



Gladys Morales <administracion@muniapucon.ci>

---

**Fwd: SOLICITA CERTIFICACIÓNN QUE INDICA**

1 mensaje

---

**Francisco Torres** <francisco.torres@muniapucon.ci>

25 de agosto de 2025, 10:59 a.m.

Para: Administracion Municipal <administracion@municipalidadpucon.ci>

----- Forwarded message -----

De: **Francisco Torres** <francisco.torres@muniapucon.ci>

Date: lun, 25 ago 2025 a la(s) 10:47 a.m.

Subject: SOLICITA CERTIFICACIÓNN QUE INDICA

To: <gladiela.matus@muniapucon.ci>

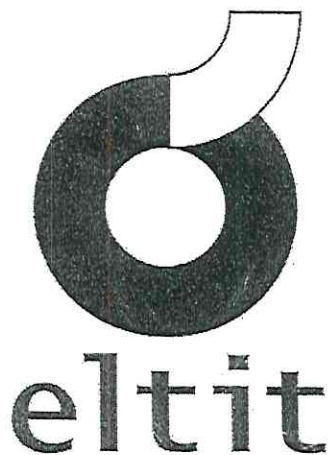
Cc: <jquinones@municipalidadpucon.ci>

Estimada Secretaria Municipal  
Sra. Gladiela Matus

Junto con saludar y del tenor del llamado público para arrendamiento de un inmueble para el programa FORPA, conforme a las bases publicadas en la página web de la Municipalidad mediante decreto N°2995 2025. Solicito a Ud. tenga a bien certificar el número de sobres ingresados hasta el 21 de agosto de 2025 con propuesta de arriendo.

Muy cordialmente

FTV



OF. DE PARTES A Oficina de Partes  
Municipalidad Pucón

Recibido : 8023 21/08/2025

Fecha : JUAN LUIS  
ELTIT ZERENE

Hora : 6:00 PM

Nombre

DIRECCION DE PLANIFICACION COMUNAL.

(SECRETARIA)

Dirección

Municipalidad Pucón.

Propuesta

Ciudad

Pucón.



Remite:

Juan Luis Eltit Zerene

Departamento:

Sucursal:

Solo se Recibe  
Este nombre.  
25.08.2025

AVENIDA BERNARDO O'HIGGINS  
PUCON - ARAUCANIA - CHILE  
TELEFONO 452 379 500  
CASILLA 4-D  
e-mail: recepcion@eltit.cl

DECRETO N°. 3223  
PUCÓN,

**VISTOS:**

29 AGO 2025

1. La Ley N° 19.880, Sobre Bases Generales de los Procedimientos Administrativos.
2. Los artículos 126 y siguientes de la Ley N°18.883 Sobre Estatuto Administrativo, para funcionarios Municipales.
3. El Decreto Exento N°4848, de fecha 06 de diciembre del 2024, que asume como Alcalde Titular de la comuna de Pucón, 2024-2028, al Sr. Sebastián Diego Álvarez Ramírez, RUT 10.513.911-k.
4. El Decreto Exento N°336, de fecha 29 de enero 2025 que establece la subrogancia del Señor Alcalde Titular de la Municipalidad de Pucón, según orden jerárquico al Sr. Francisco Torres Valderrama Rut:12.059.493-1.
5. El Decreto Exento N°2995 de fecha 14 de agosto que aprueba las Bases Administrativas y las Especificaciones Técnicas que regulan la Propuesta Pública para las administrativas "Arriendo de Inmueble para el Programa de Fortalecimiento Productivo y Agroalimentario".
6. Las atribuciones que me confiere la ley 18.695 "Orgánica Constitucional de Municipalidades" cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado, fue fijado por el D.F.L. N°1 del 2006 Interior y sus posteriores modificaciones contenidas en la Ley N°20.922 de fecha 25 de mayo de 2016, Ministerio del Interior y Seguridad Pública.

**CONSIDERANDO:**

1. La necesidad de ampliar el plazo para evacuar informe técnico de visita en las dependencias del inmueble ofertado, dada la imperante necesidad de contar con un profesional ingeniero constructor u otro del área específica.

