

## BASES ADMINISTRATIVAS ESPECIALES (BAD-E)

### Propuesta de Concesión de Baños Públicos en Mirador Salto Pichignao

NOMBRE CONCESIÓN	:	ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENCIÓN DE LOS “BAÑOS PÚBLICOS DE MIRADOR SALTO PICHIGNAO”.
COMUNA	:	LAGO RANCO
MANDANTE	:	I. MUNICIPALIDAD DE LAGO RANCO
UNIDAD TÉCNICA	:	I. MUNICIPALIDAD DE LAGO RANCO

### 1. ASPECTOS GENERALES

La presente bases tienen por objeto llamar a Concurso para la Concesión de la “**Administración, operación y mantención de los Baños Públicos de Mirador Salto Pichignao**”.

Con una vocación productiva profundamente vinculada al mundo silvo-agropecuario y turístico, Lago Ranco tiene entre sus principales prioridades el desarrollo de los talentos productivos de sus emprendedores, potenciándose para el éxito sostenible en el tiempo.

Por otra parte, nuestra comuna está inserta en un mercado de alta competitividad que nos posiciona -por paisaje y territorio- muy cerca de destinos de reconocido éxito, que se encuentran a sólo un par de horas de viaje. Por ello, se hace indispensable marcar ciertos parámetros mínimos sobre calidad en los servicios ofrecidos, creando una oportunidad para cualquier emprendedor como es el caso de los baños públicos del Mirador Salto Pichignao.

Por lo mismo, se hace necesario abrir este espacio a todos los emprendedores de nuestra comuna que estén disponibles para presentar un plan de negocio “creativo, innovador, rentable y de calidad”. Para ello se dispone de infraestructuras ubicadas en los sectores de Mirador Salto Pichignao.

El espacio en cuestión, tendrá como principales funciones:

- Entregar un servicio de calidad e higiénico.
- Entregar información turística general de la comuna.
- Difundir rutas turísticas locales.
- Promocionar actividades turísticas que se desarrollan en los distintos sectores de la comuna.

Por otra parte, el concesionario se deberá comprometer (luego de recibir una capacitación instruida por el Departamento de turismo de esta Municipalidad) en la entrega de información turística general de la comuna lo que además implica la difusión de rutas turísticas locales y la promoción de actividades que se desarrollan en los distintos sectores de la comuna.

Los espacios e infraestructuras antes señalados, se entregarán en concesión en el estado en que se encuentran actualmente, debiendo ser de cargo del adjudicatario la habilitación con el objeto de que cumpla con todas las normas legales y sanitarias que le permitan su uso o utilización por los usuarios. Además, el concesionario, al término de la concesión, podrá retirar todo lo que instaló para poner en funcionamiento el local, sin detrimento del local.

## 2. CONDICIONES DE CONCESIÓN

### 2.1. AUTORIDAD QUE ENTREGA LA CONCESIÓN

La autoridad es la Ilustre Municipalidad de Lago Ranco.

### 2.2. DE LOS PARTICIPANTES

Los participantes podrán ser personas naturales u personas jurídicas, que tengan como domicilio la comuna de Lago Ranco, y **que no cuenten con ningún convenio de concesión municipal vigente o que no sean parte de una organización que cuente con dicho convenio.**

#### 2.2.1 Inhabilidades para postular:

No podrán postular a la presente convocatoria, los usuarios que se encuentren en la siguiente situación:

- a) Las personas que tengan vigente o suscriban, por sí o por terceros, contratos o cauciones ascendentes a doscientas unidades tributarias mensuales o más, con la Municipalidad.
- b) Tampoco podrán hacerlo quienes tengan litigios pendientes con la Municipalidad, a menos que se refieran al ejercicio de derechos propios, de su cónyuge, hijos, adoptados o parientes hasta el tercer grado de consanguinidad y segundo de afinidad inclusive.
- c) Igual prohibición regirá respecto de los directores, administradores, representantes y socios titulares del diez por ciento o más de los derechos de cualquier clase de sociedad, cuando ésta tenga contratos o cauciones vigentes ascendentes a doscientas unidades tributarias mensuales o más, o litigios pendientes, con la Municipalidad.
- d) Las personas que tengan la calidad de cónyuge, hijos, adoptados o parientes hasta el tercer grado de consanguinidad y segundo de afinidad inclusive respecto de las autoridades y de los funcionarios directivos de la Municipalidad, hasta el nivel de jefe de departamento o su equivalente, inclusive.
- e) Las personas que se hallen condenadas por crimen o simple delito.
- f) Son incompatibles con la función pública las actividades particulares cuyo ejercicio deba realizarse en horarios que coincidan total o parcialmente con la jornada de trabajo que se tenga asignada. Asimismo, son incompatibles con el ejercicio de la función pública las actividades particulares de

