

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

“ARRIENDO DE INMUEBLE PARA NUEVAS DEPENDENCIAS MUNICIPALES”

1. GENERALIDADES

Las presentes Especificaciones Técnicas constituyen parte integrante e inseparable del proceso de concurso oferta/llamado público cuyo objeto es el arriendo de un inmueble destinado a nuevas dependencias municipales. Estas bases técnicas son de carácter obligatorio y vinculante para todos los oferentes. La sola presentación de una propuesta implicará la aceptación total e incondicional de las disposiciones contenidas en este documento, así como de todas las condiciones administrativas, jurídicas y técnicas que rigen el presente concurso oferta.

El Municipio, como entidad demandante, garantiza que el presente proceso se regirá bajo los principios de legalidad, eficiencia, transparencia, libre concurrencia, trato igualitario y probidad, resguardando el interés público y asegurando condiciones equitativas de participación para todos los interesados.

El inmueble a contratar será destinado al funcionamiento de unidades municipales que actualmente carecen de infraestructura adecuada o que requieren ampliación. En este contexto, la propiedad deberá cumplir con condiciones estructurales, técnicas y de habitabilidad que permitan una atención oportuna, segura y eficiente a la ciudadanía, así como el desempeño adecuado de las funciones administrativas.

Las presentes Especificaciones Técnicas, en conjunto con las Bases Administrativas y sus anexos, definen los requisitos mínimos e ineludibles que debe cumplir el inmueble ofertado, además de establecer los criterios de evaluación que se utilizarán para determinar la propuesta más conveniente para la Municipalidad de Pucón.

2. OBJETO DE LA LICITACIÓN

La Municipalidad de Pucón, en el marco de sus competencias legales y funciones administrativas, requiere arrendar un inmueble que reúna condiciones técnicas, urbanísticas, operativas y normativas adecuadas para la instalación de nuevas dependencias municipales, permitiendo así fortalecer la capacidad institucional, mejorar la atención a la ciudadanía y ampliar la cobertura de servicios públicos a nivel comunal.

El presente concurso oferta/llamado público tiene como objeto la contratación del arriendo de un inmueble, dentro del radio urbano de la comuna de Pucón, que cuente con una superficie construida y un diseño arquitectónico idóneo para el funcionamiento de diversas oficinas municipales, unidades técnicas y áreas de atención ciudadana, conforme a los principios de eficiencia administrativa, funcionalidad, seguridad y habitabilidad. Se valorará positivamente que el inmueble se ubique en sectores con cercanía a servicios públicos estratégicos como centros de salud, otras dependencias municipales o vías estructurantes.

El inmueble deberá garantizar condiciones adecuadas para:

- La instalación de direcciones, departamentos o programas municipales.
- La atención digna y expedita de los usuarios y vecinos de la comuna.
- El desempeño eficiente de las labores técnicas y administrativas del personal municipal.
- La posibilidad de crecimiento y adaptabilidad futura, considerando las dinámicas del desarrollo territorial y las políticas públicas locales.

Asimismo, se espera que la propiedad cuente con condiciones de accesibilidad universal, conectividad vial adecuada, disponibilidad de estacionamientos y cumplimiento de la normativa urbanística y constructiva vigente, en especial lo dispuesto por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), su Ordenanza General (OGUC), y la Ley N° 20.422 sobre inclusión de personas con discapacidad.

El contrato de arriendo tendrá una duración inicial de sesenta (60) meses, contados desde la firma del contrato respectivo, con la posibilidad de prórroga por un período igual, previo acuerdo entre las partes y evaluación de necesidades municipales.

En resumen, este proceso busca incorporar un inmueble que no solo cumpla con requisitos físicos, sino que permita a la Municipalidad responder con eficiencia, equidad y oportunidad a los desafíos de gestión pública local y a las demandas ciudadanas, en un contexto de crecimiento urbano y transformación territorial de la comuna de Pucón.

3. REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS DEL BIEN INMUEBLE:

| Requerimiento | Características Técnicas (Requeridas por el Mandante) |
|--|---|
| Superficie construida total (m ²) | El inmueble deberá contar con una superficie útil construida mínima de 900 m ² , distribuida en al menos dos niveles. |
| Carga de Ocupación | El inmueble debe contar con una carga de ocupación total para oficinas de mínimo 90 personas. |
| Superficie del terreno | El terreno deberá contar con una superficie mínima de 1.100 m ² para asegurar zonas de circulación, servicios y estacionamientos. |
| Ubicación geográfica | El inmueble deberá estar ubicado en la comuna de Pucón, preferentemente en un sector urbano de fácil acceso desde vías principales y alto flujo. |
| Zonificación y normativa PRC | El terreno debe estar emplazado en una zona que permita el destino de equipamiento comercial y oficinas (Z.9, Z.9E u otras compatibles), según PRC vigente. |
| Rol de la propiedad | El oferente deberá identificar el rol de la propiedad, incluyendo deslindes y cabida legal conforme a inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. |
| Número de oficinas privadas | El inmueble deberá contar con un mínimo de 8 oficinas cerradas, distribuidas en ambos niveles. |
| Número de salas de reuniones | Se requiere al menos 2 salas de reuniones habilitadas, una por piso. |
| Número de baños | Deberá contar con al menos 4 baños comunes (2 por piso), incluyendo al menos 1 baño accesible según Ley 20.422. Se valorarán baños privados adicionales. |
| Cocina o kitchenette | El inmueble deberá contar con al menos 1 kitchenette habilitado con lavaplatos y conexión eléctrica. |
| Espacios comunes o áreas de trabajo compartido | Se deberá disponer de al menos 1 espacio común por piso con capacidad mínima para 6 personas. |
| Bodegas o zonas de almacenamiento | Se deberá contar con al menos 1 bodega o zona cerrada de almacenamiento con superficie mínima de 10 m ² . |
| Talleres o espacios adaptables | Se valorará positivamente la existencia de espacios amplios, con posibilidad de ser adaptados a talleres o uso funcional según necesidad del mandante. |

| | |
|---|---|
| Distribución primer piso | El primer piso deberá contemplar oficinas, locales comerciales o espacios flexibles, baños comunes, área de recepción o circulación y acceso al núcleo vertical. |
| Distribución segundo piso | El segundo piso deberá concentrar oficinas, con al menos un baño común y conexión directa al núcleo de circulación vertical. |
| Tipo de estructura | El inmueble deberá estar construido en base a estructuras sólidas (hormigón armado, metálica o mixta), cumpliendo normativas estructurales chilenas. |
| Materialidad muros, techos, cielos y pisos | Los materiales deben ser durables, resistentes a la humedad, de fácil mantención y cumplimiento de normativa vigente. |
| Sistema de climatización o calefacción instalado | El inmueble deberá contar con un sistema funcional de climatización o calefacción instalado en al menos un 50% de los espacios interiores. Deberá contar con certificado SEC vigente o factibilidad técnica para su regularización, según normativa aplicable. |
| Iluminación natural y artificial | Se requiere presencia de iluminación natural en todos los espacios principales. La iluminación artificial debe ser LED o de bajo consumo, cumpliendo eficiencia energética. |
| Condiciones de accesibilidad universal (Ley 20.422) | El inmueble deberá contar con accesos, circulaciones, al menos un baño accesible y señalética conforme a lo establecido en la Ley N° 20.422 y OGUC. El baño accesible debe contar con barras de apoyo, espacio de giro de 150 cm y puerta abatible según norma vigente. |
| Instalaciones sanitarias, eléctricas y de gas | Las instalaciones deben encontrarse operativas, normalizadas y certificadas. Deberán acompañarse certificados TE1 para instalaciones eléctricas, y, si existe instalación de gas, el correspondiente certificado SEC o informe de factibilidad técnica. |
| Sistema de protección contra incendios | El inmueble deberá contar con extintores normados, señaléticas de evacuación visibles, y rutas de escape despejadas. Se valorará sistema de detección o pintura intumesciente. |
| Estacionamientos disponibles | Se requiere un mínimo de 10 estacionamientos para automóviles y 4 para bicicletas. Se valorará positivamente que los espacios para automóviles estén ubicados dentro del recinto, debidamente delimitados y, preferentemente, techados. Se apreciará la segregación por tipo de usuario (funcionario, visita, PMR, etc.). |
| Estado de conservación general del inmueble | El inmueble debe encontrarse en buen estado estructural y de mantención. No se admitirán filtraciones, daños visibles o instalaciones defectuosas. |
| Capacidad de reconfiguración interior | Se valorará la existencia de tabiques desmontables, espacios tipo open space o arquitectura modular que permitan futuras adaptaciones funcionales de acuerdo con las necesidades de la Municipalidad. |
| Conectividad a redes de datos o telecomunicaciones | El inmueble deberá contar con canalizaciones, ductos o puntos de red habilitados para conexión LAN, WiFi o fibra óptica. Se valorará la existencia de una red de datos estructurada y operativa. |
| Otros elementos relevantes | El inmueble deberá contar con núcleo de circulación vertical (escalera y/o ascensor). Se valorarán elementos de seguridad, señalética interna, barandas, cierres perimetrales, entre otros. |

