

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

“ARRIENDO DE INMUEBLE PARA DEPENDENCIAS DEL PERSONAL MUNICIPAL CONTRATADO BAJO LAS NORMAS DEL CÓDIGO DEL TRABAJO, COMUNA DE PUCÓN”

PERIODO AGOSTO – OCTUBRE 2026

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUCÓN

Dirección de Recursos Humanos

PUCÓN, AGOSTO DE 2026

I. GENERALIDADES Y OBJETO DE LA LICITACIÓN

Las presentes especificaciones técnicas rigen los requisitos técnicos para el arrendamiento de un inmueble destinado a servir de base operativa y dependencias del personal municipal contratado bajo las normas del Código del Trabajo, en conformidad al artículo 3° de la Ley N° 18.883.

Al asumir la Municipalidad de Pucón la calidad de empleadora directa de dicho personal, recae sobre ella la obligación legal de proveer instalaciones que cumplan íntegramente con el Decreto Supremo N° 594 de 1999 del Ministerio de Salud, que aprueba el Reglamento sobre Condiciones Sanitarias y Ambientales Básicas en los Lugares de Trabajo. En consecuencia, el inmueble requerido debe asegurar condiciones dignas de higiene, alimentación, cambio de vestuario y descanso para una dotación aproximada de 50 trabajadores que desempeñan labores de recolección de residuos domiciliarios, aseo y ornato, entre otros.

Se deja expresa constancia que la dotación señalada es referencial y estimada, pudiendo variar conforme a las necesidades operativas diarias, cuyo uso de las instalaciones será gradual según los turnos de trabajo, sin que ello altere el canon de arrendamiento pactado.

II. REQUISITOS TÉCNICOS: MANDATORIOS Y DESEABLES

Los requisitos calificados como MANDATORIOS constituyen umbrales de admisibilidad: su incumplimiento acarreará el rechazo de la oferta, la que no pasará a la etapa de evaluación. Los requisitos calificados como DESEABLES no son obligatorios, pero serán ponderados conforme a los criterios de evaluación técnica contenidos en las Bases Administrativas.

Oportunidad de cumplimiento. Los requisitos de **existencia material** —distancia, superficie útil interior, regularización ante la Dirección de Obras Municipales, recintos, artefactos sanitarios e instalaciones— deberán encontrarse íntegramente cumplidos **a la fecha de la visita técnica**, sin que a su respecto se admita compromiso de implementación posterior. Los requisitos relativos a **equipamiento mueble y prestaciones de servicio** —casilleros guardarropas, mobiliario y equipamiento del comedor, equipos de calefacción, iluminación de accesos y patios, extintores, señalética, contenedores de residuos y control de plagas— podrán ser objeto de carta de compromiso conforme al numeral 1.c de las Bases Administrativas, debiendo encontrarse ejecutados con anterioridad a la entrega material del inmueble. El cuadro del numeral III precisa, para cada requisito, la oportunidad en que resulta exigible.

1. UBICACIÓN Y ENTORNO

REQUISITOS MANDATORIOS:

- El inmueble deberá encontrarse emplazado dentro del casco urbano de la comuna de Pucón, a una **distancia peatonal no superior a 2.000 metros** del Edificio Consistorial, ubicado en Avenida Bernardo O’Higgins N° 483, medida como el recorrido peatonal más corto por vías públicas habilitadas para el tránsito de peatones entre el acceso principal del inmueble y el acceso principal del Edificio Consistorial. Su incumplimiento acarreará la inadmisibilidad de la oferta.
- El destino del inmueble debe ser compatible con el uso requerido conforme al Plan Regulador Comunal de Pucón y a la normativa urbanística vigente.

REQUISITOS DESEABLES:

- **Cercanía estratégica:** se otorgará mayor puntaje a los inmuebles emplazados a menor distancia peatonal del Edificio Consistorial, atendido que las cuadrillas inician y terminan su jornada en dicho sector.



2. PROGRAMA ARQUITECTÓNICO Y DISTRIBUCIÓN

El inmueble deberá contar con una superficie útil interior total no inferior a **130 m²**, entendiéndose por tal la suma de las superficies interiores de los recintos ofertados, excluidos muros perimetrales, patios, estacionamientos y superficies exteriores. Dicha superficie deberá encontrarse acreditada en la planimetría acompañada y ser consistente con la recepción definitiva emitida por la Dirección de Obras Municipales. Su incumplimiento acarreará la inadmisibilidad de la oferta.

El inmueble deberá contemplar, además, los siguientes recintos:

2.1. Oficina administrativa — MANDATORIO:

- 1 área destinada a la supervisión, coordinación y control de asistencia del personal, con capacidad para al menos dos puestos de trabajo, iluminación y ventilación adecuadas, y puntos de red eléctrica.