**DECRETO:**

1. **AUTORIZASE**, ampliación de plazo para evacuar informe técnico, desde fecha 1 de septiembre de 2025 hasta el día 8 de septiembre.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



GLADIELA MATUS PANGUILEF  
SECRETARIA MUNICIPAL



FRANCISCO TORRES VALDERRAMA  
ALCALDE (s)

FTV/GMP/FTV/mjv/jqt

**DISTRIBUCIÓN:**

- Oficina de partes
- Administración
- Archivo





1 SEP 2025

*Recebido*

## INFORME TÉCNICO DE VISITA A TERRENO

Profesional responsable: Muriel Rodriguez, Arquitecta.

Fecha de visita: 25 de septiembre 2025

Lugar: Esquina Colo- Colo con Clemente Holzapfel, Pucón.

Motivo de la visita: Evaluación de edificación existente en el marco de licitación.

### 1. Antecedentes

En cumplimiento del proceso de evaluación de una propuesta de licitación, se realizó visita técnica al terreno y edificación existente, con el objetivo de constatar el estado de la construcción, condiciones de habitabilidad y requerimientos normativos para su eventual habilitación.

### 2. Observaciones en terreno

#### 2.1 Documentación

La construcción no cuenta con planimetría.  
No existe permiso de edificación registrado.  
No se dispone de planos del terreno.  
No presentan factibilidades vigentes.

#### 2.2 Mediciones

No fue posible medir el perímetro total del terreno, dado que se informó que estas mediciones ya habían sido realizadas con anterioridad.  
La inspección se centró en la construcción principal y en dos edificaciones externas que actualmente cumplen funciones de bodegas y baños exteriores.

#### 2.3 Edificación principal

Primer nivel: se encuentra en condiciones habitables, pero con considerables mejoras en terminaciones.  
Segundo nivel: requiere evaluación estructural por parte de un ingeniero en construcción para determinar la capacidad portante de la estructura existente.  
En este estado, solo se puede considerar un 50% de la superficie total como habitable.

#### 2.4 Condiciones constructivas generales

Se requieren mejoras en terminaciones de pisos y muros.  
Es necesaria una revisión integral de la instalación eléctrica, considerando todos los recintos y accesorios.



**MUNICIPALIDAD DE PUCÓN  
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES**

**INFORME TÉCNICO**

**Habilitación de Inmueble para Uso de Oficinas**

Asunto: Propuesta de Habilitación y Uso de Inmueble para Oficinas y Actividades Comerciales

**1. Introducción**

El propósito de este informe es presentar y justificar la propuesta de habilitación de una propiedad de dos niveles para un posible destino de oficinas y, potencialmente, para actividades de apoyo a emprendimientos locales.

- Ubicación del Inmueble: Avenida Colo Colo número 36
- Rol Avalúo Número: 00017-00002, de la comuna de Pucón.
- Permiso de Edificación: N° 068 de fecha 07.04.2025, por 462.02 m<sup>2</sup>.
- Destino Permiso: Vivienda
- Recepción Definitiva: No cuenta con Recepción Definitiva de Obras.

El no contar con recepción definitiva de obras de edificación, se traduce en un incumplimiento del Artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El terreno es un punto estratégico cerca de un acceso principal a la playa Grande de Pucón, en la intersección de la Avenida Colo Colo y la calle de servicios Clemente Holzapfel.

En el presente informe se detallan las características de la propiedad, las reparaciones necesarias, y los desafíos a abordar para su correcta operación.

**2. Descripción del Inmueble y Terreno**

El predio tiene una superficie total de 2.500 m<sup>2</sup> y se ubica estratégicamente en uno de los accesos principales a la playa Grande de Pucón, lo que ofrece una excelente visibilidad y afluencia de público. La casa principal, de acuerdo a la información entregada será habilitada como oficinas, cuenta con:

Primer Nivel: 341 m<sup>2</sup> de superficie, destinado a áreas de trabajo, recepción, y salas de reuniones.

