



INDICADORES DE CONSTRUCCIÓN

Estudio de Proyectos Clínicos



Claves para entender el mercado de los recintos hospitalarios

Realizar un proyecto clínico lleva mucha responsabilidad por su complejo desarrollo, tanto en la etapa de diseño, construcción y en la operación. En los últimos años se ha incrementado la construcción de establecimientos públicos y privados, no sólo en Santiago sino también en regiones.

Al momento de construir y ejecutar un recinto de alta complejidad como un proyecto clínico y hospitalario, se debe considerar la distribución interna que tendrá, además de la tecnología que se implementará en éstos establecimientos.

Los proyectos que se desarrollan actualmente cuentan con un estándar de diseño y construcción, donde destaca la implementación de sistemas bioclimáticos, artefactos de iluminación de bajo consumo, cubiertas verdes y nuevos sistemas de aislaciones térmicas y sísmicas. Todo aquello permite evitar sobre costos de consumo y mantenciones a largo plazo.

Entorno del mercado en Santiago

El mercado de proyectos clínicos y hospitalarios que se encuentran en construcción, estudio o licitación se concentra en Santiago y las regiones de Valparaíso y Biobío. La ubicación de estos recintos radica en el tipo de especialistas disponibles, la cantidad de recursos con los que se cuenta, y la complejidad con que se pretende desarrollar el proyecto.

Gráfico cantidad de Proyectos Hospitalarios en Construcción 2014-2018

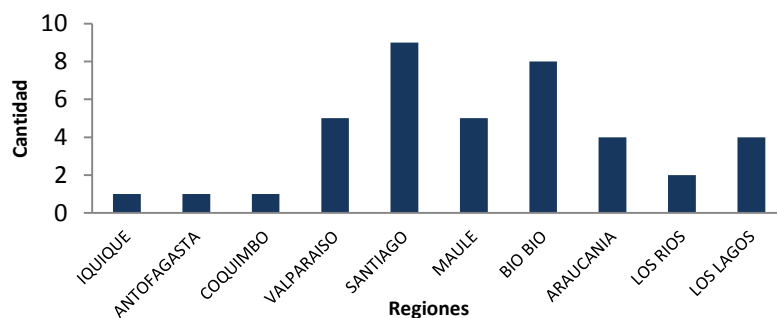


Gráfico realizado por DRS, a partir de información del Ministerio de Salud.



INDICADORES DE CONSTRUCCIÓN

Estudio de Proyectos Clínicos



Distribución de los costos promedio

De acuerdo a los proyectos clínicos que ha desarrollado DRS, en cada uno de ellos existen particularidades y complejidades como recintos, ya que al ser establecimientos de salud requieren de criterios de tecnología y terminaciones a aplicar en cada uno de ellos, dependiendo del tipo de proyecto a ejecutar. Es por esto que donde existe mayor incidencia de costos es en las partidas de terminaciones e instalaciones.

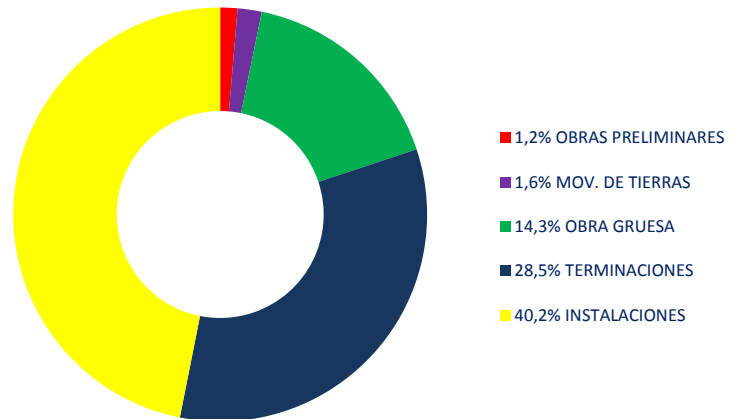
Dentro de los ítems que constituyen el presupuesto final, la partida de terminaciones tiene un 31% de relevancia al momento de

realizar el proyecto junto con instalaciones, las cuales resultan clave para tener un óptimo funcionamiento de un recinto clínico y hospitalario, teniendo un 40% de incidencia en el presupuesto final de construcción.

Las terminaciones de un proyecto clínico tienen relación con el estándar y atención que le brindarán al paciente durante su permanencia en el recinto de salud, a través de diseño y acondicionamiento de interiores. Este tipo de proyectos debe contar con el amparo normativo, tanto de certificaciones, reglamentos internos y también los impuestos por el Ministerio de Salud, requiriendo de un máximo cuidado, tanto en áreas quirúrgicas, manejo de residuos peligrosos, banco de sangre, desechos y restos de residuos orgánicos. La partida de terminaciones en un proyecto clínico tiene una segunda incidencia en porcentaje, donde juega un papel clave respecto a costos en uso de ventanas, pisos, muros y mobiliario, los que deben ser capaces de soportar un alto tráfico, siendo resistentes al desgaste y asegurando la higiene y asepsia del recinto.

