

Fallo de la Corte Suprema da luz verde al **proyecto inmobiliario de US\$ 40 millones paralizado en San Ramón**

■ La obra contempla la construcción de dos torres de 28 pisos, que albergarán 759 departamentos y 16 locales comerciales.

POR LAURA GUZMÁN

Para este 2025, el proyecto de Inmobiliaria Almazara Santa Rosa esperaba estar recibiendo a sus primeros propietarios. Se trata de dos torres de 28 pisos, con 16 locales comerciales y 759 departamentos, emplazadas en la comuna de San Ramón. Sin embargo, ni siquiera ha podido comenzar a construirse.

Ahora, un reciente fallo de la Corte Suprema abre una nueva esperanza para la inmobiliaria, al anular una resolución que había invalidado su permiso de edificación.

La empresa inició los trámites para levantar el proyecto en 2017, con una inversión estimada de US\$ 40 millones. Con el tiempo, fue obteniendo las autorizaciones necesarias para avanzar: en 2020 recibió el permiso de edificación, la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) y el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano.

Sin embargo, en el marco de la evaluación ambiental, una observación de la Seremi del Ministerio



de Vivienda frenó el avance. La entidad advirtió que el proyecto se ubicaría en un área destinada a equipamiento recreacional y deportivo, específicamente donde se emplaza el

“Estadio La Bombonera”. Por tanto, según la interpretación del uso de suelo definido en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), no sería posible construir un desa-

rollo habitacional en ese terreno.

A partir de esa observación, el municipio solicitó un pronunciamiento de Contraloría, que en 2021 concluyó que el predio estaba efectivamente

en una zona no habitacional. Así, se ordenó al municipio adoptar medidas para revertir las autorizaciones ya otorgadas. Finalmente, en 2022, la Municipalidad de San Ramón invalidó el permiso de edificación.

El conflicto escala

La inmobiliaria intentó primero revertir la situación por la vía administrativa, presentando un reclamo de ilegalidad ante la propia municipalidad. Sin embargo, este fue rechazado por el alcalde Gustavo Toro (DC).

Agotadas las instancias locales, la empresa fue a la Corte de Apelaciones, interponiendo un reclamo de ilegalidad contra la municipalidad. El tribunal no acogió la acción.

En paralelo, la inmobiliaria también presentó un recurso de protección ante la Corte Suprema contra el dictamen de Contraloría, que también fue rechazado.

No obstante, en 2024 la firma volvió a acudir a la Corte Suprema, esta vez deduciendo un nuevo reclamo de ilegalidad, tanto contra el dictamen de Contraloría como contra la resolución administrativa del municipio. Y esta vez, el máximo tribunal sí acogió la solicitud.

Según argumentó la Corte Suprema, los actos reclamados fueron ilegales al extender la aplicación de la zona de equipamiento recreacional y deportivo a un inmueble distinto al señalado (el estadio).

El fallo también fue crítico respecto del rol de Contraloría. “El órgano de control carece de la atribución legal para ordenar la invalidación de un acto administrativo determinado, ya que el artículo 53 de la Ley N° 19.880 confiere esta potestad exclusivamente al órgano que dictó el acto”, recalzó la sentencia.

Por estas consideraciones, la Corte acogió la reclamación, y dejó sin efecto la resolución que invalidó el permiso de edificación, “manteniéndose la validez de esta autorización”.