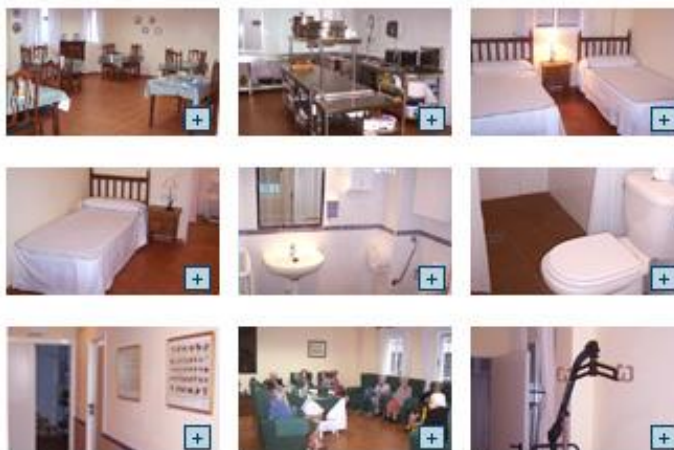




CURSO/GUÍA PRÁCTICA VIVIENDAS TUTELADAS Y RESIDENCIAS DE TERCERA EDAD





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	27
PARTE PRIMERA.	29
Tercera edad: el nuevo sector.	29
Capítulo 1. Viviendas tuteladas y residencias de tercera edad: un sector inmobiliario imprescindible.	29
1. Introducción. Residencias de tercera edad y viviendas tuteladas, el sector inmobiliario con mayor potencial de crecimiento.	29
2. Primero atención humana, después negocio inmobiliario.	32
3. ¿Dónde se encuentra el sector de la tercera edad respecto a la media europea?	33
4. Población envejecida y carencia de residencias de tercera edad.	35
5. La relación entre el sector de la tercera edad y la evolución de la pirámide de población.	36
6. Viviendas tuteladas. Las claves del éxito. Centros para residentes extranjeros.	37
7. La calidad en el servicio y la importancia de la imagen de marca.	38
8. La necesaria relación entre administraciones, gestores de tercera edad y promotores inmobiliarios.	40
9. Análisis de la evolución futura de los costes asistenciales.	42
TALLER DE TRABAJO	45
La progresiva aceptación en España de la residencia de tercera edad entre la población mayor de 65 años.	45
TALLER DE TRABAJO	46
El mercado español de residencias para la tercera edad aumenta su potencial de crecimiento	46
1. Aumenta el gasto anual en el mercado de las residencias para la Tercera Edad	46
2. Previsiones de mercado de residencias de tercera edad.	47
3. El inversor inmobiliario apuesta por productos alternativos como las residencias de tercera edad.	47
4. Expectativas de rentabilidad por inversión inmobiliaria en residencias de tercera edad en comparación con la competencia europea.	48
5. Escasez de nueva oferta en el mercado.	49
6. Consolidación del mercado. Previsiones de mercado	49
7. Actividad inversora inmobiliaria en residencias de tercera edad.	50
Posicionamiento en el mercado de residencias de tercera edad de los principales operadores.	50
TALLER DE TRABAJO	59
Modelos de oferta residencial para la tercera edad.	59
1. Residencias de tercera edad.	59
2. Viviendas tuteladas.	59
3. Viviendas acondicionadas con servicios domésticos adicionales.	60



4. Producto turístico: complejos residenciales en régimen de apartamento en costa.	61
5. Centros de día y centros de noche.	61
Capítulo 2. Posibilidades inmobiliarias del sector de tercera edad en España.	63
1. Los jubilados extranjeros.	63
2. ¿Por qué es mejor invertir en tercera edad en España en lugar de otros países mediterráneos? ¿Qué producto quiere el extranjero?	64
¿Por qué construir estas residencias en España?	64
¿Cuáles son las características del producto a comercializar?	65
TALLER DE TRABAJO.	67
Diversificación de las inmobiliarias patrimonialistas hacia el sector de la tercera edad.	67
1. La demanda residencial de la tercera edad.	67
2. La inmobiliaria patrimonialista en las residencias de tercera edad y viviendas tuteladas.	68
3. Rentabilidad y viabilidad de la inversión inmobiliaria en tercera edad.	69
TALLER DE TRABAJO	71
Subvenciones para residencias de tercera edad y viviendas tuteladas en el Plan de Vivienda 2018-2021.	71
1. Las ventajas para los promotores de residencias de tercera edad y viviendas tuteladas en el Plan de Vivienda 2018-2021.	71
2. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad	72
Requisitos de las viviendas.	72
Beneficiarios de las ayudas. Cooperativas.	72
Gestión.	73
Cuantía de la ayuda.	73
Los promotores de las viviendas, incluso procedentes de su rehabilitación, podrán obtener una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de dicha superficie útil. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40 % de la inversión de la actuación.	73
Capítulo 3. Los "complejos senior resorts": entre un hotel y una residencia.	76
1. Complejos residenciales para mayores o Senior Resorts.	76
¿Qué elementos son básicos para que el producto tenga éxito?	77
2. Los "complejos senior": entre un hotel y una residencia.	78
3. Nuevas soluciones de la mano de las promotoras.	80
TALLER DE TRABAJO	81
La mayor oferta residencial para tercera edad. El ejemplo de Estados Unidos.	81
Age-Restricted Housing.	81
Independent Living. Congregate Care.	81
Assisted Living.	81
Skilled Nursing Facilities.	82
Home Health Care.	82
Specialized Services.	82
Continuing Care.	82
TALLER DE TRABAJO	83
Proyecto Senior Resort para personas mayores de cincuenta y cinco años basado en viviendas unifamiliares independientes dentro de un Pueblo típico español.	83



1. Presentación para inversores de un Senior Resort de lujo con asistencia sanitaria para personas mayores de cincuenta y cinco años.	84
2. Instalaciones, situación y servicios.	86
3. Memoria técnica y Urbanística	91
Avance del plan especial	91
Memoria descriptiva.	92
Criterios de configuración y cálculo de la edificabilidad.	97
Número de Plazas Turísticas	97
Descripción global de todo el complejo turístico	101
Hospital clínica privada	103
Memoria de acabados y calidades viviendas turísticas.	105
Capítulo 4. Fórmulas de explotación de una promoción inmobiliaria para la tercera edad.	111
¿Cómo explotar estos complejos residenciales?	111
Fórmulas a través de las cuales puede obtenerse la rentabilidad de la inversión por parte del promotor.	111
Capítulo 5. Macroproyectos inmobiliarios de tercera edad.	113
1. Proveer a los mayores de una vivienda propia adaptada y segura.	113
2. Promoción de viviendas tuteladas independientes para ancianos válidos.	114
3. Oferta complementaria a la viviendas tuteladas: ventajas sanitarias, de servicios, etcétera, que ofrecen las tradicionales residencias de ancianos privadas.	114
4. Requisitos para que estas promociones sean rentables.	114
Mucho espacio. En el futuro serán miniciudades.	114
Ubicación. Bien comunicados. Un lugar con vida y comercio.	115
El nivel de ocupación necesario para que sean rentables.	115
Capítulo 6. El futuro: el seguro de residencia, más amplio que el seguro de dependencia. Cobertura de residencia, asistencia médica, atención personalizada, etc.	117
1. Situación del asegurado y evolución social.	117
Más allá del seguro de dependencia: el seguro de residencia.	117
El nuevo seguro de dependencia deberá determinar la cobertura de una prestación de residencia y asistencia para mayores.	118
2. Los seguros privados de asistencia en Europa.	118
3. Cobertura de residencia.	120
4. Cobertura de residencia	125
a. Residencia o Alojamiento	125
b. Médicos	125
c. Material sanitario y farmacéutico	126
d. Asistencia Personalizada	126
e. Hospitalización	126
5. Cobertura económica de la Seguridad Social a la jubilación	127
6. Base técnica para la estimación del coste	128
Capítulo 7. Contratos relacionados con las residencias de tercera edad.	133
Los contratos de aportación de vivienda a cambio de renta vitalicia (efectos respecto a residencias de tercera edad.).	133
1. Introducción	133
2. Modalidades contractuales	134
a. Contrato de renta vitalicia	134



