

BCN Informe

Biblioteca del Congreso



Exigencias de Construcción para los establecimientos destinados a Hogares para Adultos Mayores

Se revisan las exigencias que debe cumplir un Hogar para Adultos Mayores para su funcionamiento. Estas incluyen una Resolución Sanitaria, respecto del cumplimiento de las condiciones sanitarias mínimas y la Recepción Final de Obra, que acredita que tanto el emplazamiento del hogar admite el uso habitacional y que la residencia cumple los requerimientos mínimos para este tipo de establecimientos.

Desde el punto de vista del funcionamiento se debe obtener la Patente Municipal que permite el funcionamiento. Ésta se obtiene presentando los permisos anteriormente señalados: Resolución Sanitaria y Recepción Final de Obra.

Del análisis de las condiciones requeridas, se deduce que en general las exigencias para establecimientos que atienden hasta 7 personas, tanto de la perspectiva de las exigencias de las instalaciones como del personal son mínimas y similares a las de una vivienda para similar cantidad de ocupantes.

Por otra parte, esta actividad puede ser desarrollada por microempresas familiares, y en tal caso, pueden obtener su patente comercial eximiéndose del cumplimiento de las exigencias de Resolución Sanitaria y de Recepción Final de Obras.

Finalmente, desde el punto de vista de los impuestos, esta actividad está gravada, en primera categoría tributaria y el pago de IVA está sujeto a la evaluación por parte del Servicio de Impuestos Internos en cada caso en particular, según el tipo de prestaciones que se entreguen a los adultos mayores.

Tabla de Contenidos

Introducción.....	3
Exigencias respecto de la edificación.....	3
Reglamento sanitario para establecimientos de larga estadía (ELEAM).....	4
a.Elementos generales.....	4
b.Exigencias al local y las instalaciones.....	5

c.Exigencias de la Dirección Técnica y del Personal del establecimiento para adultos mayores..	6
d.Relacionadas con el funcionamiento.....	6
e.Relacionadas con la fiscalización.....	7
Patente Municipal.....	7
Impuestos de la actividad.....	8

Introducción

Una de las formas de cuidado de los adultos mayores es su internación en establecimientos acondicionados para el efecto. Dichas actividades pueden ser de distinta magnitud y entregar distintos tipos de prestaciones.

El Servicio Nacional del Adulto Mayor (SENAMA) si bien tiene entre sus responsabilidades¹ “Prestar asistencia técnica y supervisar a organismos privados con o sin fines de lucro, que brinden acogida y atención integral al adulto mayor que facilite su inserción a la sociedad”, no tiene potestades de fiscalización de los hogares de adultos Mayores. Asimismo, el SENAMA tiene la responsabilidad de “Desarrollar y mantener un sistema voluntario de información de carácter público, relativo a los servicios que se presten al adulto mayor”. Pero al ser este registro voluntario, no es responsabilidad del SENAMA el verificar dicha información².

Para el cumplimiento de esta disposición, el SENAMA deberá implementar un registro de personas naturales y jurídicas que presten servicios remunerados y no remunerados destinados a los adultos mayores. Este registro corresponde a un sistema voluntario y público y la información de este registro no es verificada ni de responsabilidad para el SENAMA³.

En este marco se revisan las exigencias relativas al funcionamiento de este tipo de establecimientos, que se encuentran vigentes en la normativa nacional relativas a las condiciones sanitarias establecidas por el Ministerio de Salud y respecto de las características de las edificaciones y su emplazamiento, sujetas a las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcción y su ordenanza..

Exigencias respecto de la edificación

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC), contempla en su artículo 4.9.1 y siguientes, las condiciones específicas relacionadas con las exigencias a los establecimientos destinados a hoteles, residenciales, hogares y hospederías.

Estas exigencias son complementarias a las normas de habitabilidad, accesibilidad, seguridad y seguridad contra incendios que contempla la ordenanza para toda edificación y según el número de habitantes previstos.

Para efectos de la OGUC, no se hace una distinción específica entre cualquier tipo de hogares y aquellos que albergan a personas adultos mayores o de movilidad reducida.

Las exigencias específicas dicen relación con:

- a. Existencia de una segunda escalera en edificaciones de 3 o más pisos que contemplen 50 o más habitaciones.
- b. La obligatoriedad de que duchas, tinas y lavamanos cuenten con agua caliente.
- c. En los casos en que cada dormitorio no contemple sala de baño independiente deberán contar con un lavamanos en cada habitación y una sala de baños cada cuatro habitaciones o cada cinco personas.