- Las autoridades o funcionarios que se refieran a materias específicas o casos concretos que deban ser analizados, informados o resueltos por ellos o por el organismo o servicio público a que pertenezcan, por ende, no podrán postular funcionarios municipales.
- g) No podrán participar del presente concurso a aquellas personas que se hayan visto involucradas en riñas o peleas en alguna de los espacios municipales. Así como también otros comportamientos que por reglamento están prohibidos como atender los baños públicos bajo la influencia del alcohol, o bien, mantenga reiterados reclamos en el libro de sugerencia o un reclamo grave, lo cual será investigado por la unidad técnica.

### 2.3. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL CONTRATO

El Contrato estará constituido por los documentos que se detallan a continuación:

- Bases Administrativas Especiales, incluyendo sus Formularios y Anexos.
- Especificaciones Técnicas.
- Oferta del Concesionario Adjudicado.
- Aclaraciones del presente concurso, si las hubiere.
- Decreto alcaldicio que llama a Concurso, Aprueba las bases y Establece la comisión evaluadora.
- Oficio de observaciones si las hubiere.

### 2.4. PLAZO DE CONCESIÓN

- a) El plazo de concesión para los baños públicos **de Mirador Salto Pichignao**, será desde que se encuentre totalmente tramitado el decreto que aprueba el contrato de concesión, fecha que se espera ocurra el 11 de agosto de 2025, y lo cual estará dividido en temporada baja y alta, las cuales se definirá de la siguiente manera:
- i. Temporada baja: agosto de 2025 a 31 de diciembre de 2025
  - ii. Temporada alta: 1 de enero al 30 de junio de 2026.
- b) Al término de la concesión se realizará una evaluación del cumplimiento de las obligaciones de la concesión, el que podrá ser considerado para futuras licitaciones del servicio.
- c) Los adjudicatarios deberán entregar el puesto, previo retiro de sus enseres personales, a más tardar 10 días corridos desde el término de la concesión. El concesionario que no cumpla esta disposición será sancionado con una multa que de 1 UTM por cada día de atraso.
- d) Sin perjuicio de lo anterior, si llegado el plazo no se realiza la entrega del local, la Municipalidad quedará facultada desde ya para tomar posesión del local, retirando cualquier enser o utensilio personal el que quedará en bodega municipal para su retiro.

### 2.5. CALENDARIO CONCURSO

Los interesados podrán obtener las bases Administrativas a partir del día 18 de julio del 2025, la cual podrán solicitar de manera presencial en dependencias de la UDEM, ubicado a un costado de la sala

de Concejo (ex Centro Cultural), de lunes a viernes de 08:30 hrs a 13:00 hrs. o mediante solicitud al siguiente correo [unidadnegocios@municipalidadlagoranco.cl](mailto:unidadnegocios@municipalidadlagoranco.cl) o [fomento@lagoranco.cl](mailto:fomento@lagoranco.cl).

Las consultas relacionadas con el presente concurso se harán a través del siguiente correo electrónico [unidadnegocios@municipalidadlagoranco.cl](mailto:unidadnegocios@municipalidadlagoranco.cl) o [fomento@lagoranco.cl](mailto:fomento@lagoranco.cl), en el asunto deberá indicar CONSULTA BAÑOS PÚBLICOS, las que se recepcionarán desde el día 21 al 29 de julio del presente año hasta las 13:00 hrs. del último día.

Las ofertas serán recibidas desde el día 21 al 31 de julio de 2025, el cual podrá ser entregado de la siguiente manera:

- **De manera presencial, de lunes a viernes desde las 08:30 hrs a 13:00 hrs en Oficina de Partes.**

## 2.6. TIPO DE CONTRATO

El contrato a que se refieren las presentes Bases Administrativas será desarrollado para resguardar y protocolizar la concesión. Serán parte integral del contrato todos los documentos del presente concurso, Bases Administrativas Generales, Especificaciones Técnicas, aclaraciones y la oferta adjudicada.

El contrato será elaborado por el Departamento de Desarrollo Económico Local de este Municipio revisado por la Oficina de Asesoría Jurídica de la Ilustre Municipalidad de Lago Ranco, dentro del plazo establecido.

El contrato para la Concesión de la administración, operación y mantenimiento de cada uno de los baños públicos del presente concurso, lo suscribirá la Municipalidad con el oferente adjudicatario, dentro de un plazo máximo de 15 días hábiles a contar de la notificación del Decreto Exento de Adjudicación.

