso es concluir entonces que en este caso se enfrentan, por una parte, la voluntad de Procoin Industrial SA de cumplir con las obligaciones contraídas, intención manifestada reiteradamente al solicitar la realización de modificaciones que hagan posible la construcción del Proyecto y, por otra parte, el incumplimiento de la obligación del Municipio de entregar un terreno apto para llevar a cabo el Proyecto y la negativa reiterada a realizar las modificaciones que hagan viable la construcción.

e) Las reclamaciones de terceros colindantes al terreno dispuesto para la construcción en relación a los problemas de ocupación de su propiedad, a pesar de ser conocidas por el Municipio, no fueron informadas a los oferentes al momento de la licitación.

En efecto, al momento de la licitación los oferentes no fueron debidamente informados respecto de las reclamaciones que los dueños de los terrenos aledaños al Lote N°1 ya habían planteado en relación al hecho de que la construcción del Museo se realizó invadiendo sus terrenos.

El hecho de no haber sido suficientemente informados al momento de la licitación, indujo a Procoin Industrial SA a error grave al momento de presentar su oferta, pues esta se realizó bajo el supuesto de que el Proyecto era jurídicamente viable, cuestión que en la práctica no ha sido de esa forma.

En atención a todo lo expuesto, habiendo evidenciado que existen problemas graves en relación a la cabida y los deslindes del terreno donde se diseñó el proyecto y que estos existían ya desde antes de haberse construido el Museo existente en la actualidad, en consecuencia siendo conocidos por la I. Municipalidad al momento del diseño del nuevo Proyecto, resulta de la pretensión de la municipalidad una obligación de imposible cumplimiento para Procoin Industrial SA, lo que es contrario al principio jurídico que se encuentra recogido en una serie de normas de nuestro ordenamiento jurídico, que se traduce en el **universal principio de que "A LO IMPOSIBLE NADIE ESTÁ OBLIGADO"**.

Insiste la I. Municipalidad en instar al cumplimiento de las obligaciones del Contrato cuando es concedora de la existencia de problemas y de la falta de titularidad sobre la totalidad del terreno sobre el cual se proyecta la nueva construcción.

Este cúmulo de circunstancias ha obligado a Procoin Industrial SA a presentar demanda por terminación anticipada de contrato, con indemnización de perjuicios, **en contra de la Ilustre Municipalidad de San Pedro de Atacama y solidariamente también en contra del Gobierno Regional de Antofagasta**. Todo ello para defenderse ante el constante acoso sufrido por la arbitraria actuación de la Municipalidad y salvaguardar los intereses y buen nombre de Procoin Industrial SA.