



Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil San Ramón Sesión Ordinaria N.º 05

Acta de Sesión

En San Ramón siendo las 17:15 horas de 15 de mayo de 2025, la señora Rosa Díaz Díaz, es su calidad de vicepresidenta, abre la sesión ordinaria del Consejo, en el nombre de Dios y de la patria, en el edificio consistorial.

Asistencia de Consejeros:

- Mario Ortiz Salinas: no asiste.
- Dory Pávez González: no asiste.
- María Véliz Rojas: no asiste.
- Robinson Iturrieta Venegas: no asiste.
- Johanna Riquelme Berríos:
- Rosa Alejandra Jara Jara: no asiste.
- Ana Benavides Castillo:
- Nolf Espinoza Llanquinao:
- Viviana Valenzuela Pinto:
- Víctor Muñoz Herrera: no asiste.
- Evelyn Cortés Rojas: no asiste.
- María Coronado Matus:
- Rosa Díaz Díaz:
- Cony Mella Ramírez: no asiste.
- Franchesca Banda Echeverría: no asiste.
- Cecilia Navarro Leyton: no asiste.
- Ricardo Román Toro:

Actúa como ministro de fe:

- Don Jorge Concha Fariña, Secretario Municipal.

Tabla a tratar:

- 1) Diseño Urbano de los próximos años en la Comuna de San Ramón.

Diseño Urbano de los próximos años en la Comuna de San Ramón.

Expone David Henríquez Ayala, Director de Obras Municipales:



**DISEÑO URBANO DE LOS PROXIMOS
AÑOS EN LA COMUNA DE SAN RAMÓN**



**San
Ramón**
Vivir Mejor

Reunión N° 5 COSOC 15.05.2025





San Ramón
Vivir Mejor

EMPRESAS

Las quiebras y reorganizaciones se intensificaron en 2024

En el primer trimestre del año, las empresas que presentaron quiebras o reorganizaciones en Chile aumentaron en un 15% respecto al mismo periodo de 2023. Este crecimiento se debe principalmente a la crisis económica y la falta de liquidez en muchas empresas.

Según los datos de la Superintendencia de Insolvencia y Reconciliación (SIR), el número de empresas que presentaron quiebras o reorganizaciones en el primer trimestre de 2024 fue de 1.200, frente a 1.050 en el mismo periodo de 2023.

Entre las causas principales de estas situaciones se encuentran la falta de liquidez, la sobreendeudamiento y la crisis de gestión.

La SIR ha implementado diversas medidas para facilitar el proceso de reorganización de las empresas, con el fin de evitar la liquidación y preservar empleos.

Situación Inmobiliaria **San Ramón**
Vivir Mejor

- El costo de los créditos hipotecarios, sobre 5% aproximado, han reducido la venta de departamentos y casas.
- Hoy en día existen muchas unidades terminadas y listas para la venta, pero no se han podido vender.
- Esto ha llevado a la quiebra de muchas inmobiliarias y constructoras.
- Las constructoras, ya que no tienen grandes proyectos en cartera, salvo las de carácter social.

Evolución de las personas de edificación en Chile

Viviendas autorizadas caen en mínimos históricos en 2024

Vivendistas: Anticipan déficit de oferta en dos años, por baja en permisos de obra

En la industria inmobiliaria se anticipa que la oferta de viviendas nuevas caerá en los próximos meses debido a la baja en los permisos de obra. Los expertos estiman que habrá un déficit de oferta en los próximos dos años.

Según los datos de la Corporación de Fomento de la Construcción (Cofec), el número de viviendas autorizadas en Chile en 2024 ha caído en un 20% respecto al mismo periodo de 2023.

Esta disminución se debe principalmente a la crisis económica y la falta de liquidez en muchas empresas constructoras.

Situación Inmobiliaria **San Ramón**
Vivir Mejor

- Con el estado actual de unidades sin vender el mercado anticipa, que en 2 años no realizarán nuevos proyectos.
- Esto indica la falta de dinamismo en el sector.