Segundo Nivel: 120 m<sup>2</sup> de superficie, espacios destinados a bodegas o almacenaje.

La construcción de esta edificación data de la década de los años 70, lo que hace necesaria una serie de reparaciones para modernizarla y adecuarla a los estándares actuales.

**3. Norma y Carga de Ocupación**

Es dable señalar que el inmueble se encuentra en la Zona Z-1 del Plano Regulador Vigente desde el año 1994 en la comuna.







**MUNICIPALIDAD DE PUCÓN**  
**DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES**

Entre los usos permitidos en esta zona está el equipamiento del tipo turismo y esparcimiento en su escala comunal y vecinal; áreas verdes en su escala comunal y vecinal; comercio minorista, excepto ferias libres en su escala comunal y vecinal; servicios públicos en su escala comunal y vecinal; cultura en su escala comunal y vecinal; organización comunitaria. Actividades Productivas: en el tipo servicio artesanal inofensivo. Por lo que permitiría los destinos de salas productivas inofensivas, actividades comerciales y culturales, además de oficinas y servicios.

Considerando la tabla de cargas de ocupación del artículo 4.2.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se puede considerar una superficie de útil de 10 m<sup>2</sup> por persona para el destino de oficinas, lo que se traduce en una carga de 34 personas en el primer piso, mientras que el segundo piso se puede considerar en carga mixta de bodega (40m<sup>2</sup> x Persona) y oficinas sin atención de público (por no contar con accesibilidad universal) lo que arroja un factor de 25 m<sup>2</sup> x persona, considerando los 120m<sup>2</sup> del segundo piso, agregando 5 personas de carga en el segundo piso, dando un total de 39 personas en uso mixto de la edificación principal.

#### ***4. Plan de Reparaciones y Habilitación***

Para que el inmueble sea funcional y seguro para su nuevo uso, se deben realizar las siguientes reparaciones y adecuaciones mínimas:

**Accesibilidad:** Se debe evaluar e implementar la accesibilidad universal en el primer nivel, considerando la instalación de rampas o la adecuación de accesos para personas con movilidad reducida, según lo exija la normativa local.

**Sistema Eléctrico e Iluminación:** Debido a la antigüedad de la construcción, el sistema eléctrico actual no soporta la carga de los equipos de oficina modernos. Se debe realizar una reparación completa, reemplazando el cableado, tableros y sistemas de iluminación.

**Pinturas:** Se deberá realizar pintura en todos los cielos de primero y segundo piso y desmanche en paredes que lo ameriten.

**Reemplazo de Pisos:** Se deberá reemplazar todas las alfombras existentes por piso flotante o vinílico. Estos materiales son más higiénicos, duraderos y fáciles de mantener, lo que se adapta mejor al alto tráfico de un entorno de oficinas.

**Desratización y Sanitación:** En visita a terreno ha revelado rastros aromáticos que podrían deducir la presencia de roedores. Se debe realizar una desratización y sanitación completa de todas las construcciones dentro del predio para eliminar cualquier potencial plaga y garantizar un ambiente de trabajo seguro y libre de agentes patógenos.

#### ***5. Potencial Comercial y Beneficios para la Comunidad***

La ubicación del terreno, en un acceso principal a la playa Grande, ofrece un potencial significativo que podría ser aprovechado en colaboración con el municipio. Dadas las características del lugar y la gran afluencia de personas en temporada alta, se considera que la habilitación de este espacio podría beneficiar considerablemente la venta de productos provenientes de proyectos de apoyo municipal, como emprendimientos locales, ferias artesanales o programas de fomento.