¹ Disponible en <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=202950> (Mayo 2014)

² Ibídem.

³ Ibídem.

- d. Un inodoro independiente por cada cinco habitaciones y uno por cada piso.
- e. Las salas de baño independientes por habitación deberán contar con ducha, lavamanos e inodoro.
- f. Recintos de servicios higiénicos deberán contar con pavimento y zócalo impermeable al menos hasta el 1,20mts. y sobre esa altura encontrarse pintadas con óleo o recubiertas con un material lavable. En el caso de las cocinas, las condiciones son similares, pero la altura impermeable es hasta 1,40mts.
- g. El recinto destinado a cocina, debe tener una superficie de 1,5m² por habitación para las primeras 20 y luego 1m² por cada habitación suplementaria. La superficie mínima será de 20m².
- h. Las instalaciones de agua caliente y fría deben permitir el funcionamiento simultáneo de un tercio de la capacidad instalada.
- i. Todo establecimiento de más de 18 habitaciones emplazado en la zona central o sur debe contar con un sistema de calefacción que permita mantener la temperatura a 16° C.

Para todos los efectos estas exigencias se hacen efectivas al momento en que se solicita el Permiso de edificación y la Recepción Final una vez ejecutado el proyecto.

Reglamento sanitario para establecimientos de larga estadía (ELEAM).

El Ministerio de Salud regula mediante el Reglamento para establecimientos de larga estadía (ELEAM)⁴ las exigencias aplicables a este tipo de establecimientos. Estas exigencias dicen relación con:

a. Elementos generales

Define el concepto de Hogar de larga estadía para adultos mayores como “aquel en que residen personas de 60 años o más, que por motivos biológicos, psicológico o sociales, requieren de un medio protegido y cuidados diferenciados que allí reciben. Dichos cuidados tiene por objeto la prevención y mantención de la salud, la mantención y estimulación de la funcionalidad y el reforzamiento de sus capacidades remanentes”. No puede ubicarse en este tipo de establecimientos personas que requieran cuidado médico permanente.

Para su funcionamiento debe contar con una autorización otorgada por la SEREMI de Salud respectiva y dicha resolución debe ser exhibida en el frontis de la institución. A la SEREMI le corresponderá la fiscalización, control y supervisión de estos establecimientos y de cualquier modificación.

Para la solicitud de funcionamiento se deben presentar además de la documentación del titular o representante legal los siguientes antecedentes:

- a. Documentos que acrediten el dominio del inmueble o el derecho a utilizarlo.
- b. Plano a escala de las dependencias y distribución de las camas.
- c. Certificado de recepción final de la propiedad en caso de construcciones nuevas.
- d. Certificado de un especialista en prevención de riesgos o de bomberos que acredite el cumplimiento de prevención y protección de incendios del Reglamento sobre condiciones sanitarias y ambientales básicas en los lugares de trabajo.

⁴ Reglamento para establecimientos de larga estadía. Disponible en <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1015936> (Mayo 2014)

- e. Certificación de las condiciones eléctricas y de gas, emitido por un instalador autorizado.
- f. Identificación del Director Técnico Responsable.
- g. Planta de personal
- h. Reglamento del establecimiento
- i. Plan de evacuación
- j. Libro de sugerencias y reclamos.
- k. Programa de atención por niveles de valencia.

b. Exigencias al local y las instalaciones

La planta física debe cumplir algunos de los requisitos del “Reglamentos de Hoteles y establecimientos similares”⁵ que dicen relación con:

- Condiciones de emplazamiento y edificación como, ubicarse a mas de 500 de un foco de contaminación, antisísmico y preferentemente de material incombustible, con puertas de escape amplias, con escaleras anchas e incombustibles (prohibidas caracol y peldaños irregulares), mantenerse desratizado y desinsectado, cada iluminación con luz natural con superficie vidriada al menos en un octavo de su superficie, pasillos con iluminación, permitir la circulación segura y en adecuado orden y limpieza. Ventilación con apertura de al menos el 50% de la superficie vidriada, con suplementos adicionales si fuese necesario.
- En relación a la prevención de incendios deben contar con un extintor cada 100 m² con un mínimo de dos, fácilmente ubicables y accesibles. Además deben ser revisados y recargados en los casos que corresponda al menos anualmente, por último el personal debe estar capacitado en su uso.
- Se consignan además exigencias generales como: contar con un botiquín de primeros auxilios, basura en basureros con tapa o bolsas plásticas, buenas condiciones de limpieza mínimo una diaria, buena presentación general, artefactos sanitarios en funcionamiento y limpios, sabanas, fundas y toallas limpios cada vez que ingresa un nuevo pasajero, manejo en caso de ratas u otros vectores, manejo diferenciado y exclusivo de la ropa sucia y limpia.