Se comercializaron apenas 14.441 unidades nuevas en la capital:

Ventas de viviendas en la RM caen 8% en 2024, a la mitad del volumen previo a la pandemia

Los niveles de ventas y departamentos subieron en el último trimestre del año pasado, debido a la débil demanda y la llegada de algunos proyectos.

Según los datos de la Superintendencia de Insolvencia y Reconciliación (SIR), el número de viviendas vendidas en la Región Metropolitana (RM) en 2024 ha caído en un 8% respecto al mismo periodo de 2023.

Esta disminución se debe principalmente a la crisis económica y la falta de liquidez en muchas empresas constructoras.

Situación Inmobiliaria **San Ramón**
Vivir Mejor

- Como se indica la venta de viviendas esta muy por debajo de la cifra normal de ventas en el sector.
- Con todo esto, se espera que podamos realizar antes que se recupere el sector, nuestra Modificación al Plan Regulador Comunal (PRC) de La Granja, de 1952, vigente para la comuna de San Ramón.

CONSTITUCIÓN DE UN FOMENTO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

Este negocio supera 50% de la cartera

El Fomento Social para la Vivienda (FSV) es un negocio que supera el 50% de la cartera de la comuna de San Ramón. Este negocio se centra en la construcción de viviendas sociales y de integración social.

Según los datos de la Corporación de Fomento de la Construcción (Cofec), el número de viviendas construidas por el FSV en 2024 ha aumentado en un 50% respecto al mismo periodo de 2023.

Este crecimiento se debe principalmente a la crisis económica y la falta de liquidez en muchas empresas constructoras.

Situación Inmobiliaria **San Ramón**
Vivir Mejor

- Se ha producido un cambio de paradigma en el desarrollo de viviendas de interés público, en particular por el desarrollo de viviendas sociales D.S 49 y de integración social D.S 19.
- En tal sentido se acaba de aprobar el Permiso de Edificación N° 39 de fecha 22.04.2025, en calle Parroquia 1682, proyecto de viviendas sociales D.S 49 de 1 subterráneo y 11 pisos, 123 departamentos para mismo número de familias, y 4 locales comerciales, constructora INGEVEC, beneficiando a 500 personas de la comuna de San Ramón.



San Ramón
Vivir Mejor

PC0016 (ms) 249

乳站房500

RESOLUCIÓN: APRUEBA MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN
CONTRA INCENDIO

RELATIVE **INCIDENCE** **RATIO**

VERON

- [illegible]

RESULTS:

- [illegible]

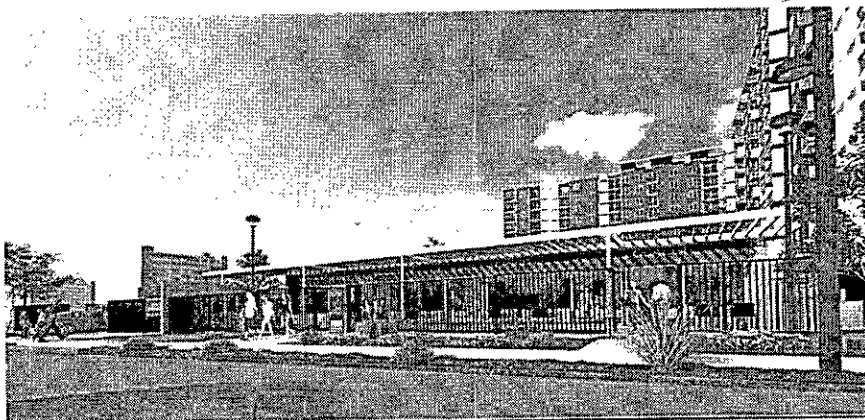
**Pedro Aguirre Cerda 9088, San
Vista Parque D.S 19**

- Se aprobó la Modificación del Permiso de Edificación N° 03 de fecha 02.10.2024, en calle Pedro Aguirre Cerda 9088, proyecto de viviendas de integración social D.S 19 de 1 subterráneo, 12 pisos mas un piso 13 para equipamiento de quinchos en la azotea, 282 departamentos para mismo numero de familias, y 4 locales comerciales, constructora OVAL, beneficiando a 1.128 personas de la comuna de San Ramón.