b. Donación con carga _____	136
c. Contrato vitalicio _____	137
d. Hipoteca-pensión _____	138
e. Vivienda-pensión _____	138
3. Elementos de los contratos _____	139
a. El inmueble _____	139
b. La renta _____	141
4. Garantías _____	143
5. Régimen Fiscal _____	145
6. En detalle: Contrato de renta vitalicia. Nota doctrinal. _____	146
Legislación _____	147
Jurisprudencia _____	147
7. En detalle: Contrato de vitalicio. Nota doctrinal. _____	147
Legislación _____	147
Jurisprudencia _____	148
Capítulo 8. La pensión vitalicia como opción de previsión social complementaria. _____	149
Capítulo 9. El contrato de renta vitalicia _____	154
1. La naturaleza del contrato de renta vitalicia _____	154
2. La pensión _____	155
3. El derecho del pensionista _____	159
4. El capital _____	161
5. La resolución del contrato por impago de las pensiones cuando no existe pacto expreso _____	162
6. La condición resolutoria explícita _____	164
Capítulo 10. La hipoteca inversa. _____	171
1. Hipoteca inversa. _____	171
2. Aseguramiento de rentas futuras por la constitución de una hipoteca inversa. _____	173
TALLER DE TRABAJO _____	192
La hipoteca inversa como solución a los costes de una residencia de tercera edad. _____	192
1. El origen de la hipoteca inversa (reverse mortgage y equity release). _____	192
2. Régimen legal de la hipoteca inversa _____	193
3. La hipoteca inversa vitalicia _____	194
4. Hipoteca inversa con renta vitalicia diferida _____	195
5. Hipoteca inversa con renta vitalicia inmediata _____	196
6. Venta de la vivienda por mayores de 65 años y constitución de una renta vitalicia _____	196
7. Venta de otro bien inmueble o mueble en el caso de mayores de 65 años. _____	197
8. Producto vivienda-pensión _____	197
9. Ventajas fiscales de la financiación inversa sobre la vivienda habitual de personas mayores de 65 años. _____	198
Capítulo 11. El seguro de dependencia. _____	200
Seguro de dependencia. _____	200
1. Modelos europeos del seguro de dependencia _____	205



2. El seguro de dependencia	212
CHECK-LIST	217
Describe la situación actual del mercado de residencias de tercera edad desde las perspectivas de un promotor inmobiliario y si hay márgenes de negocio rentables.	217
PARTE SEGUNDA.	218
Legislación estatal y autonómica en tercera edad.	218
Capítulo 12. Selección de legislación sobre mayores.	218
1. Declaraciones universales de derechos.	218
2. Derechos constitucionales.	218
3. Derechos civiles.	220
Código civil	220
Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil	228
4. Derecho penal.	230
Ley de Enjuiciamiento Criminal	236
Capítulo 13. Legislación autonómica.	238
Andalucía	239
TALLER DE TRABAJO	240
Normativa de residencias de tercera edad en Andalucía.	240
1. Condiciones materiales comunes a todos los centros	240
I. CONDICIONES FÍSICAS Y DOTACIONALES	240
1. Físicas.	240
2. Urbanísticas.	240
3. Arquitectónicas.	241
Ventilación e iluminación	241
4. Instalaciones	242
5. Calidades y equipamientos.	242
6. Protección y seguridad.	242
II. CONDICIONES MÍNIMAS DE CADA UNA DE LAS ZONAS	242
Zona de administración (estancias mínimas)	242
Estancia	242
Superficie mínima estancia	242
Especificaciones	242
Despacho dirección y administración	242
2. Condiciones materiales específicas a cada uno de los centros.	242
I. Centros Residenciales para personas mayores en situación de dependencia	242
II. Centros de Día o Unidades de Estancias Diurnas (UED)	242
III. Centros de Noche o Unidades de Estancias Nocturnas (UEN)	242
3. Dotación mínima	242
4. Condiciones funcionales comunes	243
I. PRINCIPIOS BÁSICOS	243
1. Principios rectores del funcionamiento de los centros.	243
2. Cartera de servicios.	243
Atención social.	244
Atención social familiar.	244
Animación sociocultural.	244
Atención sanitaria.	244
Atención de enfermería.	244
Atención psicológica.	244
Actividades de terapia ocupacional.	244
Actividades de rehabilitación.	244



Atención nutricional. _____	245
Servicios opcionales. _____	245
Ayudas técnicas. _____	245
3. Protocolos. _____	245
4. Medidas higiénico-sanitarias del centro. _____	245
5. Derecho a la imagen. _____	246
II. DOCUMENTACIÓN _____	246
1. Referida a la persona usuaria. _____	246
2. Referida al centro. _____	247
III. PROGRAMACIÓN Y MEMORIA ANUAL DEL CENTRO _____	247
IV. NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR Y DOCUMENTO CONTRACTUAL _____	248
V. RECLAMACIONES Y SUGERENCIAS _____	248
VI. RÉGIMEN DE PRECIOS _____	248
VII. RÉGIMEN CONTABLE _____	248
VIII. AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS _____	248
IX. PÓLIZA DE SEGUROS _____	248
X. INFORMACIÓN A LA ADMINISTRACIÓN _____	248
XI. SISTEMA DE CONTROL DE CALIDAD _____	249
XII. RECURSOS HUMANOS _____	249
5. Condiciones funcionales específicas _____	250
I. Centros Residenciales _____	250
1. Cartera de servicios. _____	250
1.1. Alojamiento. _____	250
1.2. Seguimiento sanitario. _____	250
1.3. Medidas higiénico-sanitarias. _____	251
1.4. Ayuda en el desarrollo de las actividades de la vida diaria. _____	251
1.5. Lavandería. _____	251
1.6. Atención social individual, grupal y comunitaria. _____	251
1.7. Atención social familiar. _____	251
1.8. Comunicación con el exterior. _____	252
2. Protocolos. _____	252
3. Documentación. _____	252
4. Recursos humanos. _____	253
Aragón _____	333
Asturias _____	334
Baleares _____	335
Canarias _____	336
Cantabria _____	337
Castilla la Mancha _____	338
Castilla y León _____	339
Cataluña _____	340
Extremadura _____	342
Galicia _____	343
Madrid _____	348
TALLER DE TRABAJO _____	349
Informe del Defensor del pueblo sobre las residencias de tercera edad en Madrid. _____	349
Murcia _____	369
Navarra _____	370
País Vasco _____	371
TALLER DE TRABAJO _____	377