Además, deberá contar con las siguientes dependencias:

- Oficina o sala de recepción.
- Sistema de traslado de los pacientes en establecimientos de más de un piso, que permita el traslado de una camilla y o una silla de ruedas.
- Zonas de circulación que permitan el paso de una silla neurológica y pasamanos en caso de desniveles.
- Salas de estar o de uso múltiple que en conjunto permitan contener a todos los residentes. Deben contar con iluminación natural y mobiliario adecuado y elementos de recreación.
- Zonas exteriores de recreación.
- Comedor con capacidad suficiente para el 50% de los residentes simultáneamente.
- Dormitorios con un máximo de cuatro camas, con velador y guardarropas para cada uno de los residentes.

⁵Reglamentos de Hoteles y establecimientos similares. Disponible en <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=169631> (Mayo 2014)

- Un timbre de tipo continuo por pieza.
- Catres clínicos para el 100% de los residentes que lo requieran.
- Vías de evacuación que permitan la salida fluida a un espacio exterior libre de riesgo, comunicado con la vía pública, con señalética e informado a los residentes.
- Un baño cada cinco residentes con apertura exterior, inodoro y lavamanos, ducha y receptáculo que permita el acceso de una silla de ruedas, pisos antideslizantes o con aplicaciones, agua fría y caliente, barras de apoyo aun costad de inodoro y ducha, condiciones que permitan el baño asistido y la instalación de elementos de apoyo y al menos un timbre de tipo continuo.
- Un lavamanos en los dormitorios de pacientes postrados.
- Cocina con condiciones higiénicas y sanitarias y vajilla adecuada al número de raciones que se debe disponer. Piso y paredes lavables y buena ventilación ya sea directa o mediante un extractor.
- Sala para atención de salud con fichas de los internados y equipamiento e insumos médicos mínimos.
- Mueble para los medicamentos con medidas de seguridad para su mantención, con llave a cargo de un encargado.
- Lugar cerrado y ventilado para guardar los útiles de aseo en uso, un lugar para lavarlos y uno exclusivo para el lavado de chatas.
- Zona de lavado de tamaño adecuado con lavadora de acuerdo al número de residentes, con condiciones para realizar el secado y planchado, clasificación y almacenamiento de la ropa limpia.
- Dispositivo hermético y lavable de almacenamiento de basura.
- Servicio telefónico al exterior. A disposición de los residentes para recibir llamadas.

c. Exigencias de la Dirección Técnica y del Personal del establecimiento para adultos mayores

La dirección técnica estará a cargo de un profesional e la salud con titulo de una carrera de 8 semestres y con capacitación en gerontología o de un profesional de las ciencias sociales con capacitación o postítulos en gerontología o materias de personas mayores. Sera el responsable del buen funcionamiento y de la aplicación y control de las normas sanitarias vigentes. Deberá registrar el ingreso de los pacientes y sus condiciones de funcionalidad, velar por el ejercicio de sus derechos y deberes, y de la normativa general y particular sobre la materia.

La permanencia del Director Técnico en el establecimiento de hasta 20 residentes será mínimo de 4 horas semanales, y en establecimientos de mayor capacidad 1 hora diaria. En ambos casos deberá estar disponible por teléfono.

El personal obligatorio corresponderá a Manipuladores de Alimentos en número necesario para el número de residentes y auxiliares de servicio cuya responsabilidad será el aseo, lavandería y ropería, también en un número adecuado.

Se recomiendan además otras especialidades médicas como enfermeras o terapeutas pero no son obligatorios.

d. Relacionadas con el funcionamiento

Se deberá contar con un procedimiento de ingreso de los pacientes que asegure la comprensión del lugar, su personal y de los servicios a su disposición.

Deberá clasificarse el nivel de valencia de los adultos mayores según la Escala de Funcionalidad de Katz.

En el caso de adultos mayores con dependencia síquica, requerirán del siguiente personal adicional: Un auxiliar de enfermería de 12 horas diurnas y uno de llamada en la noche.

Según el grado de dependencia se requiere el siguiente personal como cuidador:

Tabla N° 1: Número de cuidadores según el tipo de dependencia de los adultos mayores atendidos.