Si el Adjudicatario desistiere de firmar, no concurre a suscribir dentro del plazo establecido, la Municipalidad dejará sin efecto la adjudicación y podrá adjudicar al segundo mejor evaluado.

## 2.7. GASTOS INCLUIDOS

Los gastos incluidos que se asocian a la puesta en marcha serán cargo de los concesionarios, esto se señala en el punto 6.1 y el punto 6.2, como parte de las obligaciones.

## 2.8. ANTECEDENTES PARA EL CONCURSO DE CONCESIÓN

La Comisión Evaluadora entregará a los Proponentes los siguientes antecedentes:

- Bases Administrativas.
- Formulario.
- Anexos.
- Especificaciones técnicas.

## 2.9. ADMISIBILIDAD

Las propuestas recibidas, antes de la evaluación deberán pasar la etapa de admisibilidad, para ello deberá cumplir con siguiente documentos o criterios:

- Formulario completo (mecnografiado o con letra legible).
- Anexos N° 1, 2 y 3 firmados.
- Fotocopia de la Cédula de Identidad.

Serán causal de rechazo de la oferta, las siguientes circunstancias, de aplicación inmediata sin derecho a participar en etapas siguientes:

- Concurrencia después de la hora de cierre de la recepción de antecedentes en Oficina de Partes.
- Antecedentes de propuestas incompletas o que no respeten los criterios establecidos en las bases.
- Y lo indicado en el punto 2.2.1 de las presentes bases.

Las observaciones o reparos que se den en la presentación de las propuestas, quedarán de manifiesto en el acta para su consideración por la Comisión Evaluadora. La comisión se reserva el derecho de aceptar o rechazar alguna propuesta, siempre que esto no afecte la igualdad de los oferentes.

## 3. PREPARACIÓN DE LAS PROPUESTAS

### 3.1. PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Las ofertas se recepcionarán mediante la siguiente modalidad:

- De manera física en Oficina de partes, **hasta el 21 al 31 de julio de 2025, desde las 08:30 hrs hasta las 13:00 hrs.**
- El postulante debe indicar en el sobre **BAÑOS MIRADOR SALTO PICHIGNAO + Nombre y Apellido del Postulante.**

La entrega de la postulación, el proponente incluirá los siguientes antecedentes:

- Declaración Jurada simple en la que el oferente declara conocer las Bases Especiales, anexos de la propuesta y acepta que la resolución de la Municipalidad es reservada y definitiva (Anexo N°1).
- Declaración Jurada Simple de Parentesco (Anexo N°2)
- Declaración Jurada Simple, en la que el oferente, demuestra o declara acerca de la Resolución Sanitaria (Anexo N°3).
- Formulario “Propuesta de Concesión “
- Fotocopia cédula de identidad

### 3.2. APLICACIÓN DE NORMAS

El presente llamado a concurso y su consecuente adjudicación se regirán por las Bases Especiales, Anexos, oficios y aclaraciones, que puedan surgir del proceso, las cuales formarán parte íntegra de la misma.

Los oferentes por el sólo hecho de su participación en el llamado a concurso, declaran conocer y aceptar en plenitud la documentación incluidas en el llamado a concurso.

En caso de dudas o discrepancias de las presentes bases y sus anexos, estas serán resueltas por la Municipalidad.

## 4. APERTURA Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

### 4.1. APERTURA DE LAS PROPUESTAS

- a) La Apertura de la propuesta se realizará en la fecha y hora que se indica a continuación.  
**Fecha: 31 de julio de 2025**  
**Hora: 15:00**
- b) Al término de la diligencia, la profesional del Departamento de Desarrollo Económico Local (Secretaría y Contraparte Técnica) levantará un acta con todo lo obrado, la que será firmada por los funcionarios municipales designados formar parte de la comisión, siendo autorizada por la secretaria municipal, quien actúa como ministro de fe.
- c) El presente llamado a concurso y su consecuente adjudicación se regirán por las Bases Especiales, Anexos, oficios y aclaraciones, que puedan surgir del proceso, las cuales formarán parte integrante de la misma.
- d) Los oferentes por el sólo hecho de su participación en el llamado a concurso, declaran conocer y aceptar en plenitud la documentación incluidas en el llamado a concurso.
- e) En caso de haber cualquier discrepancia entre estas Bases Administrativas Generales, las Especificaciones Técnicas de referencia, el Contrato, y demás documentos, será facultad de la Comisión Evaluadora resolver tales discrepancias con apoyo de la Asesoría Jurídica del

Municipio, en la forma que mejor beneficie al proyecto y de acuerdo a los principios que regulan la normativa de Compras Públicas, específicamente la Ley N° 19.886 Ley de Bases Sobre Contratos Administrativos de Suministro y Prestación de Servicios y su reglamento contenido en el D.S. 250 del Ministerio de Hacienda; sin perjuicio de las consultas y atribuciones de la Contraloría General de la República.