Borrador del Decreto de Autorización de residencias y servicios para mayores en el País Vasco	377
Requisitos materiales	383
Ubicación	383
Condiciones generales	383
Condiciones de habitabilidad y comunicación	384
Condiciones de protección y seguridad	384
Accesibilidad	385
Distribución de estancias	386
Zona de administración	386
Áreas comunes generales	387
Módulos	387
1.- Áreas comunes	387
2.- Habitaciones	388
3.- Baños y aseos	389
4.- Office	389
Área sanitaria	389
Vestuarios y aseos para el personal	390
Zona de servicios	390
Requisitos materiales específicos para estancias diurnas.	391
Unidad de Psicogeriatría	391
Unidad sociosanitaria	392
Unidad de convivencia	393
Condiciones y contenidos mínimos del servicio residencial para personas mayores	395
Fase de ingreso: preparación y adaptación al centro	396
Fase de estancia: evaluación de necesidades y plan de atención individual	396
Directrices aplicables en situaciones de riesgo	398
Categorías y responsabilidades profesionales	404
Cualificación profesional	405
Ratios generales de personal/residentes.	407
Rioja	411
Comunidad Valenciana	412
Capítulo. 14. Administraciones responsables. Datos útiles.	413
Andalucía	413
Aragón	413
Asturias	413
Baleares	413
Canarias	414
Cantabria	414
Castilla la Mancha	414
Castilla y León	414
Cataluña	414
Extremadura	414
Galicia	416
Madrid	416
Murcia	416
Navarra	416
País Vasco	417
Rioja	417



C. Valenciana _____	417
Capítulo 15. Planificación en las Comunidades Autónomas. _____	418
1. Introducción. _____	418
2. Características básicas de la normativa autonómica en materia de tercera edad. _____	420
a. Introducción. _____	420
b. Competencias autonómicas _____	421
1. Planteamiento constitucional _____	421
2. Estatutos de Autonomía _____	423
2.1. Asistencia y servicios sociales _____	423
2.2. Sanidad _____	423
2.3. Seguridad Social _____	424
2.4. Otras materias: urbanismo, vivienda, turismo, deporte, ocio, fundaciones y asociaciones. _____	425
Capítulo 16. Normativa autonómica. _____	427
1. Ordenación territorial _____	427
2. Estructuración y organización de los servicios sociales _____	428
3. Estructuración y organización de la sanidad _____	430
4. Relaciones con el Estado _____	431
Capítulo 17. Las personas mayores en la legislación autonómica. Servicios sociales. _____	433
1. Derechos y deberes _____	433
2. Servicios _____	435
3. Prestaciones económicas _____	435
4. Participación _____	438
5. Financiación _____	439
a. Administración autonómica _____	439
b. Administración local _____	440
c. Iniciativa privada _____	441
d. Usuarios y sus familias _____	441
PARTE TERCERA. _____	444
Viviendas tuteladas. Apartamentos tutelados. _____	444
Capítulo 18. Viviendas tuteladas. Apartamentos tutelados. _____	444
1. La razón de ser de las viviendas tuteladas, el llamado "aging in place". _____	444
2. Concepto. _____	445
3. Objetivos _____	445
4. Destinatarios. _____	446
5. Funcionamiento. _____	446
6. Servicios de las viviendas o apartamentos tutelados. _____	447
7. Modelo de gestión (directa, indirecta o mixta). _____	448
8. Funcionamiento. _____	448
9. Organización laboral. Personal de asistencia de un complejo de viviendas protegidas. _____	449
Capítulo 19. Las Viviendas Tuteladas para personas con discapacidad o con	



enfermedad mental crónica.	451
1. Viviendas Tuteladas para personas con discapacidad o con enfermedad mental crónica.	451
El Caso Valenciano. Decreto 182/2006 de Viviendas Tuteladas para personas con discapacidad o con enfermedad mental crónica.	451
2. Principios generales de funcionamiento de las Viviendas Tuteladas.	452
Principios generales de funcionamiento de las Viviendas Tuteladas.	453
Definición, condiciones y tipología de las viviendas tuteladas.	453
3. Documentos y Libros oficiales de las Viviendas Tuteladas.	454
Libro registro de usuarios.	454
Expedientes de los usuarios.	454
Historia sociosanitaria.	454
Contrato asistencial	454
Autorización administrativa de funcionamiento vigente.	455
Proyecto global de atención social y terapéutica.	455
Reglamento de régimen interior.	455
Póliza de seguros de responsabilidad civil	455
4. Clases de Viviendas Tuteladas.	455
• Viviendas con apoyo.	455
• Viviendas supervisadas para la promoción de la autonomía y el fomento del aprendizaje en las actividades de la vida diaria.	455
• Viviendas Tuteladas para personas con discapacidad intelectual.	455
• Viviendas asistidas.	455
• Viviendas supervisadas.	455
• Viviendas supervisadas para la promoción de la autonomía y el fomento del aprendizaje en las actividades de la vida diaria.	455
• Viviendas Tuteladas para personas con enfermedad mental crónica o trastorno mental grave.	455
• Viviendas asistidas.	455
• Viviendas supervisadas.	455
5. Los servicios y los usuarios de las Viviendas Tuteladas.	456
Apoyo en las actividades físicas (levantarse, vestirse, desplazarse, hacer transferencias y similares) y de autocuidado personal (aseo, higiene, alimentación y similares).	457
Ayuda en las actividades del hogar (limpieza de la casa, tender la ropa y similares).	457
Asistencia para su desenvolvimiento personal (utilización de ayudas técnicas).	457
Acompañamiento para determinados desplazamientos (ayuda para la compra y similares).	457
6. Requisitos para acceder a una Vivienda Tutelada.	459
7. Coordinación de las Viviendas Tuteladas con los recursos sociosanitarios. Autorizaciones administrativas.	460
8. Condiciones materiales de las Viviendas Tuteladas.	464
1. Ubicación	464
2. Habitabilidad	465
3. Protección contra incendios	465
4. Barreras arquitectónicas	465
5. Instalaciones	465
9. Condiciones funcionales de las Viviendas Tuteladas.	466
I. Horario	466
II. Duración de las estancias	466
III. Personal	466
IV. Protocolos de actuación	468
Capítulo 20. Requisitos mínimos de los pisos y viviendas tuteladas para personas mayores en el ámbito de la Comunidad Autónoma.	470
Las viviendas tuteladas en la Rioja.	470



Requisitos de zonas y materiales de las Viviendas Tuteladas.	470
Dormitorios	471
Aseos	471
Estancia. Sala de estar.	471
Comedor.	471
Cocina y lavandería.	471

Capítulo 21. Criterios básicos para el diseño y creación de Viviendas Tuteladas para personas mayores. 473

Los apartamentos tutelados para personas mayores en el País Vasco.	473
1. Regulación	475
2. Destinatarios	475
3. Competencia	476
4. Financiación	476
5. La construcción, adaptación o compra de las viviendas	476

TALLER DE TRABAJO 478

Criterios básicos para el diseño y creación de apartamentos tutelados para personas mayores.	478
Regulación.	479
1. Destinatarios	479
3. Competencia	479
4. Financiación	479
5. La construcción, adaptación o compra	479
De las viviendas	479
6. La gestión de las viviendas tuteladas	479
Servicios	479
1. Objetivos	479
2. Perfil de las personas usuarias	479
3. Servicios	479
Estructura física	479
1. Introducción	479
2. Principios generales (orientación del recurso.	479
Ubicación. Diseño. Suelo. Capacidad.	479
Accesibilidad. Diseño. Intimidad. Aspectos constructivos. Aspectos tecnológicos)	479
Principios específicos (áreas comunes, áreas de uso privativo. Apartamentos individuales. Apartamentos dobles. Equipamiento. Mobiliario)	479