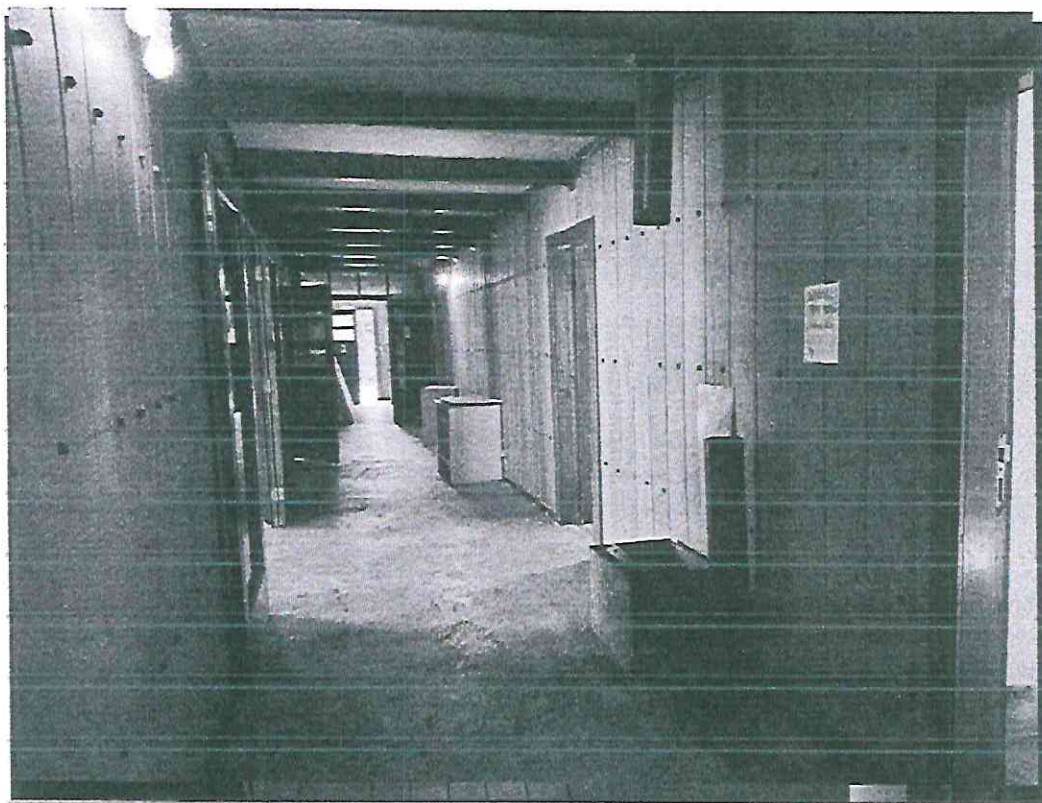
**MUNICIPALIDAD DE PUCÓN**  
**DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES**

**6. Desafíos a Considerar**

Se ha identificado un desafío ambiental importante que debe ser gestionado: la cercanía a una planta elevadora de aguas servidas. Durante la temporada de verano, el elevador de aguas servidas emana olores que podrían afectar la calidad del ambiente en el predio. Se sugiere evaluar la posibilidad de medidas de mitigación en coordinación con la municipalidad y la empresa sanitaria local para minimizar este impacto y asegurar un entorno de trabajo y comercialización agradable.

Es necesario considerar que será necesario la construcción de un portón de acceso desde Avenida Colo Colo, con el fin de contar con un acceso seguro desde la vía con mayor circulación. Así mismo, es necesario considerar que se debe construir unas rutas accesibles que conecte los recintos en el interior, así como un mejoramiento en la zona canchas de tenis, para permitir el acceso de vehículos y peatones hasta el lugar donde podría instalarse la sala de procesos. Para lo anterior se deberá contar con un plan de corte, poda y manejo de los árboles y vegetación existente en el terreno.

