



POR LAURA GUZMÁN

Un nuevo revés sufrió la municipalidad de San Miguel, luego de que la Corte Suprema confirmara la vigencia de un permiso de edificación del proyecto Condominio Manantiales del Llano, de la Inmobiliaria Manantiales, ligada al empresario Rafael Toro Arancibia.

En la calle Avenida Carlos Valdovinos N°1438, la empresa desarrolla tres edificios con destino habitacional: una torre de 13 pisos y dos de 16. En total, el proyecto considera la habilitación de 483 departamentos, sala de máquinas, bodegas y además de áreas comunes. La iniciativa involucra una inversión de US\$ 22 millones.

En 2017, la Dirección de Obras Municipales (DOM) de San Miguel le otorgó un permiso de edificación a la inmobiliaria para levantar el condominio, y de acuerdo al documento, el proyecto se levantaría en tres etapas, correspondientes a la construcción de las torres.

Sin embargo, en 2022, la municipalidad comenzó un proceso de caducidad para el permiso de la tercera edificación, a pesar de que las dos primeras ya estaban avanzadas, una incluso ya recepcionada. El municipio argumentó que no se habían ejecutado las obras iniciales, como los trazados, excavaciones ni la demolición de estructuras.

La Inmobiliaria Manantiales, en respuesta a la medida de la municipalidad, presentó un reclamo ante la Corte de Apelaciones, con el objetivo de deshacer la ordenanza, recurso que fue acogido por la justicia.

El tribunal sustentó su decisión en una serie de puntos. Primero, la Corte detalló que el permiso de edificación es uno solo, que puede ser ejecutado en etapas. Además, la justicia determinó que no es posible fragmentar la caducidad del permiso, es decir que si la municipalidad ya validó los avances de las dos primeras etapas, no puede desconocer la continuidad de la tercera.

Finalmente, la instancia judicial confirmó que efectivamente sí se constataron obras, como excavaciones y trazados, además de la construcción de estacionamientos subterráneos; razones que llevaron a la Corte a ordenar restablecer la vigencia del permiso.

Escala el conflicto

No conforme con esta decisión, la municipalidad apeló ante la Corte Suprema, interponiendo un recurso de casación en el fondo. En su defensa, la entidad reclamó que el tribunal de segunda instancia interpretó erróneamente las normas sobre la caducidad de permisos de edificación, explicando que existen dictámenes de la Contraloría General de la República que indicaban que el trazado debía completarse en

Corte Suprema valida permiso de edificación de proyecto inmobiliario en San Miguel y **desestima apelación de municipio**



■ En 2022, el municipio inició un proceso de caducidad de una etapa del proyecto Condominio Manantiales del Llano debido al retraso en el inicio de las obras.

El proyecto en cuestión se emplaza en Carlos Valdovinos N°1438 y consta de tres edificios con destino habitacional: una torre de 13 pisos y dos de 16. La inversión asciende a US\$ 22 millones.

todas las etapas dentro de un plazo de tres años.

Asimismo, el municipio sostuvo que la Corte invalidó indebidamente la decisión de la DOM, sin contar con los fundamentos suficientes.

No obstante, el tribunal desestimó estos argumentos y ratificó la decisión de la Corte de Apelaciones. La Tercera Sala determinó que no hubo error de derecho en el fallo, explicando que se interpretó correctamente la ley y los principios de continuidad del permiso.

En cuanto a los dictámenes de la Contraloría, el tribunal estableció que no eran aplicables al caso en cuestión, ya que el proyecto de la inmobiliaria no se ajustaba a las circunstancias que motivaron los informes de la entidad fiscalizadora; y precisó que el permiso de edificación debía considerarse en su totalidad, lo que implica que la caducidad solo puede ser declarada para todo el proyecto, no por partes.

La Corte Suprema también abrió la puerta para que Inmobiliaria Manantiales pueda interponer una demanda por daños y perjuicios contra la municipalidad, reclamando compensaciones por los retrasos en la construcción, costos adicionales y otros perjuicios.

Otros conflictos

Esta no es la primera disputa judicial a la que se enfrenta Inmobiliaria Manantiales por su proyecto en la comuna de San Miguel.

En mayo de 2021, luego de que la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana otorgara una calificación favorable a la Declaración de Impacto Ambiental (DIA), seis vecinos de la zona presentaron una reclamación ante el Tribunal Ambiental. Sin embargo, el recurso fue rechazado por la institución.

Entre las denuncias se encontraban la supuesta ilegalidad del inicio de las obras antes de obtener la Resolución de Calificación Ambiental (RCA), así como deficiencias en la evaluación por la presencia de asbesto, la inadecuada ponderación del riesgo para la salud debido a las emisiones de material particulado, y el presunto incumplimiento de un compromiso ambiental voluntario por parte de la empresa.

La sentencia del tribunal destacó que la construcción inicial del proyecto, realizada sin la RCA, no invalidaba el proceso de evaluación ambiental que se llevó a cabo posteriormente. Concluyó que las actividades de demolición de estructuras con asbesto estaban debidamente normadas y controladas por la autoridad competente.

Por otro lado, el tribunal determinó que no existió falta de información relevante en la evaluación ambiental del proyecto y que la empresa cumplió con todos los requisitos establecidos.

HILDO CASTRO