Capítulo 22. Gestión de Viviendas Tuteladas. 513

1. El gestor de viviendas tuteladas.	513
2. Los servicios de las Viviendas Tuteladas.	514
a. Objetivos de las Viviendas Tuteladas	514
b. Perfil del usuario de una Vivienda Tutelada.	514
c. Servicios de una Vivienda Tutelada.	515
3. Organización y supervisión de las Viviendas Tuteladas.	517
4. Dónde y cómo diseñar Viviendas Tuteladas.	517
a. La estructura edificatoria y diseño de una vivienda tutelada.	517
b. Ubicación de un edificio de Viviendas Tuteladas.	517
c. Suelo (parcela mínima).	518
d. Capacidad de una Vivienda Tutelada.	518
e. Accesibilidad de una Vivienda Tutelada.	519
f. Diseño de de una Vivienda Tutelada.	519
g. Intimidad de una Vivienda Tutelada.	519
h. Aspectos constructivos	520



i. Aspectos tecnológicos. Servicios de alarma comunitaria y domótica. _____	520
5. Complementariedad entre elementos comunes y privados en una edificación de Viviendas Tuteladas. _____	520
a. Áreas comunes _____	520
b. Áreas de uso privado. _____	521
c. Garaje. _____	521
d. Ubicación de las Viviendas Tuteladas respecto a la fachada. _____	521
e. Apartamentos individuales en régimen tutelado. _____	522
f. Apartamento doble en régimen tutelado _____	522
g. Equipamiento de una Vivienda Tutelada. _____	522
Servicios / Baños _____	522
Cocina _____	523
Mobiliario _____	523
Dormitorio _____	523
Capítulo 23. Modelo de Reglamento Municipal de Viviendas Tuteladas. _____	527
TALLER DE TRABAJO. _____	533
Caso práctico. Un buen ejemplo de apartamentos tutelados con obra social de cajas de ahorros. _____	533
TALLER DE TRABAJO. _____	535
Utilización ilegal de suelo de equipamientos para la construcción de viviendas tuteladas que posteriormente se venden como viviendas libres. La solución del País Vasco al fraude en viviendas protegidas. _____	535
PARTE CUARTA. _____	539
Residencias de tercera edad. Fase de puesta en marcha. _____	539
Capítulo 24. Due diligence preliminar a la creación de una residencia de tercera edad. _____	539
1. Primeros pasos para la creación de una residencia de tercera edad. _____	539
2. Información general _____	540
3. En propiedad. Documentación específica. _____	541
4. Arrendada. Documentación especial. _____	542
5. En arrendamiento financiero _____	543
6. Aspectos urbanísticos de los inmuebles _____	543
7. Planeamiento y situación urbanística. _____	543
8. Licencias _____	544
9. Litigios _____	545
10. Tributos locales _____	545
11. Criterios básicos para el análisis del coste de la estancia en centros residenciales de mayores _____	545
TALLER DE TRABAJO _____	547
El imposible otorgamiento de licencia provisional previa a la aprobación del planeamiento en tramitación _____	547
Capítulo 25. Los primeros pasos de una residencia de tercera edad. _____	549
1. Estudio de mercado. _____	549
2. Ubicación del centro. _____	551
3. Viabilidad de la inversión _____	551



4. La gestión del centro. _____	553
TALLER DE TRABAJO _____	554
Análisis DAFO de una residencia de tercera edad. _____	554
ANÁLISIS EXTERNO _____	554
Amenazas _____	554
Oportunidades _____	555
ANÁLISIS INTERNO _____	555
Debilidades _____	555
Fortalezas _____	555
Capítulo 26. Colaboración que puede darse entre las administraciones autonómicas y el sector privado en cuanto a la creación de residencias. ¿Cómo deben proceder los ayuntamientos para promover una residencia de tercera edad? _____	557
1. La viabilidad jurídica. Aspectos jurídicos a considerar en la gestión y explotación de centros y en las relaciones contractuales con el residente. Gestión y explotación de residencias. _____	557
2. Aspectos económico-financieros a tener en cuenta en el estudio de viabilidad previo a la inversión de un proyecto. La viabilidad económica o gestión indirecta mediante sociedad de una residencia. _____	558
3. ¿Cómo debe aportar los terrenos el ayuntamiento? Derecho de superficie, cesión y concesión. _____	559
4. ¿Cómo puede ayudar económicamente un ayuntamiento a la promoción de la residencia? _____	559
5. ¿Cómo garantizar la viabilidad técnica de una residencia? _____	560
6. ¿Cuáles son las ventajas de los centros mixtos concertados? _____	560
7. ¿Qué ventajas ofrece combinar la residencia de tercera edad con un centro de día? Precauciones estatutarias en caso de centros concertados. _____	560
8. Subvenciones y ayudas públicas para construcción, reforma y mantenimiento de residencias de tercera edad. _____	561
9. Residencias de tercera edad y minicomplejos turísticos. La residencia como apartamento turístico. _____	561
10. Mención a las Normas UNE sobre Gestión de servicios en las residencias de mayores. ISO 158101 servicios sociales sanitarios _____	562
Norma UNE 158001:2000 Gestión Integral _____	562
Norma UNE 158002:2000 Espacios e instalaciones de una residencia. Gestión de servicios en las residencias de mayores. Espacios e instalaciones de una residencia. _____	562
Norma UNE 158003:2000 Dotaciones y equipamientos _____	562
Norma UNE 158004:2000 Cualificación del personal. Formación _____	562
Norma UNE 158005:2000 Categorías laborales _____	562
TALLER DE TRABAJO _____	564
Plan estratégico de una residencia de tercera edad. _____	564
Directrices fundamentales de una residencia de tercera edad. _____	564
Marketing Mix de una residencia de tercera edad. _____	565
1. Precio _____	565
2. Producto: Servicio de Hogar-Residencia, Servicio de Residencia Asistida y Servicio de Centro de Día. _____	565
3. Actividades, instalaciones y servicios al alcance de todos los residentes. _____	565
4. Información. _____	565
TALLER DE TRABAJO _____	567



Modelo de negocio de una residencia de tercera edad.	567
Plan de producción (disponibilidad del inmueble, subvenciones y análisis preliminar de las residencias de tercera edad de la zona en función de sus clases)	567
Plan de Marketing	567
Plan de recursos humanos	567
Plan de inversiones	567
Plan económico-financiero	567
Forma jurídica y puesta en marcha	567

Clasificación de residencias de tercera edad.	567
Por el número.	568
Por el tipo de usuario.	568
Por el tipo de plazas.	568
Por el tipo de financiación.	568
Por el tipo de gestión.	568
Por el tipo de atención.	568

TALLER DE TRABAJO 585

Modelo de Business Plan de tercera edad. Plan de empresa para la construcción de complejo mixto entre residencia de tercera edad y viviendas tuteladas.	585
--	------------

1. Plan de negocio. Análisis de la idea de negocio de una residencia de tercera edad. 585

2. Razones para invertir en el sector de tercera edad. 586

3. Razones para elegir un producto mixto de residencia de tercera edad junto a vivienda tutelada. 586

4. Metodología. 587

a. Análisis del mercado de residencias de tercera edad y viviendas tuteladas.	587
b. Estudio de la estrategia.	587
c. Estudio del Marketing.	587
d. Estudio económico financiero.	588
e. Organigrama de la residencia de tercera edad.	588

5. Análisis de la idea de negocio (residencia de tercera edad combinada con vivienda tutelada). 588

a. Residencia de tercera edad.	588
b. Viviendas tuteladas	589
c. Servicios comunes a la residencia de tercera edad y a las viviendas tuteladas.	589

Ejemplo de un plan de negocio de un complejo con residencia de tercera edad y viviendas tuteladas. 590

1. Análisis de la competencia de la zona en todo lo referente a la tercera edad centros de día, atención domiciliaria, teleasistencia, etc. 591

Competencia directa (residencias de tercera edad y viviendas tuteladas).	591
Puntos fuertes	591
Puntos débiles	591
Ratio	591