4. DE LA VISITA AL INMUEBLE:

Dicha visita es de carácter obligatorio, y su realización será certificada mediante un acta firmada por el oferente o su representante y un funcionario municipal SECPLAC o DOM, ingeniero y/o Arquitecto, la cual será considerada como parte integrante del expediente de evaluación. La no asistencia o ausencia del oferente será causal de inadmisibilidad de la oferta

5. LOS GASTOS COMUNES Y DE SERVICIOS BÁSICOS:

La Municipalidad de Pucón será responsable de asumir los costos asociados a los servicios básicos de agua, electricidad y gas del inmueble, a partir de la fecha de su ocupación.

El oferente deberá entregar el inmueble a la Municipalidad de Pucón libre de deudas pendientes por gastos básicos de agua, luz y gas, al momento de la recepción conforme por parte de esta última.

6. OTROS:

En caso de que el inmueble arrendado presente cualquier tipo de problema o desperfecto en su infraestructura durante el período de arrendamiento, el arrendador tendrá la obligación de solucionar dichos inconvenientes a la brevedad posible. Se entiende por "a la brevedad posible" un plazo razonable que no cause detrimiento ni impida el uso y goce normal del inmueble por parte del arrendatario.

Si el arrendador no cumple con esta obligación en el plazo estipulado o en un tiempo que se considere razonable dadas las circunstancias y la magnitud del problema, el arrendatario tendrá el derecho de solicitar la terminación anticipada del contrato de arriendo. Esta condición es fundamental para garantizar el bienestar y la seguridad del arrendatario, así como la habitabilidad del inmueble. La notificación de estos desperfectos deberá realizarse por escrito, especificando la naturaleza del problema y el plazo que se otorga al arrendador para su reparación.

El arrendatario no tendrá la obligación de llevar a cabo mejoras en el inmueble. Sin embargo, en caso de que decida efectuarlas, estas deberán estar estrictamente relacionadas con la seguridad del personal y la optimización del servicio al público. Dichas mejoras se realizarán sin perjuicio de las modificaciones, adecuaciones o perfeccionamientos que la Municipalidad, a solicitud del personal que desempeña sus funciones en el lugar, considere necesarios y oportunos realizar, asumiendo esta última la totalidad de los costos asociados.

La arrendadora otorgará a la arrendataria la debida autorización para llevar a cabo modificaciones y/o remodelaciones en las construcciones existentes dentro del inmueble. Estas modificaciones deberán tener como propósito principal la explotación del bien de acuerdo con el uso pactado entre ambas partes y los fines que la legislación vigente asigna a la municipalidad. Toda mejora deberá ser solicitada mediante carta formal y acompañada de planos, especificaciones técnicas y permisos municipales o sectoriales, si correspondiera. La autorización de la arrendadora deberá ser otorgada por escrito.

Se establece que la arrendataria tendrá la facultad de retirar aquellas mejoras o adiciones que haya realizado, siempre y cuando dicho retiro no ocasione deterioro alguno en la estructura o en los componentes esenciales del inmueble.

Asimismo, se especifica que cualquier mejora, obra adicional o modificación que la arrendataria efectúe durante el período de vigencia del contrato será asumida íntegramente por ésta en cuanto a su cargo y costo. Esto incluye todos los trámites, permisos y gestiones que dichas obras puedan generar, sean estos de carácter

administrativo, legal o técnico. La arrendadora no tendrá obligación alguna de reembolsar suma alguna por estos conceptos, liberándose de cualquier responsabilidad financiera relacionada con las mejoras o adiciones realizadas por la arrendataria.

La Municipalidad se compromete a informar previamente a la arrendadora cualquier intervención a realizar en el inmueble. Se deja constancia de que la arrendadora no estará obligada a devolver ni compensar económicamente mejoras, ampliaciones o equipamientos incorporados por la Municipalidad durante el periodo de vigencia del contrato

ANEXO N° 1

PROUESTA PÚBLICA

“ARRIENDO DE INMUEBLE PARA NUEVAS DEPENDENCIAS MUNICIPALES”