## 4.2. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Los factores a considerar en el proceso de evaluación son los siguientes:

### A) Acreditación de residencia (10%):

Se dará puntaje a los postulantes que tengan su residencia en el sector donde se encuentran ubicados los baños públicos o un sector aledaño. Esto se acreditará según el registro social de hogares, por lo que deberá adjuntarlo. Ver tabla de evaluación.

En el caso de organizaciones con personalidad jurídica, se dará el puntaje completo, pues se validará con el certificado de vigencia de la organización emitido por el Registro Civil que deberá adjuntar.

### B) Capacitaciones y Años de Experiencia en el rubro (20%):

Se dará puntaje por este ítem de acuerdo a lo contestado detalladamente en el formulario y los verificadores que adjunte en la propuesta, los cuales pueden ser certificados como los pagos de permisos temporales, certificado de experiencia laboral, o decretos de participación de actividades. Cada verificador presentado por año, validará ese año como experiencia, por ejemplo, si presenta verificadores del año 2020 y 2022 y no presenta del año 2021, se considera solo como 2 años de experiencia. Por otro lado, también se dará puntaje por la cantidad de capacitaciones *en el rubro*, por lo que se debe adjuntar los certificados de éstas.

En el caso de organizaciones con personalidad jurídica, se dará el puntaje completo, pues se validará con el certificado de vigencia de la organización emitido por el Registro Civil que deberá adjuntar.

### C) Propuesta Técnica (50%):

Se dará puntaje según la calidad de la propuesta técnica presentada por los postulantes. Se deberá entregar en detalle el plan de trabajo tanto para la temporada alta como baja, detalle de la oferta del servicio (presentación y valor), horarios de atención, implementación y habilitación del lugar y mejoras y/o propuestas innovadoras, trabajadores y presentación, adquisición de materias primas, entre otros. Además, deberá señalar las EPP (Elementos de Protección Personal) con la que contará.

Cabe señalar que además de los planes de trabajo, todos los postulantes deberán indicar en detalle acerca de los servicios adicionales (medios de pago, promoción, % de descuento, entre otras).

Por otro lado, se pide a los postulantes de los Baños Públicos, que tengan iniciativas acordes con el cuidado del medioambiente que deberá indicar en el formulario. Estas iniciativas deben ir en beneficio de los clientes o consumidores finales, o bien, pueden ser iniciativas que tengan un impacto significativo en la prestación del servicio.

**D) Recurso Humano a Contratar (10%):**

En este ítem, se considerará el recurso humano a contratar, de acuerdo a la inversión que el oferente realizará para la contratación de personal, para el correcto funcionamiento de los baños públicos, lo que declara en el Formulario de Propuesta de concesión. Cabe señalar que, si el oferente declara que será atendido a manera personal, la comisión lo considerará como una contratación.

Se deja expresamente establecido que la contratación de personal es responsabilidad exclusiva del concesionario no teniendo éstos ningún vínculo contractual con el municipio de Lago Ranco.

**TABLA DE EVALUACIÓN**

CRITERIOS DE EVALUACION	PORCENTAJE	SUB PORCENTAJE	PUNTAJE	PARÁMETROS
Acreditación de residencia en el sector	10%		100	Residencia en el sector donde se encuentran ubicados los baños públicos o un sector aledaño.
			50	Residencia en la comuna, pero distinta al sector en donde se encuentran los baños a postular
			0	No posee residencia en la comuna
Capacitación y Años de Experiencia en el Rubro	20%		<b>Demuestra años de experiencia y capacitaciones en el rubro que postula:</b>	
			<b>Años de experiencia</b>	
			70	1.- El oferente tiene experiencia en el rubro, es decir, ha realizado otras actividades de similares características y tiene más de 5 años (se adjunta al menos 2 verificadores por año)
			50	2.- El oferente tiene experiencia en el rubro, es decir, ha realizado otras actividades de similares características y al menos entre 3 y 4 años.
			25	3.- El oferente tiene experiencia en el rubro, es decir, ha realizado otras