2. Análisis de las características del residente. 591

3. Saturación o déficit de servicios de tercera edad en la zona elegida. 591

4. Estrategia de negocio de la residencia de tercera edad. Ventajas competitivas. 591

Análisis DAFO	591
Puntos fuertes	591
Puntos débiles	591
Oportunidades	591
Amenazas	591

5. Estrategia de posicionamiento de un complejo mixto de residencia de tercera edad y viviendas tuteladas. 591



a. Calidad de vida de los residentes. _____	591
b. Diferenciación. Servicios innovadores y mejora de servicios usuales en las residencias de tercera edad o viviendas tuteladas. _____	591
c. Estrategia de crecimiento. _____	591
d. Plan de contingencias. _____	591
6. Marketing de un complejo mixto de residencia de tercera edad y viviendas tuteladas. _____	591
7. Características de un complejo mixto de residencia de tercera edad y viviendas tuteladas. _____	591
Régimen de comidas saludables, servicios de enfermería, zonas ajardinadas, peluquerías, animación socio-cultural de los residentes, etc. _____	591
Estructura edificatoria de residencia de tercera edad y viviendas tuteladas.	
Ascensores adaptados, baños accesibles, etc. _____	591
8. Precio. _____	592
9. Estudio económico. Detalle de la inversión y justificación. _____	592
Solar, edificación, equipamiento, promoción, etc. _____	592
Recursos financieros y estimación de ingresos y gastos. _____	592
10. Recursos humanos. (Dirección, administrativos, enfermeros, cocineros, etc.) _____	592
TALLER DE TRABAJO. _____	712
Estudio de viabilidad de promoción de una residencia de tercera edad. _____	712
1. Descripción del solar y situación urbanística. _____	712
2. Estudio del mercado. _____	712
3. Promoción y definición del producto de residencia de tercera edad. _____	713
4. Estudio económico y financiero del proyecto que se quiere realizar. _____	713
5. Análisis de todos los resultados obtenidos. _____	714
TALLER DE TRABAJO. _____	715
Estudio de viabilidad previo a la construcción y explotación, en régimen de concesión pública, de una residencia de tercera edad. _____	715
1. Finalidad y justificación de la obra y definición de características. _____	718
2. Previsiones sobre la demanda de uso e incidencias económicas y sociales de la obra en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión. _____	720
3. Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial y urbanístico. _____	722
4. Estudio de impacto ambiental o análisis ambiental de las alternativas y medidas correctoras y protectoras necesarias. _____	722
5. Justificación de la solución elegida, indicando, entre las alternativas consideradas si se tratara de infraestructuras viarias o lineales, las características de su trazado. _____	723
6. Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra. _____	723
7. Coste de la inversión, sistema de financiación propuesto para la construcción y equipamiento de la obra y su justificación _____	724
8. Estudio de seguridad y salud (seguridad y salud en obras de construcción). _____	727
TALLER DE TRABAJO _____	728
Estudio de viabilidad del servicio público consistente en la gestión de una residencia de personas mayores _____	728



1. Breve descripción del proyecto.	729
2. Descripción de los resultados que se pretenden obtener con el proyecto.	729
3. Perfil de la entidad gestora.	729
4. Normativa aplicable.	729
5. Plan de inversión.	729
6. Costes de explotación del centro, por año.	729
A) Consumo de mercaderías	729
B) Gastos de Personal	729
C) Gastos Generales en bienes corrientes y servicios:	729
1. Suministros:	729
2. Promoción comercial	729
3. Gastos en servicios externos	729
4. Seguros:	729
5. Otros aprovisionamientos	729
D) Amortizaciones	729
E) Canon Municipal	729
7. Estructura de ingresos anuales	729
Resumen de los ingresos y gastos esperados el primer año	729
Actividad	729
Escenario	729
8. Duración del contrato.	729
PARTICULARIDADES TÉCNICAS	729
1. Particularidades Técnicas	729
1.1. Definición de la Actividad	729
1.2. Descripción de los servicios	729
1.2.1. Área de dirección y administración	729
1.2.2. Área de servicios generales	729
1.2.2.1. Cocina	729
1.2.2.2. Lavandería	729
1.2.2.3. Vestuario de uso personal:	729
1.2.2.4. Ropa de cama, mesa y aseo	730
1.2.2.3. Almacenes	730
1.2.3. Área residencial	730
1.2.3.1. Dormitorios	730
1.2.3.3. Salas de estar	730
1.2.3.4. Comedor	730
1.2.3.5. Recepción y control	730
1.2.3.6. Sala de actividades	730
1.2.4. Área de atención especializada	730
2. Régimen de utilización:	730
2.1. Usuarios:	730
2.2. Designación de usuarios	730
2.3. Período de adaptación	730
2.4. Incidencias	730
2.5. Régimen interior	730
2.6. Procedimiento del abono de las plazas.	730
2. Seguimiento de la gestión del centro	730
3. Medios personales	730
TALLER DE TRABAJO	750
Caso real de estudio de viabilidad para una residencia de tercera edad.	750
Proyecto de inversión.	751
Relación de residencias de tercera edad de la zona de influencia.	751
Necesidades objetivas de las residencias	751
Número de plazas necesario.	751



Factores urbanísticos.	751
Factores arquitectónicos.	751
Pautas de diseño - dependencias necesarias.	751
Edificio.	751
Jardín.	751
Áreas comunitarias.	751
Comedor.	751
Habitación.	751
Factores económicos.	751
Estudio económico del proyecto.	751
Análisis de mercado.	751
Análisis técnico de la inversión.	751
Estudio de funcionamiento y administración.	751
Etapas de proyecto y plan de realización.	751

TALLER DE TRABAJO. 774

Estudio de viabilidad del contrato de concesión de obra pública para la redacción de proyecto, financiación, construcción, explotación, conservación y mantenimiento de la residencia asistida y centro de día de la tercera edad.	774
---	------------

TALLER DE TRABAJO 805

Formularios. Caso real de pliego de cláusulas económico-administrativas para la constitución y concesión mediante concurso de un derecho de superficie sobre parte de finca municipal, para la construcción y explotación de una residencia para la tercera edad.	805
--	------------

Naturaleza y finalidad del contrato.	806
Plazo de duración del derecho.	806
Contraprestación del derecho de superficie.	806
Tipo de licitación.	807
Existencia de crédito.	807
Garantía provisional.	807
Procedimiento y forma de adjudicación.	807
Capacidad.	807
Proposiciones de los interesados.	808
Proposiciones simultáneas.	811
Plazo y lugar de presentación de plicas.	811
Mesa de contratación.	812
Calificación previa. (Documentación administrativa).	812
Criterios de baremación.	814
Propuesta de adjudicación.	816
Adjudicación provisional y definitiva.	816
Formalización del contrato.	816
Garantía definitiva.	817
Cláusulas del contrato	818
Condiciones de la finca	818
Edificio a construir	818
Urbanización de la calle	819
Plazos para la edificación	819
Contraprestación del derecho de superficie	820
Deberes del adjudicatario	820
Facultades del adjudicatario	821
Transmisión y constitución de gravámenes	821
Extinción del derecho.	822
Reversión por transcurso del plazo.	823
Lanzamiento.	824
Fiscalización, infracciones y sanciones.	824