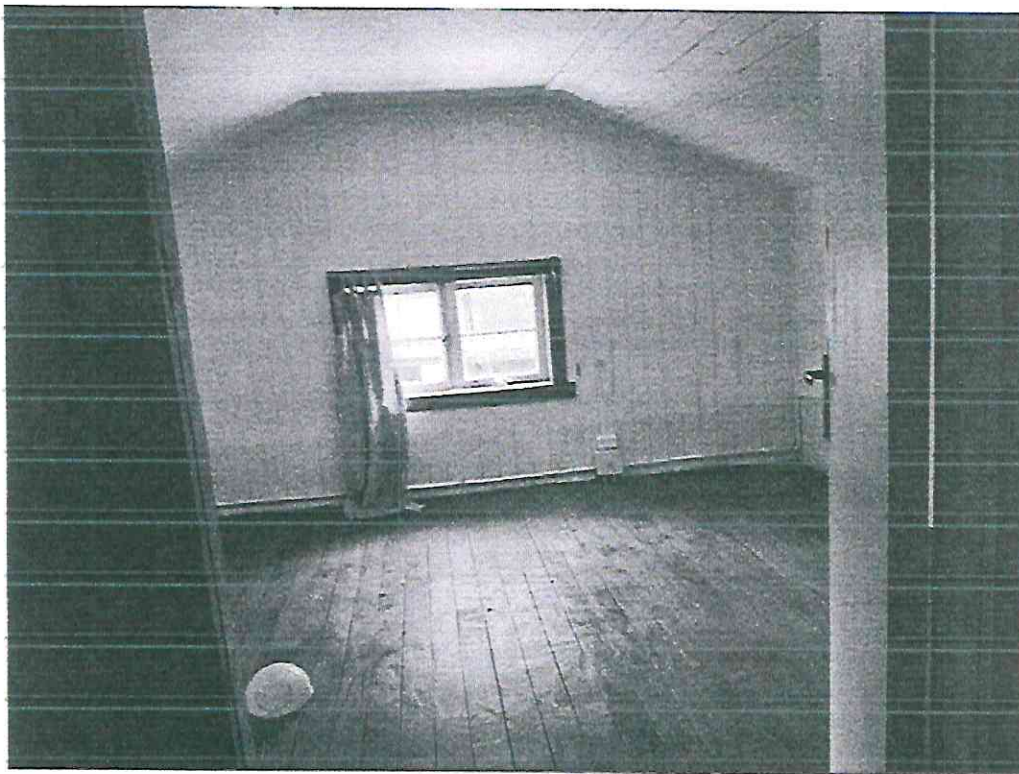
**7. Set fotográfico**







**MUNICIPALIDAD DE PUCÓN**  
**DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES**

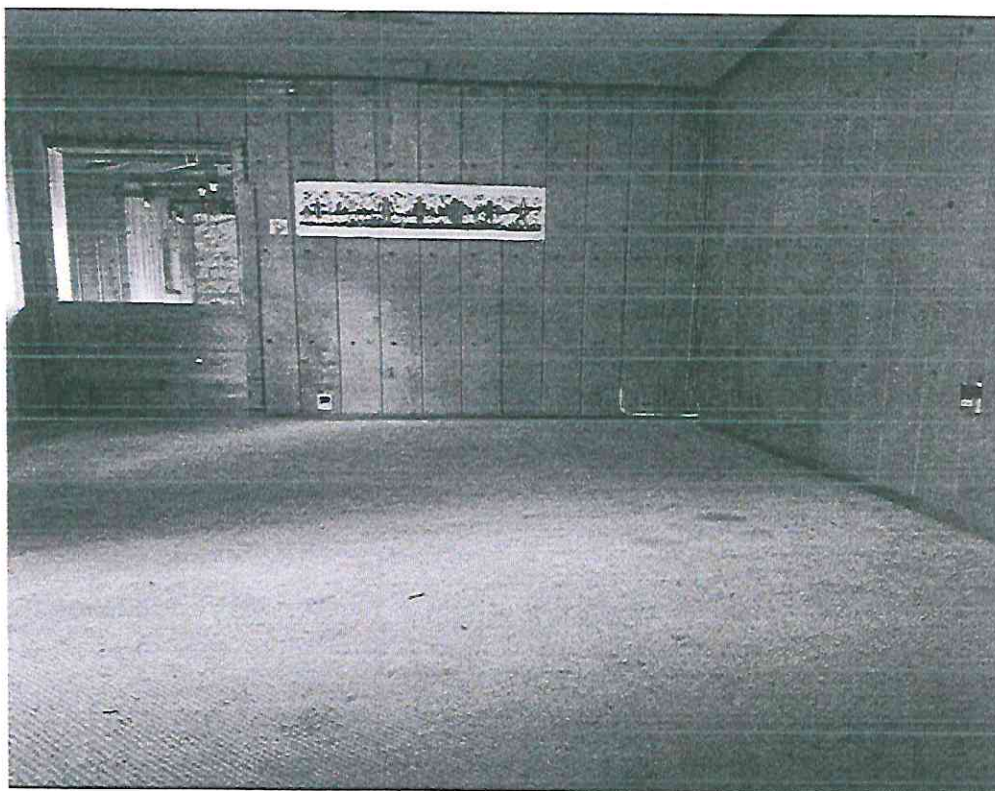
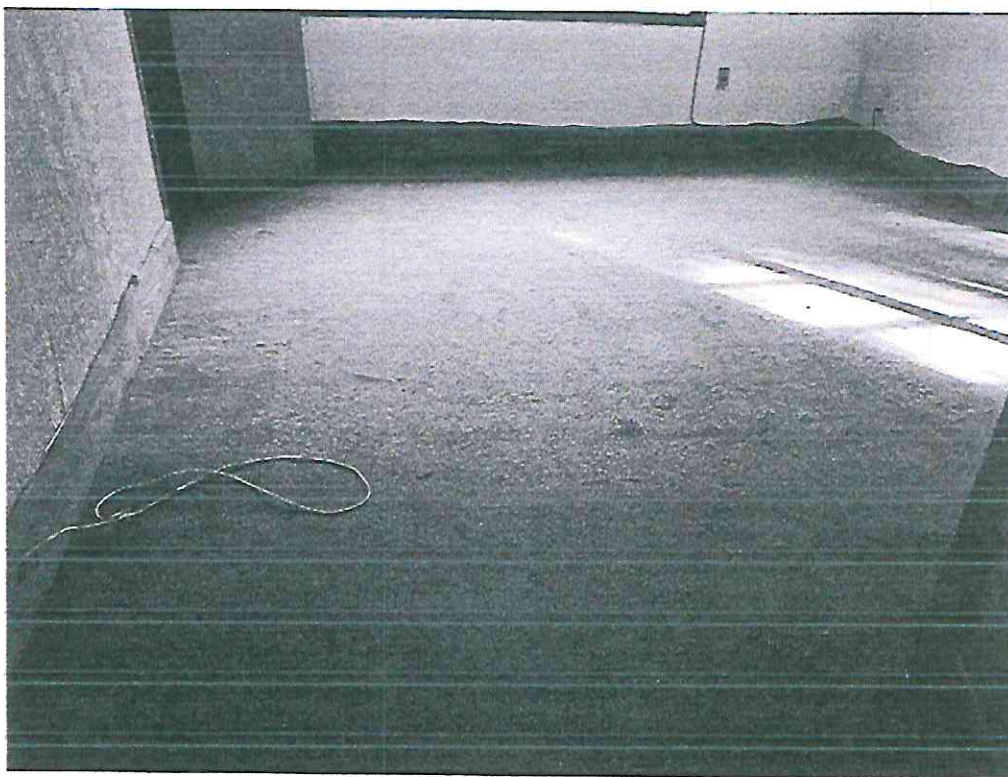


Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799.  
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:  
<https://doc.digital.gob.cl/validador/BME5ZA-934>





MUNICIPALIDAD DE PUCÓN  
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799.  
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:  
<https://doc.digital.gob.cl/validador/BME5ZA-934>

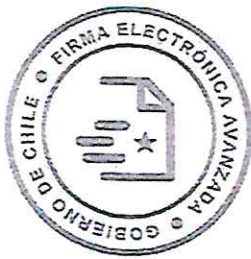


**MUNICIPALIDAD DE PUCÓN  
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES**

**8. Conclusión**

Se considera que la habilitación de esta propiedad como oficinas es viable, aunque serán necesarias las reparaciones detalladas, las que serán necesarias y mínimas para el funcionamiento del proyecto. Además, para asegurar el cumplimiento de la normativa vigente, se deberá tramitar el cambio de destino de la edificación de vivienda a oficinas.