2.2. Comedor — MANDATORIO:

- Recinto independiente, de uso exclusivo para colación, aislado de las áreas de trabajo, de vestuario y de las fuentes de contaminación, conforme al artículo 28 del D.S. N° 594.
- Deberá contar con mesas y sillas suficientes para atender a lo menos a 20 personas en forma simultánea, con superficies lavables, y con pisos y muros de material sólido y de fácil limpieza.
- Deberá encontrarse dotado de medios de refrigeración, lavaplatos con agua potable, hornos microondas y calentadores de agua, en cantidad suficiente para la dotación en turno. Conforme al cuadro del numeral III, el mobiliario y el equipamiento son exigibles antes de la entrega material del inmueble, pudiendo el oferente comprometer su implementación en los términos del numeral 1.c de las Bases Administrativas, debiendo indicar expresamente en su propuesta con cuáles elementos cuenta y con cuáles no.

2.3. Vestidores y guardarropas — MANDATORIO:

- Vestidores independientes y físicamente separados entre hombres y mujeres, conforme al artículo 27 del D.S. N° 594, dotados de bancas o escaños y con acceso directo a los servicios higiénicos y duchas.
- Casilleros guardarropas (lockers) individuales, en buenas condiciones, en cantidad no inferior a 25 para hombres y 25 para mujeres.
- Manejo de ropa contaminada: tratándose del personal destinado a la recolección de residuos domiciliarios, deberá contemplarse la disposición de dos casilleros individuales, separados e independientes, destinados uno exclusivamente a la ropa de trabajo (ropa contaminada) y el otro a la vestimenta habitual del trabajador, con el objeto de impedir que la indumentaria contaminada sea trasladada al hogar.

2.4. Servicios higiénicos y duchas — MANDATORIO:

- Servicios higiénicos separados por sexo, de uso exclusivo del personal, dotados de excusados, lavatorios y duchas con agua caliente y fría, con dispensadores de jabón y sistema de secado de manos.
- La cantidad de artefactos no podrá ser inferior a 4 excusados, 4 lavatorios y 4 duchas con agua caliente, distribuidos por sexo (2 y 2 en cada caso), ni a la que resulte de aplicar la tabla del artículo 23 del D.S. N° 594 según el número efectivo de personas que laboren por turno, aplicándose siempre la exigencia que resulte mayor. El arrendatario podrá requerir el ajuste de la dotación de artefactos durante la vigencia del contrato si varía el número de trabajadores por turno.
- Los recintos deberán contar con ventilación al exterior o sistema de extracción mecánica, revestimientos lavables, puertas con cierre y condiciones de privacidad adecuadas.

2.5. Sala de descanso o área de reunión de cuadrillas — DESEABLE:

- Se valorará la existencia de un recinto adicional destinado a la entrega de instrucciones diarias, charlas de seguridad de cinco minutos y reuniones del Comité Paritario de Higiene y Seguridad.

3. REQUISITOS DE ESTRUCTURA, INSTALACIONES Y FUNCIONALIDAD

REQUISITOS MANDATORIOS:



- Estructuras en perfecto estado de conservación, sin presencia de humedad, filtraciones ni grietas estructurales, con paredes, cielos rasos, pisos, puertas y ventanas en buen estado.
- Instalaciones eléctricas certificadas ante la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (declaración TE1 vigente) y en condiciones operativas, con capacidad suficiente para el funcionamiento simultáneo de los equipos del comedor.
- Instalaciones sanitarias operativas, con suministro de agua potable y sistema de evacuación de aguas servidas debidamente autorizado.
- Instalación de gas certificada y con declaración vigente, cuando el inmueble contemple artefactos a gas.
- Medidor o remarcador independiente para los servicios básicos del inmueble.
- Sistema de calentamiento de agua con capacidad suficiente para el uso simultáneo de las duchas exigidas.

REQUISITOS DESEABLES:

- Climatización: se valorará que el inmueble cuente con equipos de calefacción operativos en los recintos de permanencia del personal, atendidas las condiciones climáticas de la comuna.
- Iluminación: existencia de iluminación artificial suficiente en accesos y patios, considerando que la jornada del personal se inicia en horario de baja luminosidad natural durante los meses de invierno.

4. HIGIENE, CONTROL DE PLAGAS Y PREVENCIÓN DE INCENDIOS

REQUISITOS MANDATORIOS:

- El inmueble deberá entregarse en óptimas condiciones de orden y limpieza, libre de escombros, especies y elementos ajenos al contrato.
- Las instalaciones deberán contar con medidas de prevención de incendios, controlando las cargas combustibles y las fuentes de calor. Será obligatorio disponer de extintores con certificación y mantención vigente, señalética de emergencia y vías de evacuación expeditas.
- El inmueble deberá disponer de un lugar para el acopio transitorio y diferenciado de residuos, con contenedores de tapa, que impida la proliferación de vectores sanitarios.