Vista Parque D.S 19 San
Ramón
Vivir Mejor



Vista Parque D.S 19 San
Ramón
Vivir Mejor



Vista Parque D.S 19 San
Ramón
 Vivir Mejor





San Ramón
Vivir Mejor



Problemática PRC

- Falta de regulación normativa, PRC obsoleto de La Granja, vigente para la comuna de San Ramón
- Falta de normativa de altura, densidad y estacionamientos, puede generar la llegada a la comuna de edificación en altura no deseada para la vida barrial, casas de 1 a 2 pisos, y edificaciones de 5 pisos, y si puede potenciar los ejes estructurantes en la comuna.
- Romper la escala barrial, puede ocasionar mayor tráfico, aglomeraciones, dificultad para desplazarse en la comuna.
- Se espera la llegada del metro, se requiere una planificación adecuada de transición, mientras se realiza la elaboración y aprobación del nuevo Plan Regulador Comunal de San Ramón.

San Ramón
Vivir Mejor



Modificación PRC

- Sin Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), podría demorar su aprobación en 8 meses, según SEREMI MINVU RM.
- Normar altura a 14 pisos máximo, de acuerdo al proyecto Seccional Art. 72 LGUC, Sector Bombonera, y 1 estacionamiento por cada 1 unidad de vivienda, para todo tipo de edificación, desde 1 a 14 pisos.
- Prohibir expresamente algunos usos de suelo, como Fabrica de Cecinas, Desarmadura de Autos, entre otros.
- Es una Modificación, que nos permita realizar un adecuado Plan Regulador Comunal (PRC).
- Esto es lo que se ingresará a SEREMI MINVU RM, a revisión técnica y solicitar una vez aprobado e iniciado el proceso, una postergación de permisos de edificación, para conjuntos que sobrepasen esa altura.

San Ramón
Vivir Mejor



Financiamiento PRC

- En el mes de Diciembre, dimos cumplimiento a las observaciones emitidas por el GORE, en relación al financiamiento de nuestro PRC.
- Una de ellas, consistía en que nos otorgaban un plazo de 24 meses para ejecutarlo, es decir la elaboración, lo que en nuestra experiencia es un plazo muy acotado, finalmente lo presentamos con ese plazo 24 meses, para que nos aprueben el presupuesto, es importante señalar que actualmente se está ejecutando el PRC de La Pintana, con un monto de 579 millones en un plazo de 24 meses, lo mismo la comuna de Lo Espejo por un monto de 500 millones en un plazo de 24 meses, nosotros estamos solicitando \$ 450 millones en un plazo de 24 meses, existe un problema de financiamiento, objetado por Contraloría, y se espera que podamos cambiar la línea de financiamiento.

San Ramón
Vivir Mejor



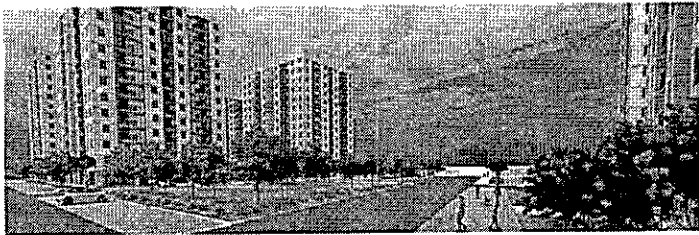
Plan Seccional Art. 72 LGUC Bombonera

- El proyecto se encuentra conforme a su cronograma para la etapa de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), cuyo plazo de aprobación es de 8 a 10 meses aproximadamente.
- Se ha realizado una convocatoria abierta a la comunidad, mediante publicación en el Diario Oficial, y los organismos del estado principalmente, se han sostenido reuniones con ellos, y nos encontramos en la fase de definir las alternativas de planificación de la propuesta.
- El trabajo se ha realizado con la comunidad, y el avance es significativa hasta el momento, el proyecto se encuentra en fase de anteproyecto en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), para su pronta aprobación del Ministerio de Medio Ambiente, y su posterior aprobación por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, toma de razón de Contraloría General de la República, y su aprobación por Decreto Supremo del Ministro de Vivienda y Urbanismo por orden del Presidente de la República.