				actividades de similares características y al menos desde hace 1 y 2 años.
			10	4.- El oferente tiene entre 0 y 1 año de experiencia en el rubro.
			<b>Capacitaciones</b>	
			30	Demuestra capacitaciones en el rubro mediante 3 verificadores.
			15	Demuestra capacitaciones en el rubro mediante 2 verificadores.
			5	Demuestra capacitaciones en el rubro mediante 1 verificador.
Plan de trabajo (PT)	50%		50	Presenta plan de trabajo acorde al local entre un 75% a 100%
			25	Presenta plan de trabajo acorde al local entre un 50% a 74%
			10	Presenta plan de trabajo acorde al local entre un 25% a 49%
Servicios Adicionales (SA)	60%	25%	25	Detalla al menos 2 servicios adicionales a entregar a los clientes
			10	Detalla solo un servicio adicional a entregar a los clientes
			0	No oferta servicio adicional
Iniciativa Cuidado del Medioambiente (CM)	25%		25	El oferente declara al menos 2 iniciativas coherentes con el cuidado del medio ambiente.
			10	El oferente declara solo 1 iniciativa coherente con el cuidado del medio ambiente.
			0	El oferente no declara ninguna iniciativa coherente con el cuidado del medio ambiente.
Recurso Humano a contratar	10%		100	al menos 2 contrataciones

			50	Al menos 1 contratación
			0	No contempla contrataciones

### 4.3. RESOLUCIÓN DE EMPATE

En el caso de que dos o más oferentes hayan obtenido el mismo puntaje luego de la evaluación, la Comisión Evaluadora se reserva el derecho a considerar otros factores para desempatar.

### 4.4. COMISIÓN EVALUADORA

Los miembros de la Comisión Evaluadora no sostendrán reuniones con oferentes, lobistas o gestores de intereses particulares, durante la evaluación, salvo en el caso de actividades previamente contempladas dentro del procedimiento del presente concurso a través de las bases.

Los miembros de la Comisión Evaluadora deberán de obtenerse de recibir donativos mientras la integren. Los integrantes de la comisión son:

- ✓ Coordinadora de la Dirección de Turismo, Cultura y Desarrollo Sostenible (o quien le subrogue)
- ✓ Encargada Departamento Desarrollo Económico Local (o quien le subrogue)
- ✓ Profesional Departamento Desarrollo Económico Local (o quien le subrogue)
- ✓ Secretaria Municipal, quien actuará como Ministro de Fé.

### 4.5. FECHA DE ADJUDICACIÓN

La Municipalidad fija un plazo de 10 días hábiles, a contar de la fecha de apertura, para la evaluación y adjudicación de la propuesta, y para comunicar por escrito los resultados a los oferentes que resultaron favorecidos. Por razones de fuerza mayor este plazo podrá prorrogarse por igual periodo.

## 5. ADJUDICACIÓN Y PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO

### 5.1. NOTIFICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

Una vez emitido el Decreto Exento de adjudicación, la Contraparte Técnica procederá a comunicar y notificar al proponente favorecido con un oficio al correo electrónico que hubiese indicado, a través de la Oficina de Partes del Municipio.

Una vez que el Decreto o Resolución que apruebe el contrato estén totalmente tramitados por la entidad mandante o por la autoridad que corresponda, se notificará al proponente adjudicado enviándole copia del mismo.

## 5.2. SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO

La firma del contrato deberá cumplirse en un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir de la fecha de notificación de la adjudicación. Una vez firmado el contrato, se procederá a efectuar la entrega de los baños públicos en un plazo no mayor a 5 días hábiles. Esta entrega quedará registrada en un Acta de entrega de cada módulo, firmada por la Comisión Evaluadora y el concesionario.

En señal de aceptación del contenido del contrato, el adjudicatario deberá suscribir tres transcripciones (2 para la Comisión Evaluadora y uno para el adjudicatario). Estos serán firmados ante la secretaria Municipal.

## 5.3. READJUDICACIÓN

La I. Municipalidad podrá, en caso de que el proveedor adjudicado se rehúse a suscribir el contrato, o no lo hiciera en el plazo indicado o no entregue la garantía de fiel cumplimiento de contrato en el plazo establecido para estos efectos, o desista de su oferta o sea inhábil para contratar de acuerdo con los términos de la Ley 19.886, y su reglamento, se readjudicará al oferente que le siga en puntaje de acuerdo a la evaluación de las propuestas y así sucesivamente.

## 5.4. GARANTÍAS DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

Para asegurar el oportuno y pleno cumplimiento de las obligaciones que contraigan el proponente en favor del municipio deberá constituir y mantener garantía, por un valor del \$45.000, el que se sugiere sea mediante un **depósito en Tesorería Municipal equivalente a \$45.000.-**, el cual deberá mantener vigente en todo momento (a nombre de la I Municipalidad de Lago Ranco). El concesionario cuyo contrato se acepta, deberá previa a la suscripción del mismo, realizar el depósito de la garantía de fiel cumplimiento del contrato. Sin perjuicio de lo anterior, podrá realizarse por cualquier instrumento financiero de fácil cobro e irrevocable extendido a favor de la Ilustre Municipalidad de Lago Ranco.