Capítulo 27. El marketing de residencias de tercera edad. 830

1. Ética del marketing.	830
--------------------------------	------------



2. Mercado potencial. _____	830
3. Análisis de la competencia. _____	831
4. Análisis del entorno. _____	832
5. El precio y la marca. _____	832
¿Qué factores nos ayudan a determinar el precio? _____	834
6. Promoción o dar a conocer el producto. _____	835
7. El marketing interno. _____	836
CHECK-LIST _____	838
Describe el proceso para constituir una residencia de tercera edad. _____	838
Ventajas e inconvenientes antes de invertir en residencias de tercera edad. _____	838
Desarrollar un programa completo del plan de negocios de una residencia de tercera edad en la que hay que contratar externamente la asistencia. _____	838
PARTE QUINTA _____	839
Tramitación administrativa de una Residencia de tercera edad. _____	839
Capítulo 28. Guía de trámites y requisitos para la puesta en marcha de una Residencia de tercera edad. _____	839
1. ¿Qué es una residencia de tercera edad? _____	839
2. ¿Cuáles son los requisitos generales para abrir una residencia de tercera edad? _____	839
3. ¿Dónde puede emplazarse una residencia de tercera edad? _____	841
4. ¿Cuáles son los requisitos para los accesos y recorridos interiores de una residencia de tercera edad? _____	841
5. ¿Cuáles son los requisitos para las escaleras de una residencia de tercera edad? _____	841
6. ¿Cuáles son los requisitos para la calefacción y refrigeración de una residencia de tercera edad? _____	842
7. ¿Cuáles son las medidas necesarias en caso de evacuación y prevención de incendios de una residencia de tercera edad? _____	842
TALLER DE TRABAJO _____	845
Requisitos administrativos de una residencia de tercera edad. _____	845
1. Solicitud administrativa de residencia de tercera edad. _____	845
2. Libros de una residencia de tercera edad. _____	846
Libro de registro _____	846
Libro de reclamaciones _____	846
Documentación socio-sanitaria _____	846
Organización higiénico-sanitaria y seguridad _____	846
Manual de régimen interior _____	846
Organigrama _____	847
Información del régimen de visitas _____	847
TALLER DE TRABAJO _____	848
Guía de trámites y requisitos para la puesta en marcha de Residencia de la Tercera Edad. _____	848
Normativa aplicable. _____	849
Requisitos de la residencia de mayores validos. _____	849
Emplazamiento. _____	849
Accesos y recorridos interiores. _____	849
Escaleras con características especiales _____	849
Instalaciones especiales de calefacción. _____	849



Evacuación y prevención de incendios _____	849
Requisitos de la residencia de tercera edad. _____	849
Residencia asistida. _____	849
Residencia mixta. _____	849
Condiciones mínimas de la planta física y medios. _____	849
Gestión. _____	849
Enfermería. _____	849
Unidad de estancia de día _____	849
Unidad de eliminación de basuras. _____	849
Unidad de servicios higiénicos. _____	849
Unidad de almacenamiento de alimentos, cocina y comedor. _____	849
Unidad de lavandería. _____	849
Unidad de mortuario. _____	849
Destinada al depósito de fallecidos. _____	849
Unidad residencial asistida. _____	849
Las condiciones mínimas de planta física (habitaciones, camas, puertas, etc.). _____	849
Condiciones mínimas de funcionamiento. _____	849
Unidad de Rehabilitación. _____	849
Unidad de Terapia ocupacional. _____	849
Procedimiento para la autorización de residencias de tercera edad. _____	850
Documentación que deberá adjuntarse a la solicitud de autorización provisional de apertura	850
Personal de los centros _____	850
Residencia de válidos _____	850
Residencia mixta. _____	850
Residencia asistida. _____	850
Documentos que facilitará el centro al usuario (reglamento de Régimen Interior, contrato de Admisión, tarifa de precios y hojas de reclamaciones). _____	850
Capítulo 29. El régimen de autorizaciones _____	872
1. ¿Quién autoriza?: La Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento. _____	872
2. ¿Qué condiciones se exigen a una residencia de tercera edad? _____	874
3. El papeleo en una residencia de tercera edad. _____	876
a. Documentación básica. _____	876
b. La "altas" de los residentes. Preingresos, ingresos y bajas. _____	878
TALLER DE TRABAJO. _____	884
Procedimiento completo de autorizaciones para puesta en Funcionamiento de Centros Residenciales para Personas Mayores una vez ejecutadas las obras de construcción. _____	884
TALLER DE TRABAJO. _____	888
Requisitos de una residencia de tercera edad. _____	888
TALLER DE TRABAJO. _____	903
Modelo de Ordenanza municipal por la que se establece el cobro de una Tasa por la prestación de servicios de la Residencia Municipal Mixta de Tercera Edad. _____	903
TALLER DE TRABAJO _____	909
Plan de Seguridad en residencias de la tercera edad. _____	909
Protección contra incendios y diseño de una Residencia de Tercera Edad. _____	909
Seguridad en las escaleras y ascensores de una Residencia de Tercera Edad. _____	909
Señalización de emergencia de una Residencia de Tercera Edad. _____	909
Seguridad en las instalaciones eléctricas de una Residencia de Tercera Edad. _____	909
Zonas de alto riesgo de una Residencia de Tercera Edad: cocinas, salas de calderas y almacenes. _____	909
Plan de emergencia de una Residencia de Tercera Edad. _____	909
Capítulo 30. Procedimiento para la petición de autorización de una residencia _____	



de tercera edad ante la Comunidad Autónoma. _____ 946

1. Solicitud provisional de apertura y fase de inspección provisional. _____ 946

2. Documentación que deberá adjuntarse a la solicitud de autorización provisional de apertura. _____ 947

- a. Datos del solicitante. _____ 947
- b. Datos del establecimiento (inmueble). _____ 947
- c. Memoria y estudio económico financiero de viabilidad de la residencia de Tercera Edad. _____ 947
- d. Datos del personal y las unidades de la residencia de tercera edad. _____ 947
- e. Documentación técnica (planes, proyectos de prevención de incendios, etc.) _____ 947

TALLER DE TRABAJO _____ 950

Requisitos de acreditación de residencias para personas mayores _____ 950

1. Criterios comunes de acreditación _____ 950

a) Recursos materiales y equipamientos _____ 950

b) Recursos humanos _____ 950

c) Documentación e información _____ 950

2. Requisitos para la acreditación de residencias para personas mayores, en cada comunidad autónoma _____ 950

- Andalucía _____ 951
- Aragón _____ 951
- Canarias _____ 951
- Cantabria _____ 951
- Castilla La Mancha _____ 951
- Castilla y León _____ 951
- Cataluña _____ 951
- Extremadura _____ 951
- Galicia _____ 951
- Islas Baleares _____ 951
- La Rioja _____ 951
- Comunidad de Madrid _____ 951
- País Vasco _____ 951
- Comunidad Foral de Navarra _____ 951
- Comunidad Valenciana _____ 951
- Principado de Asturias _____ 951
- Región de Murcia _____ 951

Régimen de reconocimiento de las cualificaciones profesionales _____ 951

Acuerdo sobre Criterios comunes de acreditación para garantizar la calidad de los centros y servicios del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia _ 951

Normativa y otros instrumentos legales estatales que desarrollan la ley 39/2006, de dependencia _____ 951

Capítulo 31. Requisitos en función de la clases de residencias de tercera edad (Residencia de tercera edad de válidos, residencia de tercera edad de asistidos y residencia de tercera edad mixta). _____ 1008

1. Residencia de tercera edad de válidos. _____ 1008

- a. Unidades integradas (gestión, enfermería). _____ 1008
- b. Unidades integradas o concertadas (cocina, lavandería ...). _____ 1008
- c. Unidades complementarias (rehabilitación, ..) _____ 1009

2. Residencia de tercera edad asistida. _____ 1009

- a. Unidades integradas (gestión, enfermería). _____ 1009
- b. Unidades integradas o concertadas (cocina, lavandería ...). _____ 1009
- c. Unidades complementarias (rehabilitación, ..) _____ 1009