Pucón, 03 de septiembre de 2025.



Firmado por:  
Claudio Ernesto Paineán  
Victoriano  
Director de Obras Municipales  
Fecha: 05-09-2025 12:15 CLT  
Municipalidad de Pucón

**Distribución:**

- Administración
- Archivo



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799.  
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:  
<https://doc.digital.gob.cl/validador/BME5ZA-934>





## MUNICIPALIDAD DE PUCÓN

ORD. N.º 1101 /2025

ANT. Propuesta pública

MAT. Lo que indica.

Pucón, 10 de septiembre de 2025

DE : FRANCISCO TORRES VALDERRAMA  
ADMINISTRADOR MUNICIPAL

A : JUAN LUIS ELTIT ZERENÉ

De mi consideración,

Se ha examinado la propuesta de arrendamiento del inmueble situado en Avenida Colo Colo N° 36, con el propósito de asignarlo al Programa de Fortalecimiento Productivo y Agroalimentario de la Municipalidad de Pucón, según lo estipulado en el Decreto Exento N° 2995.

Tras una exhaustiva evaluación, se ha determinado que el inmueble oficina (casa y sus dependencias construidas) no cumple con los requisitos técnicos y administrativos exigidos en las bases de la propuesta pública para el arriendo de inmueble para el programa señalado. El Informe Técnico de Visita a Terreno de la Arquitecta Secplac, de fecha 01.09.2025, y el Informe Técnico de la Dirección de Obras Municipales (DOM), de fecha 05.09.2025, detallan las siguientes observaciones que justifican el rechazo de su oferta.

### Condiciones y Espacios Requeridos:

El inmueble no se ajusta en su permiso de edificación al destino de oficinas, poseyendo únicamente un permiso sin recepcionar con destino de Vivienda. Esta situación imposibilita su uso inmediato para los fines municipales y requiere un cambio de destino no contemplado en los plazos de la propuesta, sin asegurar el cumplimiento normativo que deberá satisfacer la edificación para ser destinada a oficinas, incluyendo la accesibilidad universal y la seguridad, entre otros aspectos.

### Infraestructura y Confort:

El informe técnico detalla una serie de deficiencias estructurales y de habitabilidad que comprometen la funcionalidad y el bienestar tanto del personal como de los usuarios del programa. Entre las deficiencias detectadas se encuentran:

- Escasa luminosidad natural, lo que podría afectar el ambiente laboral.
- Escasa ventilación natural, lo que podría afectar el ambiente laboral.
- Pisos en mal estado que demandan reparaciones significativas.
- Ausencia de baño accesible para personas con movilidad reducida.
- Falta de confort térmico adecuado.



## MUNICIPALIDAD DE PUCÓN

Se constata el incumplimiento del Artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, debido a que la propiedad carece de la Recepción Definitiva de Obras. Conforme a las bases administrativas, la Municipalidad no podrá hacer uso de la edificación hasta que se subsane este requisito legal, sin poder cancelar el monto consignado por el arriendo de la edificación y solo optar a usar el resto del terreno sin una fecha de uso de las edificaciones destinadas a oficinas que, para el caso, son de gran urgencia.

Adicionalmente, el informe técnico detalla otros desafíos y reparaciones ineludibles, tales como la vetustez de la construcción, la imperiosa necesidad de reparaciones en los sistemas eléctricos, las deficiencias en la accesibilidad, lo que menoscaba la idoneidad del inmueble (casa y sus dependencias construidas) para el uso municipal.