El comprobante de depósito de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato debe ser entregado al momento de la firma del contrato. Esta garantía será devuelta una vez liquidado el contrato de concesión, en este caso la Contraparte municipal hará una solicitud por interno a la oficina de Tesorería Municipal.

## 6. OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

El concesionario deberá cumplir las siguientes obligaciones:

- a) El concesionario no podrá subarrendar o entregar bajo ningún título el espacio adjudicado.
- b) En el caso de que postule una agrupación de personas deberán trabajar colaborativamente, el representante titular no podrá exigir el pago de comisión por representar al grupo que trabaje en los baños.
- c) Cumplir con todas las exigencias y normas legales administrativas, ya sea permisos sanitarios, municipales, tributarias, laborales y otras que rijan la actividad que realiza.
- d) Generar un servicio que destaque por su calidad, en el más amplio sentido de la palabra.
- e) Será obligación del concesionario disponer permanentemente en el local el total de los productos ofertados en su propuesta.
- f) **Cuidado**, mantención y seguridad del local, así como de las instalaciones, sitios y espacios de circulación común, los que deberán mantenerse en perfectas condiciones.
- g) La Municipalidad NO se responsabiliza bajo ningún punto de vista de cualquier tipo de pérdida, daño total o parcial o hurto de este, u actos que perjudican a terceros, para ello se recomienda:
  - Implementar medidas de seguridad para resguardar el lugar para cuando abandone el recinto por la noche.
  - Está prohibido el uso y almacenamiento, dentro del recinto concesionado, de artículos inflamables, explosivos, productos que presentan riesgo químico, radioactivo, veneno o combustible.
- h) Los gastos por consumo básicos que se generan por la puesta en marcha y ejercicio del quiosco, tales como: luz, mantención de las bombas, baños, fosas, pastillas de limpieza, baterías, reparaciones, entre otros, según corresponda, serán de cargo del concesionario.
- i) Los concesionarios deberán mantener en óptimas condiciones y, de requerir, la limpieza de la cámara desgrasadora y la fosa séptica, si existe un costo económico asociado será responsabilidad de los concesionarios.
- j) Serán también responsabilidades de los concesionarios el arbitrar las medidas preventivas para que no se produzcan incendios y disponer de los medios para combatirlos (al menos disponer extintor).
- k) Permitir y no interferir u ocultar información en las inspecciones municipales, que tendrán libre acceso al local.
- l) El adecuado funcionamiento del local, será supervisado por los **Inspectores municipales** en conjunto con los profesionales del Departamento de Desarrollo Económico Local de la Ilustre Municipalidad de Lago Ranco, el cual será registrado en un libro de inspección.
- m) Dar cumplimiento a lo ofrecido en la propuesta.
- n) El concesionario al finalizar el contrato de concesión deberá entregar el inmueble en las mismas condiciones que se entregó al inicio, además cabe señalar que no podrá intervenir en el espacio, sin previa autorización por escrito a la contra parte municipal.
- o) Los horarios de apertura y cierre de los baños públicos, serán los siguientes:

- Lunes a Domingo: 09:00 a 20:00 horas (considerando espacios intermedios como espacios de sanitización) este horario solo se considera para el periodo estival (desde el 15 de diciembre al 15 de marzo).
  - Para el resto del año a Fines de Semana y Festivos de 12:00 a 17:00 hrs (considerando espacios intermedios como espacios de sanitización) durante la temporada baja o cuando el municipio lo requiera.
- p) La tarifa de cobro por el uso de los baños a los usuarios no podrá exceder de los \$500, además deberá existir una tarifa diferenciada para personas con discapacidad a lo menos de un 50%, cuya persona deberá presentar su credencial de discapacidad al momento de hacer uso del servicio.

## 6.2. INGRESO POR CONCEPTO DE CONCESIÓN

Será de total responsabilidad del oferente que obtenga la concesión de los Baños Públicos, tener en al día el Ingreso por concepto de Concesión, la cual se diferenciará por temporada alta y temporada baja.

El no cumplimiento de esta cláusula, se sancionará de la siguiente manera:

- a) Se multará según el punto "7.5. MULTAS"
- b) Se descontará de la garantía de fiel cumplimiento de contrato, el pago correspondiente.
- c) El incumplimiento de pago, quedará registrado, lo que se tomará en las evaluaciones técnicas, descontando 7 puntos a este factor por incumplimiento.

El monto a pagar por concepto de concesión será el siguiente:

- Temporada Baja (periodo agosto 2025 – 31 de diciembre 2025): 2 UTM
- Temporada Alta (periodo 1 de enero 2026 – 30 de junio 2026): El monto que establezca la ordenanza de derechos vigente correspondientes a la fecha del pago efectivo de la concesión (el que en ningún caso podrá superar las 4 UTM).