San Ramón
Vivir Mejor



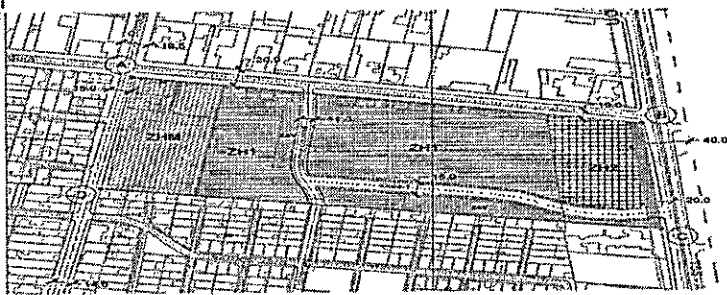
PLAN SECCIONAL ART 72 LGUC SECTOR LA BOMBONERA 2025



El proyecto de Plan Seccional, vía Art. 72 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), "Sector La Bombonera", corresponde a una iniciativa del municipio de San Ramón, liderada por nuestro alcalde Gustavo Toro Quintana desde el año 2021 a la fecha, para cambiar el uso de suelo de un terreno de 4,8 há, de Equipamiento Recreacional Deportivo del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), a Residencial, permitiendo la construcción de 700 viviendas sociales D.S 49, que obtendrán una solución habitacional para 2800 personas, además de 2 proyectos habitacionales de Integración Social D.S 19, que recibirán un 25% adicional de viviendas sociales en su edificación, adicionales a las familias ya beneficiadas, y a grupos medios de la población con distintos tramos de subsidios por considerarse viviendas de interés público.



PLAN SECCIONAL ART 72 LGUC SECTOR LA BOMBONERA 2025



En términos normativos la propuesta de anteproyecto contempla 3 zonas normativas, ZHM, que permite o actividad industrial presente en la actualidad o reconversión a viviendas de interés público de 10 pisos más terraza de equipamiento, ZH1, que permite viviendas de 5 pisos (situación actual) o reconversión a viviendas de interés público de 12 pisos más terraza de equipamientos, y ZH2, que permite viviendas de 5 pisos (situación actual) o reconversión a viviendas de interés público de 14 pisos más terraza de equipamientos.



Muchas Gracias!



Comentarios:

Consejera: pregunta por canales que están cubiertos en el sector de parroquia y en los cuales hubo grandes basurales hace un tiempo.

David Henríquez DOM: estos canales no alcanzan a llegar a este espacio, les comento porque hay un proyecto similar que es bombonera que si llega a esos espacios y por lo mismo debe tener la aprobación de la dirección general de aguas porque ese si está cercano a los canales.

Consejera: Cuando podría estar construido.

David Henríquez DOM: en un año y medio aproximadamente.

Alejandro Lara SECPLA: Se espera que de aquí a final de año se empiece con las obras.

Consejera: Que paso con la prohibición de hacer edificios de más de 4 pisos.

David Henríquez DOM: ya no hay suelo suficiente en la comuna para edificar y la solución es hacerlo en altura, además debe haber un estacionamiento por vivienda y con estos cambios en las



normas, la solución es la construcción en altura, tanto para los proyectos de integración social como viviendas sociales.

Comentarles que las viviendas sociales son de máximo 12 pisos y las de integración social no tienen tope, pero se acordó por el Concejo Municipal que no superaran los 14 pisos.

Esto para evitar los llamados guetos verticales.

Consejera: me parece genial que haya estos proyectos en la comuna, solo preguntar si ustedes aprobaron esto, entonces eso quiere decir que municipalidad está abierta a qué los comités gestionen con las inmobiliarias estos proyectos.

David Henríquez DOM: la gestión municipal nunca ha estado en contra de las gestiones que realicen los comités, pero recordar que los comités son autónomos, todo debe realizarse bajo su propia responsabilidad, y contarles que ambos proyectos que hemos mostrado integran locales comerciales.

Consejera: respecto de la calidad de los materiales, se han verificado.