Sobre las instalaciones recae la operación del lugar. Dentro de éstas el promedio de un mayor costo es la electricidad y climatización. La primera por el sistema de respaldo de energía con el que cuenta el recinto de salud, ya que en caso de existir algún corte este se activa automáticamente para seguir con el funcionamiento de emergencia del recinto. En el caso de climatización, los costos se centralizan en los equipos que se usan al interior de estos establecimientos. Cabe destacar que la instalación de clima en centros de salud es de un costo muy elevado, más aún si se cuenta con requerimientos especiales como el filtrado del aire o un sistema de control zonal de temperaturas y humedades.

Porcentajes promedio



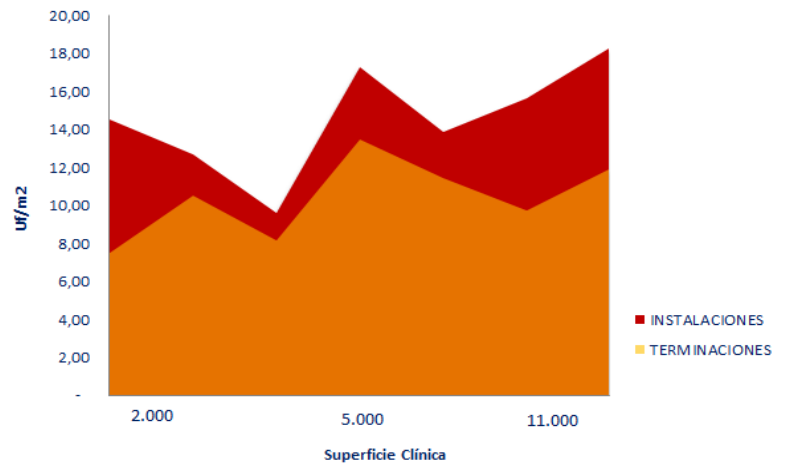


INDICADORES DE CONSTRUCCIÓN

Estudio de Proyectos Clínicos

Dispersión en costos de instalaciones

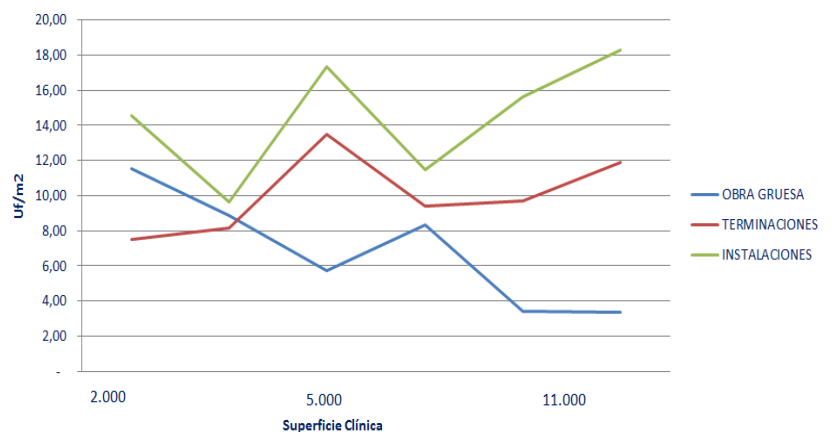
Antes de construir un proyecto clínico se deben considerar los requisitos base con los cuales se construirá y diseñará el establecimiento de salud. Dentro de las partidas que generan mayor impacto en cuanto a costo son las terminaciones e instalaciones, donde de acuerdo a los m² y el uso que se le dé al recinto, requerirán una elevada potencia eléctrica, una cantidad de generadores, gran número de transformadores, equipos y celdas. Respecto al sistema de climatización es necesario contar con una unidad manejadora de aire (UMA) que permite que dentro de las áreas críticas del recinto, el aire sea libre de cualquier inoculación para que no que exista riesgo de difusión de alguna bacteria en el sistema de aire acondicionado.



En grafico existen desviaciones, ya que se incluyen proyectos de remodelación y ampliación clínica.

Índices de construcción

En base a la experiencia de DRS en el desarrollo de proyectos clínicos, los costos se invierten en terminaciones, instalaciones, superficie a cubrir y el tipo de recinto que se va a ejecutar. Esto va desde centros destinados a atención básica, consultas médicas, recintos de alta gama, como clínicas estéticas y de alta complejidad.



En grafico existen desviaciones, ya que se incluyen proyectos de remodelación y ampliación clínica.

Las terminaciones en recintos de alta complejidad incrementan sus costos por los requerimientos que solicita cada proyecto y de acuerdo a la normativa de salud, donde los acabados en pavimentos de accesos y recintos que necesiten, se deben aislar por riegos de infección. En este tipo de recintos, los artefactos sanitarios deben ser resistentes, contar con propiedades antisépticas, ser ajustables y seguros, tanto para trabajadores y usuarios.

Las obras preliminares no generan durante la ejecución de un proyecto clínico de mayor incidencia en cuanto al costo, independiente de los metros cuadrados y ubicación de los recintos, ya que sólo se consideran los trabajos previos hasta el replanteo que se realice en terreno.