3. Residencia de tercera edad mixta.	1010
a. Unidades integradas (gestión, enfermería ...).	1010
b. Unidades integradas o concertadas (cocina, lavandería ...).	1010
c. Unidades complementarias (rehabilitación, ..)	1010
d. Condiciones mínimas específicas para residencias de tercera edad mixtas.	1010
PARTE SEXTA	1012
Gestión de una residencia de tercera edad.	1012
Capítulo 32. Clases de residencias de tercera edad.	1012
1. No hay una sola clase de residencia, hay muchas.	1012
2. Clases de servicios residenciales	1013
a. Vivienda tutelada	1013
b. Residencia de válidos	1014
c. Residencias sociosanitarias	1014
d. Otros tipos.	1014
Capítulo 33. Ratios de personal de residencias de tercera edad en función de su clase.	1016
Capítulo 34. Unidades de gestión de las Residencias de Tercera edad.	1017
1. Unidad de gestión.	1017
2. Unidad de residencia y régimen de habitaciones.	1017
3. Unidad de enfermería.	1019
4. Unidad de estancia de día.	1019
5. Unidades de gestión higiénica, lavandería y alimentación.	1020
6. Unidad de mantenimiento.	1021
7. Unidad de tanatorio.	1021
8. Unidad residencial asistida (supuesto de servicios sociales con internamiento).	1022
9. Unidad de Rehabilitación.	1023
10. Unidad de Terapia ocupacional.	1024
TALLER DE TRABAJO	1025
El mejor remedio ante la inspección de residencias de tercera edad: el control de calidad en la gestión de residencias de tercera edad. ISO 158101 servicios sociales sanitarios.	1025
1. ISO 158101 servicios sociales sanitarios. UNE 158101	1025
La familia de normas UNE 158101 recoge un estándar de gestión específico para el sector de las residencias para personas mayores o con discapacidad.	1025
Esta norma certifica la gestión de los Servicios para la Promoción de la Autonomía Personal de los centros residenciales, en concreto la prestación de servicios personales, residenciales y sanitarios (médico, rehabilitación, enfermería, terapia ocupacional) para personas mayores, tanto válidas como asistidas. En este sentido, la norma incluye la gestión de las instalaciones, la prestación de servicio y la gestión de la calidad. Se aplica a todos los centros residenciales para personas mayores y en situación de dependencia, así como a los centros de día integrados en las residencias.	1025
2. ISO 158101 – Dependencia	1025
UNE 158101: Gestión de los centros residenciales y centros residenciales con centro de día o centro de noche integrado.	1026
UNE 158201: Servicios para la promoción de la autonomía personal. Gestión de centros de día y de noche.	1026
UNE 158301: Servicios para la promoción de la autonomía personal. Gestión del servicio de	



ayuda a domicilio. _____	1026
UNE 158401: Servicios para la promoción de la autonomía personal. Gestión del servicio de tele asistencia. _____	1026

TALLER DE TRABAJO _____ 1032

Clasificación de los espacios citados en la norma UNE 158002:2000 para una residencia de tercera edad. Gestión de servicios en las residencias de mayores. Espacios e instalaciones de una residencia. ISO 158101 servicios sociales sanitarios _____	1032
Espacios exteriores _____	1032
Espacios interiores _____	1032
Seguridad _____	1033
Salud _____	1034
Accesibilidad _____	1034
Función _____	1036
Relación _____	1037
Afecto y privacidad _____	1037
Estética y confort _____	1038

TALLER DE TRABAJO. _____ 1039

Caso real de certificado de UNE 158101: Gestión de los centros residenciales y centros residenciales con centro de día o centro de noche integrado. ISO 158101 servicios sociales sanitarios _____	1039
Objeto y campo de aplicación. _____	1039
Sistema de gestión del centro. _____	1039
Objetivos generales del centro _____	1039
Requisitos de documentación. _____	1039
Responsabilidad de la dirección del centro. _____	1039
Compromiso de la dirección. _____	1039
Plan de gestión _____	1039
Gestión de recursos. _____	1039
Recursos humanos _____	1039
Infraestructura y equipamiento. _____	1039
Prestación del servicio. _____	1039
Planificación de la prestación del servicio. _____	1039
Procesos relacionados con el cliente. _____	1039
Proceso de compras. _____	1039
Producción y prestación del servicio. _____	1039
Procesos relacionados con el servicio y con el cliente. _____	1039
Proceso de compras. _____	1039
Producción y prestación del servicio. _____	1039
Medición, análisis y mejora. _____	1039
Evaluación de satisfacción del cliente. _____	1039
Verificación del sistema de gestión del centro. _____	1039

TALLER DE TRABAJO. _____ 1065

Caso práctico de servicios básicos (alimentación y salud) y opcionales (el problema del transporte) _____	1065
1. Descripción de los servicios del establecimiento. _____	1065
2. Servicios de un Centro de día. _____	1065
a. Servicios básicos. _____	1065
b. Servicios opcionales. _____	1067

TALLER DE TRABAJO. _____ 1069

Caso práctico de infraestructura de una residencia de tercera edad (exigencias legales de metros cuadrados por número de usuarios). _____	1069
Infraestructura del centro. _____	1069

Capítulo 35. Una residencia de tercera edad vale tanto como su personal. 1071



1. Se vende servicio. _____	1071
2. Ratios de personal _____	1071
3. El director de la residencia. _____	1075
4. El personal sanitario. _____	1075
5. Una administración preparada para inspecciones continuas. _____	1080
a. Las inspecciones administrativas _____	1080
b. El procedimiento sancionador _____	1082
TALLER DE TRABAJO _____	1084
Plan de recursos humanos de una residencia de tercera edad. Descripción del personal de una residencia de tercera edad. _____	1084
Director. _____	1084
Médico _____	1084
Enfermeros _____	1085
Auxiliar de enfermería _____	1086
Fisioterapeutas _____	1087
Terapeuta ocupacional _____	1087
Técnico en actividades socioculturales _____	1087
Trabajador social _____	1088
Gobernante o gobernanta. _____	1089
Cocineros _____	1089
Auxiliares de cocina, pinches de cocina y camareros. _____	1090
Limpieza _____	1090
Lavandería _____	1090
Mantenimiento y jardinería _____	1090
Recepcionista y portería. _____	1091
Relaciones Públicas _____	1091
Recursos Humanos _____	1092
Administración _____	1092
Personal Extra _____	1092
TALLER DE TRABAJO. _____	1093
Caso práctico de personal de una residencia de tercera edad. _____	1093
Descripción del personal del centro. _____	1093
1.- Cuidador. _____	1093
2.- Animador socio-cultural. _____	1094
3. - Médico. _____	1094
4.- Cocinero. -limpieza. _____	1095
5.- Fisioterapeuta. _____	1095
TALLER DE TRABAJO. _____	1096
Caso práctico de control de calidad de una residencia de tercera edad. _____	1096
1. Sistemas de evaluación y control de calidad. _____	1096
2. Caso real de sistemas susceptibles de mejora en una residencia de tercera edad. _____	1097