David Henríquez DOM: se puede revisar las páginas de las constructoras y ambas son empresas reconocidas dentro del mercado.

Consejera: Cómo han organizado el tema de evacuación de aguas servidas porque en la comuna se han tenido muchos problemas con estas aguas durante mucho tiempo y en diversos sectores.

David Henríquez DOM: estos edificios tienen un sistema interno de evacuación de aguas. Por normativa aguas andinas está obligado a mejorar sus instalaciones en relación a la demanda.

Consejero: Va a haber una mejora en el tratamiento del espacio público.

Consejera: Van a haber expropiaciones.

David Henríquez DOM: van a haber mejoras en los espacios públicos como lo es el paisajismo de la zona externa del edificio, respecto a la expropiación no van a haber, si ofertas de compra posiblemente para propietarios de paños grandes.

Consejera: el ministro expuso que por ejemplo en un terreno en el que viven tres familias y se construye un piso para cada familia es una especie de vivienda familiar.

David Henríquez DOM: Ese programa también está relacionado a lo que estamos comentando a raíz de que no hay terrenos y las personas necesitan un lugar donde establecerse. En el norte de la comuna hay terrenos más grandes y existen más probabilidades de que se ahí donde se fijen proyectos.

Consejera: respecto de cámaras de seguridad, los vecinos tendrán que poner o la empresa va a poner cámaras.

David Henríquez DOM: hay un proyecto del GORE, en el cual la comuna se adjudica cámaras que serán puestas en puntos estratégicos.

Consejera: comenta de un proyecto en una comuna aledaña que fue entregado hace poco y el departamento es precioso tiene 3 dormitorios, terraza, logia, las viviendas sociales han mejorado mucho en los últimos años, antes se entregaban en bruto.

Consejera: Va a haber un plebiscito o consulta ciudadana para el plan regulador.

Alcalde: primero exponer que esto no es el plano regulador, es una propuesta que se tomó para trabajar mientras se hace el plan regulador. Todo esto debe ser aprobado por la SEREMI, estamos revisando cosas que no se quieren, cómo fábricas de cecinas o desarmaduras.

Consejera: Que pasa con los vecinos que han construido cité.

David Henríquez DOM: en esos casos cuando recibimos la denuncia, realizamos una inspección en terreno y si las construcciones no están en norma estamos paralizado obras y pasando multas, incluso en algunos casos demolemos.

Consejera: Cuando se va a construir la bombonera.



David Henríquez DOM: El compromiso es entregar la documentación antes de que termine este año y ojalá el proyecto esté aprobado por este gobierno.

Alcalde: Soñamos que en el segundo semestre de 2027 se comiencen las obras, en dos semanas tengo reunión con Carlos Montes para revisar este proyecto.

Estamos en una fase de la historia de nuestra comuna que es muy especial, cerca hace 85 años se formó la población modelo, nunca se había visto un fenómeno como el que estamos viendo, esto se da primero porque la población sigue aumentando y en San Ramón somos la comuna más pequeña de Chile en cuanto a territorio y tenemos una de las mayores densidades y lo que ocurre es que los jóvenes tienen que migrar y eso nos vuelve la comuna más longeva, la idea con estos proyectos y este modelo de comuna es que los jóvenes y sus familias se puedan quedar en la comuna.

El SERVIU ya no va a construir más viviendas sociales tipo casa en la RM simplemente porque no hay espacio, hoy estuve en la cámara y se hablaba de más de 2000 familias que no tienen viviendas y eso provoca muchos problemas tanto en el núcleo familiar como a nivel social, por lo que se están tomando medidas para poder construir más viviendas.

Por otro lado viene la modernización de la comuna con la línea 9 del metro, el lunes estuvimos conversando con METRO y esta línea va a comenzar en Bajos de Mena (Puente Alto) y va a terminar en Independencia (Recoleta) y el primer tramo que se va a ejecutar en las obras es el que está en San Ramón, al menos tendremos 3 estaciones de metro más en nuestra comuna y eso evidentemente también va a ser una oportunidad para la construcción, actualmente tenemos más de 50 solicitudes de estudio de suelo para poder construir.