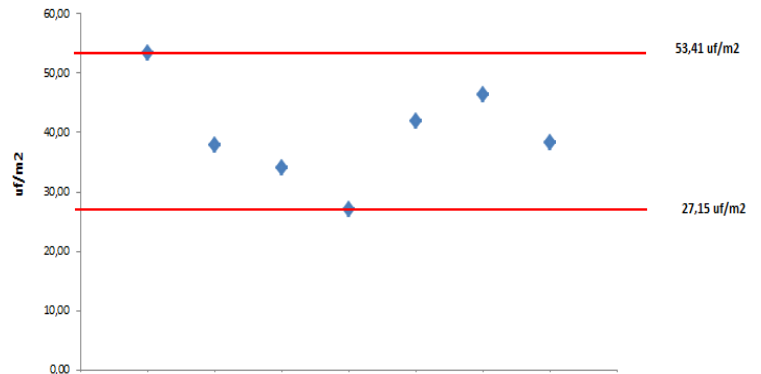
INDICADORES DE CONSTRUCCIÓN

Estudio de Proyectos Clínicos



Proyectos más representativos según uf/m² neto.

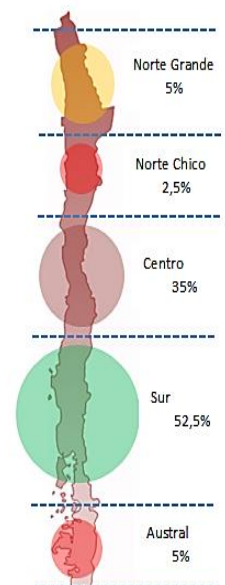
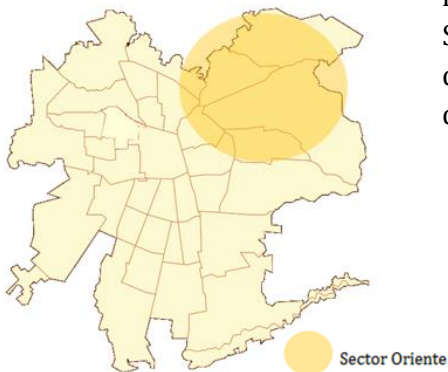
De acuerdo a los principales proyectos clínicos en que ha participado y desarrollado DRS, los costos promedio de construcción neto de estos recintos se encuentran entre las 27uf/m² y las 53 uf/m². Estos no incluyen equipamiento clínico y área de estacionamientos, sólo superficie clínica, donde el costo promedio de estos establecimientos es de 39,9uf/m². Las variaciones de costo se dan según requerimientos de diseño, especialidades, terminaciones e instalaciones con que se defina diseñar estos establecimientos.



Proyectos tipo, los costos dependen del estándar que requiera cada proyecto clínico no se consideran áreas de estacionamientos, sólo superficie de clínica con sus costos.

Mayor concentración de recintos hospitalarios en Santiago y Regiones.

Los proyectos clínicos que ha desarrollado DRS se encuentran emplazados en el sector oriente de Santiago, dentro de comunas como Providencia, Las Condes y Lo Barnechea. Estos recintos se ubican en estos sectores porque tienen gran flujo de personas, existiendo gran conectividad y cercanía a estas comunas. Otro punto clave al momento de ubicarlos es el poder adquisitivo que se encuentra en estos sectores, fomentando su construcción. Existen políticas públicas que promueven fortalecer el sistema de salud público y privado, por lo tanto las reposiciones y construcciones de hospitales se ubican en el sector norte y sur de Santiago. En regiones la mayor concentración de estos recintos se encuentra en las regiones de Valparaíso y del Bío-Bío.



Mapa de acuerdo a distribución de Hospitales en Chile Ministerio de Salud.



INDICADORES DE CONSTRUCCIÓN

Estudio de Proyectos Clínicos



Referencias

- **Ministerio de Salud. Hospitales que quedarán en construcción, estudio o licitación.** Plan Nacional de Inversiones 2014-2018.
<http://www.minsal.cl/hospitales-que-que daran-en-construccion/>
- **Diario La Tercera. Nacional.** “El 64% de las clínicas en la Región Metropolitana está en el sector oriente”. Lunes, 8 de mayo de 2016.
<http://www.latercera.com/noticia/nacional/2016/05/680-679781-9-el-64-de-las-clinicas-en-la-region-metropolitana-esta-en-el-sector-oriente.shtml>
- **Reglamento De Hospitales Y Clínicas Privadas Dto. Nº 161/82.** Viernes, 19 de noviembre de 1982, Publicado en el Diario Oficial.
http://www.supersalud.gob.cl/observatorio/575/articles-4790_recurso_1.pdf

Este estudio ha sido elaborado por DRS Gestión Integral de Proyectos, el cual es de carácter informativo y en base a proyectos clínicos entre 2.000 y 23.000 m². Los índices y datos presentados son representativos y en base a proyectos vigentes, sin embargo, cada proyecto contiene particularidades que deben ser estudiadas según sea el caso. Contacto: drs@drs.cl/56227544100.