

10-1-2006



HOSPITAL CLINICO UNIVERSIDAD DE CHILE

UNIVERSIDAD DE CHILE CONSEJO UNIVERSITARIO **PRESENTACION AL CONSEJO UNIVERSITARIO EN RELACION CON LA ADQUISICION DE TERRENO DE CLINICA PSIQUIATRICA**

INTRODUCCION

El Hospital Clínico de la Universidad de Chile cuenta dentro de sus Servicios Clínicos de Especialidad con una Clínica Psiquiátrica que desde sus inicios ha desarrollado sus acciones de salud, docencia e investigación en los terrenos ubicados en Avenida La Paz 1003, frente a las dependencias del propio hospital.

Los terrenos en los cuales se construyó esta Clínica por parte de la Universidad de Chile, han pertenecido siempre al Ministerio de Salud y en este caso son propiedad del Servicio de Salud Metropolitano Norte. Esta situación se regularizó en los años 70 por la vía de un comodato desde el SNS de esa época a la Universidad.

Desde siempre ha sido una aspiración para las autoridades del Hospital, de la Clínica y sus médicos y de la propia Universidad, la posibilidad de que esos terrenos pasen a formar parte del patrimonio universitario. En la actualidad conforman un total de 16.000 m².

En el curso de los últimos 15 años se ha gestionado y explorado la alternativa de compra de estos terrenos, sin embargo, los resultados habían sido negativos, incluso parte de esta propiedad el Servicio de Salud la utilizó para construir viviendas a sus funcionarios, generando incertidumbre respecto del futuro de la Clínica y sus posibilidades de desarrollo.

Gestiones de los últimos dos años entre las autoridades del Servicio de Salud, Ministerio de Salud, Hospital y Universidad de Chile, han permitido que la opción de compra de este terreno sea una alternativa factible para la Universidad, para lo cual se han llevado a efecto negociaciones tendientes a alcanzar el mejor resultado para ambos organismos.

Un aspecto primordial para evaluar la opción de compra es tener claridad absoluta del valor de estos terrenos, para ello el Hospital



Clínica contrató los servicios de dos empresas Tasadoras prestigeadas, TINSA y Cruz - Dávila, quienes por separado han tasado sus instalaciones, UF 5.1 y UF 5.7, respectivamente. Basados en estos valores se puede determinar un valor promedio cercano a las UF 5.5, con lo cual el precio total del terreno alcanzaría a UF 88.000, \$ 1.584 millones. Es importante destacar la notable plusvalía que ha tenido el sector en los últimos años, en donde se están gestando variados proyectos inmobiliarios.

En términos de financiamiento está la posibilidad concreta de obtener un Leasing Financiero que en condiciones de tasas y plazos podría llegar a UF + 8% en 10 años.

Las ventajas y oportunidades que ofrece llevar adelante esta operación son al menos las siguientes:

- Incorporar al Patrimonio Universitario un bien raíz de alta plusvalía, con un importante desarrollo para la gestión docente y asistencial.
- Posibilidad concreta de llevar adelante un proyecto de pensionado de psiquiatría, a través de la remodelación de un pabellón con 17 camas de primer nivel, con alta rentabilidad y que permitiría financiar de manera concreta el servicio del crédito previsto para la compra del terreno (Ver Anexo con proyecciones de flujos preliminares).
- Ser una opción importante para resolver la problemática de salud mental en crecimiento en el país (depresión, drogas, alcohol, etc) , tanto para los programas AUGE como libre elección de Isapres.
- Contar con terreno disponible para desarrollar otros proyectos universitarios, al menos 6.000 m2 sin uso en la actualidad podrían posibilitar generar desarrollos como un centro de eventos u otros que posibiliten incluso mayor integración del Campus de la Salud.

Es importante establecer que el proyecto de compra y expansión de oferta en esta área psiquiátrica son autosustentables y que no implican requerimientos al Fondo General, compromisos que también son soportables por los flujos del Hospital, en el contexto de condiciones de tasas y plazos antes descritos.