IDENTIFICACIÓN DEL PROONENTE

| I. IDENTIFICACIÓN DEL PROONENTE | |
|---|--|
| NOMBRE DEL PROONENTE O RAZÓN SOCIAL | |
| RUT DEL PROONENTE | |
| DOMICILIO (EN CHILE) | |
| II. IDENTIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL | |
| NOMBRE | |
| RUT | |
| DOMICILIO (EN CHILE) | |
| TELÉFONO FIJO Y CELULAR | |
| CORREO ELECTRÓNICO | |
| III. IDENTIFICACIÓN DEL CONTACTO | |
| NOMBRE | |
| TELÉFONO FIJO Y CELULAR | |
| CORREO ELECTRÓNICO | |

FIRMA OFERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

En _____, a __ del mes _____ del año_____

ANEXO N° 2

PROPUESTA PÚBLICA

“ARRIENDO DE INMUEBLE PARA NUEVAS DEPENDENCIAS MUNICIPALES”

DECLARACIÓN JURADA ACEPTACIÓN DE BASES Y DEMÁS ANTECEDENTES

Yo, _____ RUT _____ en mi calidad de oferente o en representación del proveedor _____, RUT N° _____, con domicilio en _____ declaro conocer las Bases Generales reglamentarias, Especificaciones Técnicas y normas aplicables, las respuestas a consultas, aclaraciones y las condiciones de la propuesta; así mismo que mantendré mi oferta por un plazo de 45 días, a contar de la fecha de apertura de la propuesta y que toda la documentación presentada es fidedigna.

Garantizo la exactitud de mi declaración que es inapelable y definitiva y autorizo a cualquier entidad pública o privada para suministrar las informaciones pertinentes que sean solicitadas por la Municipalidad de Pucón en relación con esta propuesta.

Declaro haber considerado en mi oferta la totalidad de los costos y gastos que impone el correcto cumplimiento del contrato y que acepto las condiciones que implica dicho contrato.

Declaro no haber sido sancionado con término anticipado del contrato y por causal imputable al contratista en los 24 meses anteriores a la fecha de apertura de la propuesta.

Declaro que la no adjudicación de la Propuesta, es el resultado de la evaluación efectuada por la Municipalidad, en relación a lo que se demanda y que, en virtud de las circunstancias antes señaladas, reconozco que la decisión de la Municipalidad es inapelable y definitiva y no susceptible de recurso administrativo o judicial alguno.

NOMBRE OFERENTE

NOMBRE Y FIRMA RESPONSABLE

En _____, _____ de _____ de 2025

ANEXO N° 3

PROPUESTA PÚBLICA

"ARRIENDO DE INMUEBLE PARA NUEVAS DEPENDENCIAS MUNICIPALES"

OFERTA ECONÓMICA

La oferta que presento es la siguiente por el arriendo del inmueble ubicado en:

| | |
|------|---|
| PARA | I. MUNICIPALIDAD DE PUCON |
| DE | NOMBRE: |
| | RUT: |
| | TELEFONO: |
| | MAIL: |
| | PRECIO ARRIENDO MENSUAL: |
| | ¿EL PRECIO INCLUYE IVA?:_____ |
| | ¿EL ARRIENDO ES REAJUSTABLE?: SÍ () / NO (). SI ES SÍ, INDIQUE EL ÍNDICE DE REAJUSTE PROPUESTO: _____ |

Declaro que las cuentas de consumos básicos (luz, agua, gas y otros) se encuentran pagados y al día.

FIRMA DE PROPONENTE O REPRESENTANTE LEGAL

En _____, _____ de _____ de 2025

ANEXO N° 4

PROUESTA PÚBLICA

"ARRIENDO DE INMUEBLE PARA NUEVAS DEPENDENCIAS MUNICIPALES"

OFERTA TÉCNICA

| | |
|------|----------------------------|
| PARA | II. MUNICIPALIDAD DE PUCÓN |
| DE | NOMBRE: |
| | RUT: |
| | TELÉFONO: |
| | MAIL: |

Presento mi siguiente propuesta por el arriendo de un inmueble bajo las siguientes condiciones

| INFORMACIÓN DEL INMUEBLE | |
|--|--|
| DIRECCIÓN : | |
| NÚMERO DE OFICINAS: | |
| SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS : | |
| DEPENDENCIAS (ESPECIFICAR): | |
| NÚMERO DE BAÑOS : | |
| ¿CUENTA CON INSTALACIÓN ELÉCTRICA TRIFÁSICA? | |
| ¿SERVICIOS PÚBLICOS (AGUA, LUZ) INCLUIDOS EN EL ARRIENDO?: | |
| SERVICIOS PÚBLICOS CON MEDIDOR INDEPENDIENTE : | |
| MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN : | |
| MATERIAL DEL PISO : | |