En cuanto a las especificaciones técnicas contenidas en el decreto exento N°2995 que aprueba las bases administrativas y las especificaciones técnicas que regulan la propuesta pública para el arriendo de inmueble para el Programa de Fortalecimiento Productivo y Agroalimentario indican en el punto N°2, el objeto de la licitación, párrafo segundo que señala: *“adicionalmente el inmueble deberá contar con un terreno apto para la instalación de módulos o contenedores. A su vez “El punto N° 3 titulado Requerimientos específicos del bien inmueble indican que este, debe estar ubicado en la Comuna de Pucón a no más de 1000 metros por vías públicas de distancia desde el edificio consistorial ubicado en avenida Bernardo O’Higgins 483, y una superficie mínima de 2000 metros cuadrados.*

Que, de acuerdo al párrafo anterior relacionado con las bases administrativas, bajo el título especificaciones administrativas, punto N°2 titulado Marco normativo aplicable y exclusión de la ley 19. 886, en su párrafo tercero las bases administrativas indican: El oferente deberá acreditar Permiso de Edificación vigente (DOM) que ampare la obra ofrecida; y, conforme al artículo 145 de la LGUC, la edificación no podrá destinarse a uso alguno por parte de la Municipalidad hasta que el adjudicatario acredite su Recepción (definitiva o parcial hábil) y, cuando proceda, el cambio de destino. Sin perjuicio de lo anterior, la porción de terreno desprovista de edificaciones podrá destinarse a los usos permitidos por la normativa urbanística y sectorial vigente, previa obtención de las autorizaciones específicas que correspondan. En consecuencia, mientras no se cumplan las exigencias señaladas para la edificación, el contrato solo autorizará el uso del terreno y devengará exclusivamente la parte proporcional del valor asociada a dicho uso, quedando sujeto a condición suspensiva el uso y el pago del valor vinculados a la edificación.

Que al tenor del Decreto con Fuerza de Ley 1, fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades que indica que: La finalidad primordial de toda municipalidad es satisfacer las necesidades de la comunidad local y asegurar su participación en el progreso económico, social y cultural de la comuna. En este sentido, un Programa de Fomento Productivo Agroalimentario se alinea directamente con las funciones privativas de promoción del desarrollo comunitario y las facultades de capacitación, promoción del empleo y fomento productivo, así como el desarrollo de actividades de interés común en el ámbito local.

La "evaluación parcial" del arriendo, entendida como la integración de criterios de eficiencia, eficacia y los beneficios estratégicos del programa —como la contribución al plan comunal de desarrollo y la generación de valor social y económico para Pucón—, permite a la municipalidad, como arrendataria, cumplir con su misión y funciones esenciales, priorizando el impacto positivo en





## MUNICIPALIDAD DE PUCÓN

el desarrollo local y el bienestar de sus habitantes, todo dentro de un marco de procedimientos públicos establecidos.

Que el informe técnico de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de fecha 5 de septiembre de 2025, señala expresamente en su punto N° 2 titulado descripción del inmueble y terreno ( Informe técnico que se adjunta) indica expresamente “el predio tiene una superficie total de 2.500 metros cuadrados y se ubica estratégicamente en una de los accesos principales a la playa grande de Pucón, lo que ofrece una excelente visibilidad y afluencia de público, indicando además que la casa principal de acuerdo a la información indicada será habilitada como oficina”. Posteriormente en el punto N° 8 del informe técnico de referencia indica quien suscribe dicho informe que la habilitación de esta propiedad es viable.

En base a lo anterior y toda vez que la propuesta cumple parcialmente los requerimientos exigidos en las bases en cuanto al terreno ofertado, se podrá sólo autorizar el arriendo para el uso del terreno y por tanto devengará exclusivamente la parte proporcional del valor asociada a dicho uso, quedando sujeto a condición suspensiva el uso y el pago del valor vinculados a la edificación.

Dado lo anteriormente expuesto solicito al oferente y en base a que sólo se arrendaría el terreno y queda suspendido, hasta su regularización, el arriendo del inmueble oficina, proponga una nueva oferta de Canon de arriendo exclusivamente en cuanto al uso y goce del terreno.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.



FRANCISCO TORRES VALDERRAMA  
ADMINISTRADOR MUNICIPAL

FTV/jqt

**Distribución:**

- Indicada (remitida mediante correo electrónico a [jopazo@eltit.cl](mailto:jopazo@eltit.cl) 56989193868, Av. Bernardo O'Higgins 336 Pucón, Chile.)
- DIDECO
- SECPLA
- SEC. MUNICIPAL
- OF. PARTES
- ADMINISTRACIÓN