El ingreso por concepto de concesión, se deberá realizar en la tesorería de la Municipalidad de Lago Ranco, por temporada baja hasta el 1 de diciembre de 2025 entre 8:00 am. y 13:00 pm. Y por temporada alta hasta el 20 de febrero de 2026.

## 6.3. CONTRATOS, REMUNERACIONES E IMPOSICIONES DE LOS TRABAJADORES Y OTROS

El pago de las remuneraciones a los trabajadores, cotizaciones y otros, se realizará en estricto apego al Reglamento y a la legislación vigente, siendo esta responsabilidad exclusiva del Concesionario. Será causal de multa el no cumplimiento de dichas obligaciones legales. El concesionario está obligado a contratar el personal al menos en la temporada alta, la cual incluye los meses de diciembre a marzo. El incumplimiento de esta obligación queda afecto a una multa de 1 UTM diaria.

Se deja expresa constancia que la Municipalidad no tendrá vínculo alguno con los trabajadores del Concesionario.

Todo el personal contratado por el Concesionario o de la empresa de Servicios aseo u seguridad que realice labores en el baño concesionado, deberá contar con ropa de trabajo, calzado y elementos de seguridad.

El concesionario debe dar cumplimiento a la Ley Nº 16.744 “sobre la gestión de seguridad y salud en el trabajo en obras, faenas o servicios”.

Todo el personal del Concesionario deberá tener un trato cortés con el público y con los funcionarios municipales que inspeccionen el lugar.

## **7. DESARROLLO DEL CONTRATO**

### **7.1. INSPECCIÓN TÉCNICA**

En la concesión, la responsabilidad de su correcta y oportuna ejecución conforme a la propuesta aprobada, a las bases administrativas y a las normas técnicas vigentes, recae en los concesionarios seleccionados, quienes deberán adoptar las medidas de gestión y control de calidades necesarias para dar buen término a la concesión.

Los concesionarios estarán obligados a presentar toda la colaboración y otorgar el máximo de facilidades que requiera la Contraparte Técnica Municipal para desempeñar su labor.

### **7.2. ENTREGA INFRAESTRUCTURA DE LOS BAÑOS PÚBLICOS**

La entrega de los baños públicos de los sectores de **Mirador Salto Pichignao**, que la totalidad de la infraestructura que componen la misma, serán realizadas en el mismo recinto. La Contraparte Técnica Municipal con al menos 24 horas de anticipación le señalará el día y la hora a cada concesionario que tendrá lugar la entrega del recinto sin derecho a modificación de esta citación, siendo obligación de los concesionarios asistir por sus propios medios al lugar y hora señalada.

### **7.3. SITUACIONES DE EMERGENCIA**

Durante el proceso de concesión, todo daño ocasionado por situaciones de emergencia derivadas de fenómenos naturales o de otro origen, deberá ser informado inmediatamente a la Contraparte Técnica, quien lo comunicará a la autoridad correspondiente.

Asimismo, el concesionario deberá informar detalladamente por escrito a la Contraparte Técnica todo incidente que se presente en el recinto a fin de que en conjunto se tomen las medidas pertinentes para corregir las condiciones que lo provocaron.

### **7.4. INCUMPLIMIENTO DE ÓRDENES DE LA INSPECCIÓN.**

El concesionario deberá someterse a las órdenes de la Contraparte Técnica, las que se impartirán siempre por escrito, dejándose constancia en el libro de Control de inspección de los Baños Públicos. El incumplimiento de cada orden será sancionado con una multa diaria aplicada administrativamente.

## 7.5. PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN MULTAS

La Municipalidad aplicará multas por incumplimiento de las obligaciones asumidas por el concesionario de conformidad a las presentes Bases. El procedimiento para la aplicación de multas será el siguiente:

- a) La detección de deficiencias e incumplimientos por la contraparte municipal quedará registrada y comunicada al concesionario en un libro de multas. Se describirá la falta, el día y la multa que se aplicará, sin perjuicio de reiterarla las veces que sea necesaria mientras ésta no sea corregida y subsanada por parte del concesionario.
- b) Detectado el incumplimiento y cursada la respectiva multa por parte de la Municipalidad, esta se notificará y comunicará al concesionario para que corrija aquellos aspectos que han sido objetados e informe de su solución, dejando constancia de todo lo obrado en el libro antes mencionado.
- c) El concesionario podrá reclamar de las multas aplicadas, ante el Alcalde de la comuna de Lago Ranco por escrito, dentro del plazo de cinco días hábiles desde que se le notifique la aplicación de una multa. El Alcalde resolverá en primera instancia, dentro de los cinco días hábiles siguientes.
- d) La multa se entenderá como definitiva desde que venzan los plazos para recurrir de ella o desde que se notifique la resolución que se pronuncia sobre ella.