REQUISITOS DESEABLES:

- Control de plagas: se valorará que el oferente asuma en su propuesta la ejecución mensual del control de plagas, sanitización, fumigación y desratización del recinto, mediante empresa debidamente certificada. De no ofrecerse, dicho servicio será de cargo de la Municipalidad.

III. CUADRO RESUMEN DE UMBRALES MÍNIMOS DE ADMISIBILIDAD

Los siguientes requisitos constituyen umbrales de cumplimiento obligatorio, en la oportunidad que en cada caso se indica:

Requisito	Umbral y medio de verificación	Oportunidad de cumplimiento
Distancia al Edificio Consistorial	Igual o menor a 2.000 metros de recorrido peatonal. Croquis de ubicación con la ruta trazada	A la visita técnica
Superficie útil interior total	Igual o mayor a 130 m². Planimetría y recepción definitiva DOM	A la visita técnica
Regularización del inmueble	Certificado de recepción definitiva y destino compatible, emitido por la DOM	A la visita técnica
Oficina administrativa	Recinto con capacidad para al menos dos puestos de trabajo. Planimetría	A la visita técnica
Comedor	Recinto independiente, con capacidad simultánea para a lo menos 20 personas. Planimetría y registro fotográfico	A la visita técnica



Requisito	Umbral y medio de verificación	Oportunidad de cumplimiento
Vestidores separados por sexo	Vestidores independientes y físicamente separados. Planimetría y registro fotográfico	A la visita técnica
Excusados	Como mínimo 4 (2 hombres y 2 mujeres). Registro fotográfico	A la visita técnica
Lavatorios	Como mínimo 4 (2 hombres y 2 mujeres). Registro fotográfico	A la visita técnica
Duchas con agua caliente	Como mínimo 4 (2 hombres y 2 mujeres). Registro fotográfico	A la visita técnica
Instalación eléctrica	Declaración TE1 vigente ante la SEC	A la visita técnica
Casilleros guardarropas individuales	No inferior a 25 para hombres y 25 para mujeres. Registro fotográfico o carta de compromiso	Antes de la entrega material
Mobiliario y equipamiento del comedor	Mesas y sillas para 20 personas; refrigeración, lavaplatos, microondas y calentador de agua. Registro fotográfico o carta de compromiso	Antes de la entrega material
Extintores, señalética y acopio de residuos	Extintores certificados y vigentes, señalética de emergencia y contenedores con tapa. Registro fotográfico o carta de compromiso	Antes de la entrega material

El incumplimiento de un requisito exigible a la fecha de la visita técnica acarrea la inadmisibilidad de la oferta. El incumplimiento de un requisito comprometido para antes de la entrega material acarrea la readjudicación o el término anticipado del contrato, según el estado del proceso.

IV. EVALUACIÓN TÉCNICA

La Unidad Técnica, con la asesoría del Departamento de Prevención de Riesgos, verificará el grado de cumplimiento de los requisitos mandatorios y deseables mediante la revisión exhaustiva de los antecedentes entregados, tales como planimetría detallada, especificaciones de materiales y registro fotográfico de los recintos.

Se realizará una visita técnica obligatoria con el fin de constatar en terreno la veracidad de la información declarada, asegurando que las condiciones estructurales y funcionales del inmueble garanticen la aptitud sanitaria necesaria para el correcto funcionamiento de las dependencias del personal, conforme al D.S. N° 594. La incomparecencia del oferente o de su representante a la visita técnica inhabilita la oferta. Las visitas se realizarán en las fechas y franjas horarias establecidas en el cronograma del numeral 3.1 de las Bases Administrativas.

La visita técnica tiene por objeto verificar las condiciones **existentes** del inmueble a esa fecha. Los elementos que el oferente haya comprometido conforme al numeral 1.c de las Bases Administrativas serán consignados expresamente en el acta de visita, individualizando cada uno y el plazo ofrecido para su implementación. La visita no habilita a incorporar nuevos compromisos ni a modificar los ya declarados en la oferta.

Las ponderaciones específicas, tramos de puntaje y fórmulas de cálculo se encuentran contenidas en las Bases Administrativas del presente proceso, las que forman con estas especificaciones un solo cuerpo normativo.


IGNACIO QUIROZ-ARRAU
DIRECTOR DE RECURSOS HUMANOS


FRANCISCO CONTRERAS BERROCAL
PREVENCIONISTA DE RIESGOS

Pucón, agosto de 2026.