| |
|--|
| TIPO DE CALEFACCIÓN : |
| ¿CUENTA CON ESTACIONAMIENTO? ¿CUANTOS EN NUMERO? INDICAR SI SON DE USO EXCLUSIVO DEL INMUEBLE: |
| AÑO DE CONSTRUCCIÓN : |
| ¿EL INMUEBLE POSEE RECEPCIÓN MUNICIPAL DEFINITIVA? EN CASO AFIRMATIVO, ADJUNTAR CERTIFICADO. |
| ¿CUENTA CON PLANOS DE ARQUITECTURA DEL INMUEBLE? (SÍ/NO). ¿ADJUNTA PLANOS? (SÍ/NO). |
| ¿CERTIFICADOS SEC O TEI? SÍ () / NO (). SE ADJUNTAN: SÍ () / NO (). |

Se adjuntan fotografías.

FIRMA DE PROPONENTE O REPRESENTANTE LEGAL

En _____, ____ de _____ de 2025

ANEXO N° 5

PROPUESTA PÚBLICA

“ARRIENDO DE INMUEBLE PARA NUEVAS DEPENDENCIAS MUNICIPALES”

DECLARACIÓN JURADA SOBRE CONFLICTO DE INTERESES Y REQUISITOS PARA OFERTAR

Declaro que no he sido condenado, o mi representada no ha sido condenada, por prácticas antisindicales o infracción a los derechos fundamentales del trabajador o por los delitos concursales establecidos en el Código Penal, dentro de los dos años anteriores al momento de la presentación de la oferta.

Que, no he sido condenado, o mi representada no ha sido condenada, por el Tribunal de Defensa de la Libre Competencia, dentro de los 5 años anteriores, contados desde que la sentencia definitiva quede ejecutoriada, con la prohibición de contratar a cualquier título con órganos de la administración, contemplada en el artículo 26, letra d), del Decreto con Fuerza de Ley N°1, de 2004, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, que Fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del decreto ley N°211, de 1973.

Que, mi representada no ha sido condenada a la pena de prohibición de celebrar actos y contratos con organismos del Estado, por los delitos mencionados en la ley N°20.393.

Que, no he sido condenado por los Tribunales de Justicia a la medida dispuesta en el artículo 33 de la ley N°21.595 de Delitos Económicos. En el caso de que mi representada sea una persona jurídica, ya sea que se trate de sociedades, fundaciones o corporaciones, declaro que esta no tiene como socio, accionista, miembro o partícipe con poder para influir en la administración, a personas naturales que hubieren sido condenadas a la citada medida.

Que, no soy ni he sido durante el periodo de un año transcurrido con antelación a la presente declaración, funcionario directivo del organismo licitante y/o comprador, hasta el nivel de jefe de departamento o su equivalente, o funcionario que participe en procedimientos de contratación del organismo licitante y/o comprador, ni estoy unido(a) a éstos o aquéllos por los vínculos descritos en la letra b) del artículo 54 de la ley N°18.575 (cónyuge, hijo, adoptado o pariente hasta el tercer grado de consanguinidad y segundo de afinidad inclusive).

Que, no integro la nómina de personal del organismo proponente o que pretende arrendar, en cualquier calidad jurídica, ni soy contratado a honorarios por el mismo organismo

Que, mi representada no es una sociedad de personas o empresa individual de responsabilidad limitada en la que una o más de las personas singularizadas en los párrafos quinto y sexto precedentes formen parte o sean beneficiarias finales.

Que, mi representada no es una sociedad en comandita por acciones, sociedad por acciones o anónima cerrada en que una o más de las personas singularizadas en los párrafos quinto y sexto precedentes sean accionistas o beneficiarias finales.

Que, mi representada no es una sociedad anónima abierta en que una o más de las personas singularizadas en los párrafos quinto y sexto precedentes sean dueñas de acciones que representen el 10% o más del capital o sean beneficiarias finales.

Que, no soy gerente, administrador, representante o director de cualquiera de las sociedades antedichas.

Finalmente, declaro que toda la información ingresada en este formulario es veraz, completa, verificable y se encuentra actualizada. Debe tenerse presente que faltar a la verdad respecto de lo informado en una declaración jurada puede traducirse en la comisión del delito de perjurio, en virtud del artículo 210 del Código Penal, que dispone que "el que ante la autoridad o sus agentes perjurare o diere falso testimonio en materia que no sea contenciosa, sufrirá las penas de presidio menor en sus grados mínimo a medio y multa de seis a diez unidades tributarias mensuales."

NOMBRE Y FIRMA DEL PROPONENTE O REPRESENTANTE LEGAL

En _____, ____ de _____ de 2025