Tipo de dependencia	Cuidador Diurno	Cuidador nocturno	Cantidad
Dependencia síquica o física severa	Un cuidador por 12 horas diurnas	Uno de llamada por la noche	Uno por cada 7 residentes
Dependencia física o síquica en grado leve	Un cuidador de enfermería de dos horas de permanencia	Uno de llamada las 24 horas	1 por cada 12 de día y 1 por cada 20 de noche
Adultos Mayores Auto valentes	Un cuidador por cada 20 residentes	Un cuidador por cada 20 residentes	Un cuidador por cada 20 residentes

Elaboración propia

El reglamento establece los requerimientos específicos tanto de los auxiliares de enfermería como de los cuidadores.

Dentro de las responsabilidades del establecimiento esta cautelar que los residentes dispongan de control periódico de salud ya sea a través de un médico privado o de la atención pública.

Asimismo estos establecimientos deberán contar con un procedimiento de actuación ante emergencias y catástrofes; con un Reglamento interno que regule la convivencia y en el ejercicios de los derechos y autonomía de los pacientes y con un Plan de Intervención socio comunitaria que contenga estrategias tendientes a la integración socio familiar, estimulación y recreación acorde a la funcionalidad de los residentes.

e. Relacionadas con la fiscalización.

La fiscalización del funcionamiento de este tipo de instituciones recae en la Secretaría Regional Ministerio de Salud.

Según información disponible al año 2009, en el país existían 173 fiscalizadores del Ministerio de Salud.⁶

Patente Municipal

Las Hogares para adultos mayores al igual que el resto de las actividades desarrolladas en un territorio están sujetas al pago de una contribución de patente Municipal, según lo establece el

⁶ Disponible en <http://www.comisionseguridadeneltrabajo.cl/wp-content/uploads/downloads/2010/12/Informe-Final-CST.pdf> (Mayo 2014)

Decreto Ley sobre Rentas Municipales⁷ en su artículo N° 23 "El ejercicio de toda profesión, oficio, industria, comercio, arte o cualquier otra actividad lucrativa secundaria o terciaria, sea cual fuere su naturaleza o denominación, está sujeta a una contribución de patente municipal, con arreglo a las disposiciones de la presente ley".

El mismo reglamento establece que toda persona que inicie un giro o actividad gravada con patentes municipal debe presentar en conjunto con la solicitud de autorización una declaración jurada acerca del monto del capital propio del negocio.

La municipalidad estará obligada a otorgar la patente respectiva, si el contribuyente o el municipio hubiere verificado el cumplimiento de las exigencias de orden sanitario como aquellas relativas al emplazamiento u otras leyes exigibles.

En el caso específico de los Hogares de Adultos Mayores correspondería la presentación de los siguientes antecedentes:

- Resolución Sanitaria de funcionamiento.
- Permiso de Edificación y Recepción Final de la edificación, con las modificaciones relativas al uso correspondiente.
- El uso de suelo habitacional que corresponde al de los Hogares se entiende siempre admitido si el Plan Regulador no señala una zona en donde este expresamente prohibido, por ejemplo en una zona contaminada.

Sin perjuicio de lo anterior, si lo propietarios del Hogar de Adultos Mayores declaran que la actividad corresponde a una microempresa familiar no se exigirá ningún tipo de permiso. Las condiciones para entender una actividad como microempresa familiar son:

- Que la actividad económica que constituya su giro se ejerza en la casa habitación familiar.
- Que en ella no laboren más de cinco trabajadores extraños a la familia.
- Que sus activos productivos, sin considerar el valor del inmueble en que funciona, no excedan las 1.000 unidades de fomento.
- La microempresa familiar podrá desarrollar cualquier actividad económica lícita, excluidas aquellas peligrosas, contaminantes o molestas.

Estas exigencias permitirían que potencialmente hogares de Adultos Mayores se desarrollen con el carácter de microempresa familiar y en tal caso obtengan una patente municipal de funcionamiento sin cumplir las otras exigencias asociadas.

El valor de la patente comercial anual corresponde un porcentaje entre un dos y un cinco mil por ciento del capital propio declarado con un mínimo de una Unidad Tributaria Mensual y un máximo de 8.000 UTM.

Impuestos de la actividad

Según el Servicio de Impuestos Internos (SII), esta actividad corresponde a "Servicios sociales con alojamiento" (Código 853100) y corresponden a una actividad que según señala el SII, su categoría tributaria y afectación al IVA depende del análisis de cada caso.

⁷ Disponible en <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=18967> (Mayo 2014)