CHECK-LIST	1102
¿Cómo me garantizo la adecuada gestión de una residencia de tercera edad?	1102
¿Cómo organizar la atención personal?	1102
¿Cómo supervisar y evitar desatenciones que afecten a la imagen de marca?	1102
PARTE SÉPTIMA	1103
Derechos del residente	1103
Capítulo 36. Derechos que han de garantizar las residencias de tercera edad.	1103
1. Intimidad y privacidad del residente.	1103
2. Dignidad de trato (vestido, aseo, peinado).	1103
3. Libertad de actuación y horarios.	1104
Capítulo 37. Documentos que debe facilitar la residencia de tercera edad a los residentes.	1106
1. Reglamento de Régimen Interior de la residencia de tercera edad.	1106
2. Contrato de Admisión.	1106
3. Tarifa de Precios. Visados de administración competente.	1106
4. Hojas de reclamaciones.	1106
Capítulo 38. Aspectos legales básicos relacionados con la persona del residente y sus bienes.	1108
1. La tutela de mayores (tercera edad) y el efecto respecto a la Dirección de la Residencia de tercera edad.	1108
2. El anciano desamparado	1110
3. Internamiento voluntario o involuntario	1112
a. Importancia de la diferenciación entre uno y otro	1112
b. El internamiento involuntario: ordinario o urgente	1113
c. Circunstancias condicionantes de todo internamiento involuntario	1113
4. Incapacitación y tutela	1116
a. Incapacitación. Concepto y extensión	1116
b. La tutela en la tercera edad.	1117
c. Tutela y curatela. Conceptos generales	1121
d. La tutela institucional	1121
e. La Guarda de hecho	1122
5. El derecho de alimentos.	1122
6. Disposición de bienes para después de la muerte	1125
a. Testamento abierto ante notario (Art. 679 del Código Civil y Ley 30/1991 de 20 de diciembre).	1126
b. Testamento cerrado	1127
c. Testamento ológrafo	1127
d. Algunos supuestos especiales	1127
TALLER DE TRABAJO	1130
Subvenciones. Solicitud de ayudas para estancias en residencias de tercera edad.	1130
PARTE OCTAVA.	1137
Formularios.	1137
1. Contrato de renta vitalicia.	1137
Modelo a.	1137
Modelo b.	1140



2. Modelo de contrato vitalicio	1142
3. Escritura de contrato vitalicio.	1145
4. Modelo de Reglamento municipal de viviendas tuteladas.	1148
5. Escritura de renta vitalicia.	1154
6. Escritura de extinción de renta vitalicia.	1156
7. Escritura de cesión por alimentos	1158
8. Cláusulas de cesión por alimentos con garantía hipotecaria.	1160
9. Escritura de censo vitalicio en Cataluña.	1161
10. Reglamento de régimen interior de una residencia de tercera edad.	1164
Derechos de las personas usuarias.	1164
Obligaciones de la entidad titular.	1164
Régimen de ingresos y bajas de las personas usuarias	1164
Requisitos para el ingreso en el centro.	1164
Período de adaptación	1164
Conformación del expediente individual.	1164
Reserva de plaza.	1164
Permuta.	1164
Motivos de baja.	1164
Reglas de funcionamiento	1164
Atención ofrecida.	1164
Alojamiento	1164
Las habitaciones.	1164
Vestuario personal.	1164
Objetos de valor y enseres personales.	1164
El servicio de comedor.	1164
Medidas higiénico sanitarias y atención social	1164
Seguimiento y atención sanitaria.	1164
Atención social y cultural.	1164
Aseo e higiene personal.	1164
Mantenimiento e higiene del centro.	1164
Otros servicios.	1164
Régimen de visitas, salidas y comunicación con el exterior	1164
Salidas del centro.	1165
Ausencia temporal.	1165
Visitas.	1165
Comunicación con el exterior.	1165
Horarios del centro.	1165
Relaciones con el personal, sugerencias y reclamaciones	1165
Las relaciones con el personal.	1165
Participación en el coste de los servicios	1165
Coste de la plaza residencial.	1165
Forma de pago y plazo.	1165
Sistema de participación de las personas usuarias, persona de referencia y/o sus representantes legales	1165
Sistema de participación del centro.	1165
El Consejo del centro	1165
Sistema de elección.	1165
Funcionamiento del Consejo.	1165
Constitución del Consejo del centro.	1165
Facultades y funciones del Consejo del centro.	1165
Funciones de la Presidencia del Consejo del centro.	1165
Funciones de la Secretaría del Consejo del centro.	1165
Funciones de los/as Vocales del Consejo del centro.	1165
De la dirección del centro y de la comisión técnica de seguimiento.	1165
Dirección del centro.	1165



Comisión Técnica de Seguimiento. _____	1165
Composición y funciones. _____	1165
Comisión de control económico _____	1165
Control de fondos. _____	1166
Régimen disciplinario. _____	1166
Faltas _____	1166
Definición y clasificación. _____	1166
Faltas leves. _____	1166
Faltas graves. _____	1166
Faltas muy graves. _____	1166
Prescripción de las faltas. _____	1166
Medidas cautelares _____	1166
Sanciones. _____	1166
Prescripción de las sanciones. _____	1166
Procedimiento disciplinario para las personas usuarias de plazas con financiación por la Administración Pública. _____	1166
11. Modelo de contrato de admisión. _____	1191
12. Formulario de solicitud de ingreso en una Residencia pública de Tercera edad (anexos solicitados; libro de familia, renta, etc.). _____	1216
CASO REAL. Formulario del certificado médico para ingreso en Residencia de Tercera edad (estado físico, estado síquico y situación clínica). _____	1216

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Capacitación profesional en gestión y dirección de residencias de la tercera edad y centros de viviendas tuteladas.**
- **Funciones del director de una residencia geriátrica.**
- **Proporcionar los conocimientos administrativos y de gestión necesarios para desempeñar el cargo de Director.**
- **Conocer el marco legal vigente de aplicación a las residencias de tercera edad y viviendas tuteladas.**
- **Residencias de tercera edad. Fase de puesta en marcha.**
- **Tramitación administrativa de una Residencia de tercera edad.**
- **Posibilidades inmobiliarias del sector de tercera edad en España.**
- **Los contratos de aportación de vivienda a cambio de renta vitalicia (efectos respecto a residencias de tercera edad.).**
- **Diseño y creación de Viviendas Tuteladas para personas mayores.**
- **Gestión de Viviendas Tuteladas.**
- **Due diligence preliminar a la creación de una residencia de tercera edad.**
- **Análisis del coste de la estancia en centros residenciales de mayores.**
- **La viabilidad técnica de una residencia de tercera edad.**
- **Las ventajas de los centros mixtos concertados.**



- **Plan estratégico de una residencia de tercera edad.**
- **Marketing Mix de una residencia de tercera edad.**
- **Modelo de Business Plan de tercera edad. Plan de empresa para la construcción de complejo mixto entre residencia de tercera edad y viviendas tuteladas.**
- **Estrategia de posicionamiento de un complejo mixto de residencia de tercera edad y viviendas tuteladas.**
- **Estudio de viabilidad de promoción de una residencia de tercera edad.**
- **Proceso para constituir una residencia de tercera edad.**
- **Ventajas e inconvenientes antes de invertir en residencias de tercera edad.**
- **Tramitación administrativa de una residencia de tercera edad.**
- **Requisitos de una residencia de tercera edad.**
- **Plan de Seguridad en residencias de la tercera edad.**
- **Protección contra incendios y diseño de una Residencia de Tercera Edad.**
- **El control de calidad en la gestión de residencias de tercera edad.**
- **Plan de recursos humanos de una residencia de tercera edad.**
- **Subvenciones. Solicitud de ayudas para estancias en residencias de tercera edad.**



PARTE PRIMERA.

Tercera edad: el nuevo sector.

Capítulo 1. Viviendas tuteladas y residencias de tercera edad: un sector inmobiliario imprescindible.



1. Introducción. Residencias de tercera edad y viviendas tuteladas, el sector inmobiliario con mayor potencial de crecimiento.