El primer fenómeno se va a vivir en el sector norte, nosotros no podemos hacer nada, esto va a ocurrir si o si, sea cual sea nuestra postura, porque también tenemos que entender que es necesario construir viviendas.

La idea es generar herramientas para poder ordenar las construcciones, por ejemplo, Vista Parque es un lindo proyecto y tiene un componente social, son viviendas caras, un proyecto con DS19 significa que una parte de las viviendas son casi sin pago y las otras son crédito hipotecario, la gente que va a comprar con crédito no va a pagar poco, el más departamento más pequeño vale como 70 millones y el de 3 dormitorios sobrepasa los 100 millones.

Para su tranquilidad, les quiero comentar es que nosotros estamos haciendo todo lo posible para no superar los 14 pisos.

Nuestra complicación es que San Ramón no tiene plano regulador y necesitamos regular, presentamos la solicitud al GORE y se demora entre tres a cinco años porque además lo hace una empresa externa, espero que este año nos adjudiquemos la plata y esperamos comenzar a trabajar antes de fin de año y que sea participativo, que se escuche a los vecinos.

Quiero que se entienda que esto también significa un crecimiento en la comuna, se busca por ejemplo poner un supermercado en el sector norte.

El sueño es nivelar hacia arriba, convocar a proyectos amigables con el entorno y donde los vecinos y vecinas puedan vivir cómodos y seguros.

Me interesaba mucho que ustedes conocieran esto porque ustedes son la conexión con los vecinos y no queremos que les vendan cuentos, queremos que estén bien informados y no que se enteren por rumores, que muchas veces desinforman más y promueven ansiedad entre los vecinos.

Consejera: Yo como consejera estoy instando mucho a la gente a la denuncia de las construcciones irregulares, sobre todo, pero también de todo tipo de acto que sea ilegal, yo vine a sacar mi licencia de conducir aquí en la oficina de tránsito y el trato que se le da a la gente ahí es pésimo, pero después de salir, fui a la oficina de OIRS y puse mi denuncia, porque es la única forma de que las cosas cambien.

Alcalde: ha costado mucho intervenir en la Municipalidad, desde que llegamos hemos estado haciendo un trabajo para mejorar la calidad de atención a los vecinos, para mejorar la cantidad de vecinos que se atienden y poder ayudar desde ahí, por eso hemos hecho varias adecuaciones en los equipos de trabajo y en las direcciones y hay dos áreas que están pendientes, pero que ustedes se han ido dando cuenta de los cambios, pero nos falta la Dirección de Tránsito y el Juzgado de Policía Local, que esperamos poder ordenar este año en curso, queremos hacer cambios, si bien cambiamos las instalaciones aún faltan cosas por hacer para tener una mejor atención.

Alejandro Lara SECPLA: comentar que antes de esta sesión estuvimos en una reunión con la gente de metro que hoy obtuvieron la resolución ambiental para el proyecto de la línea 9 del metro, eso significa que en unas semanas más van a llegar las solicitudes para los cierres de calles para el inicio de las obras.



Consejero: también cerca del colegio se han instalado estos ciles ilegales, que vamos a denunciar porque las construcciones no están en regla y se dan ahí incivilidades y lo otro es darle las gracias al señor Alcalde y a todo su equipo y felicitarlos por estos sueños de grandeza y avance para la comuna, creo que todos soñamos con ver estos proyectos con construcciones que embellezcan el espacio y que den la posibilidad a las familias jóvenes de hacer su vida aquí.

Consejera: que pasa con los dirigentes del COSOC que no asisten, queremos ver la opción de botar su cese de funciones.

Jorge Concha, SECMU: en el reglamento interno del funcionamiento del COSOC se mencionan las sanciones en cada caso, en el caso de Inasistencia, es causal de cese cuando existe inasistencia injustificada a más de 30% de las sesiones ordinarias anuales, o tres sesiones sucesivas en cualquier período; y para botarlo tendría que ponerse como punto de tabla en la próxima sesión.



JORGE CONCHA FARÍÑA
SECRETARIO MUNICIPAL



GUSTAVO TORO QUINTANA
ALCALDE