Se multarán las siguientes infracciones al servicio:

- a) La Municipalidad de Lago Ranco podrá realizar visitas de inspección. De no cumplirse con las disposiciones establecidas en el punto N°6 de estas bases Especiales, se levantará un informe de evaluación en donde se indicarán las observaciones al concesionario, otorgándole un plazo prudencial para subsanarlas, de no hacerlo en el plazo establecidos se aplicará una multa desde 1 UTM, hasta un máximo de 5 UTM.
- b) La entrega del inmueble al término de la concesión, como se señaló en el punto 2.4, los concesionarios que no cumplan serán sancionados con una multa de 1 UTM por cada día de atraso.
- c) Por el atraso en el ingreso en las arcas municipales, por concepto de Concesión, equivalente a 0,5 U.T.M. por día de atraso.

Con el propósito de velar por el efectivo cumplimiento del contrato, cualquier reincidencia será sancionada con multa incrementada en un 100% de las indicadas en los párrafos precedentes.

## 8. TERMINO DEL CONTRATO

### **8.1. TERMINO DEL CONCESIÓN**

Una vez terminada la concesión, la Administración Municipal solicitará por escrito la recepción de los Baños de Mirador Salto Pichignao a la Contraparte Técnica, quien deberá verificar el óptimo estado de cada uno de los baños y los espacios en común, y el cabal cumplimiento del contrato.

### **8.2. TERMINO ANTICIPADO**

La Contraparte Técnica podrá poner término administrativamente y en forma anticipada a un contrato por los motivos siguientes:

- a) Si el concesionario fuera condenado por delito que merezca pena aflictiva.
- b) Si el concesionario no diere cumplimiento a las obligaciones del contrato y sus documentos anexos.
- c) Si el concesionario recibe observaciones y transcurrido un plazo no hubiese subsanado éstas, la municipalidad de Lago Ranco podrá poner término anticipado al contrato de concesión, sin derecho a indemnización alguna.
- d) En caso de término anticipado este se realizará, previo informe de la Contraparte técnica municipal, mediante decreto exento, el cual deberá ser notificado al concesionario, otorgándole un plazo fatal de 10 días hábiles para entregar la infraestructura otorgada en concesión en óptimas condiciones.
- e) Si por causa del concesionario se produjeren riñas o alteración al orden público al interior o en lugares aledaños al recinto concesionado.

### **8.3. RENOVACIÓN DE CONTRATO**

El concesionario podrá optar a la renovación de su contrato de concesión, siempre y cuando obtenga una buena calificación de comportamiento en el informe, el cual realizará la/s contraparte/s municipal/es. Esta renovación será solo por un periodo de 6 meses y deberá ser aprobada por el Concejo Municipal de Lago Ranco.

### **8.4. RECEPCIÓN DE LOS BAÑOS PUBLICOS DE MIRADOR SALTO PICHIGNAO**

Se realizará la recepción de los baños públicos y los espacios en general, una vez vencido el plazo de concesión mínima establecida en las presentes bases. La recepción se realizará por la Contraparte Técnica para verificar que los equipos y el espacio concesionados se encuentran en las condiciones con las que se entregó, en este acto, debe estar presente el concesionario. En la eventualidad que la Recepción resultará con observaciones; deberán ser resueltas a la brevedad, y una vez subsanados los defectos, el concesionario solicitará nuevamente la Recepción a la Contraparte Técnica, y procederá a efectuar la Recepción de los Baños Públicos de Mirador Salto Pichignao en un plazo no

superior a 10 días desde dicho Informe. En el caso de que las observaciones no lleguen a ser subsanadas, se hará efectiva la garantía de fiel cumplimiento de contrato.

## **COMISION EVALUADORA**

### **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS INFORME**

#### **CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS ESPACIOS A CONCESIONAR**

##### **CONCESION Baño Contenedor Salto Pichignao:**

Dicho recinto cuenta con 2 baños destinados a Damas y Varones, el cual es un contenedor de 6x2,4 mts, el sistema de descarga es a través de una fosa séptica y sus respectivos sistemas de infiltración (drenes). Respecto al agua, ésta es almacenada (con camión aljibe) y acumulada en un estanque. El recinto no cuenta con suministro eléctrico.

Los costos que debe asumir la persona que obtenga la concesión del espacio son: la descarga o limpieza de la fosa séptica, todos los implementos para el correcto funcionamiento e higiene de los mismos. Además del correspondiente permiso municipal y costo de concesión.