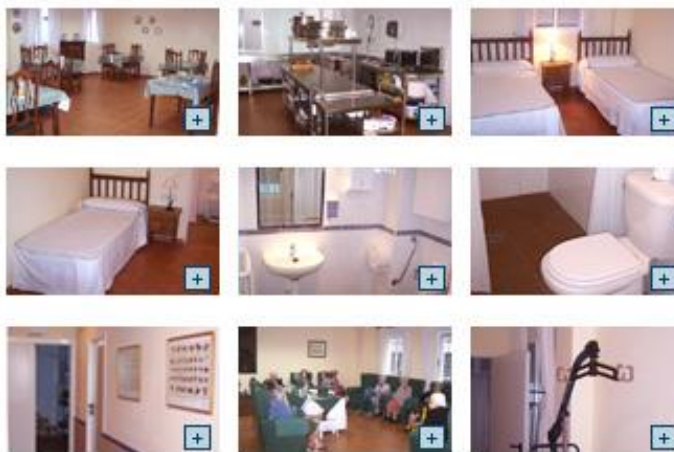




CURSO/GUÍA PRÁCTICA VIVIENDAS TUTELADAS Y RESIDENCIAS DE TERCERA EDAD





Índice

| | |
|--|-----------|
| ¿QUÉ APRENDERÁ? | 30 |
| Introducción | 32 |
| PRELIMINAR | 35 |
| Las viviendas tuteladas y las residencias de tercera edad en 30 preguntas y respuestas. | 35 |
| 1. ¿Qué es la vida asistida? | 35 |
| 2. ¿Para quién es la vida asistida? | 36 |
| 3. ¿Merece la pena mudarse a una vivienda tutelada o a una residencia de tercera edad? | 37 |
| a. Vivir con las comodidades propias de la edad. | 37 |
| b. Acceso a la atención profesional | 37 |
| b. Terapia para personas mayores | 38 |
| c. Sensación de comunidad | 38 |
| d. Comodidades especiales | 38 |
| e. Vida asistida | 38 |
| f. Entretenimiento y actividades | 39 |
| g. Las residencias de tercera edad | 39 |
| h. Las ciudades o comunidades de jubilados | 39 |
| i. La residencia de tercera edad ya no es la única opción, están las viviendas tuteladas. | 39 |
| 4. ¿Qué se debe considerar antes de mudarse a un centro de vida asistida? | 39 |
| a. Planificar con mucho tiempo | 40 |
| b. Informarse y no conformarse con los folletos. Ir a verlo. | 40 |
| c. Contrastar opiniones con promotores, supervisores, inquilinos, etc. | 40 |
| d. Lista de preguntas imprescindibles | 41 |
| 5. ¿Qué alternativas existen a la vida asistida para personas mayores? | 41 |
| a. Atención domiciliaria | 42 |
| b. Vida asistida ambulatoria. | 42 |
| c. Atención domiciliaria con un cuidador las 24 horas | 42 |
| d. Adaptación del apartamento en lugar de vivienda asistida | 42 |
| Instalación de una puerta de bañera en la bañera existente | 43 |
| Conversión de bañera en ducha | 43 |
| Bañera para sentarse con puerta de acceso | 43 |
| Salvaescaleras | 43 |
| 6. ¿Cuánto cuesta la vida asistida para las personas mayores? | 43 |
| a. El factor más importante aquí es si está comprando o alquilando. | 43 |
| c. La localización | 44 |
| d. La importancia de los costes en la vida asistida | 44 |
| e. Servicios | 45 |
| 7. ¿Cómo se puede financiar la vida asistida de la tercera edad? | 45 |
| a. Residencias públicas subvencionadas | 45 |
| b. Ayudas públicas a la vivienda tutelada | 45 |
| c. Ayudas especiales a las personas dependientes | 46 |
| 8. ¿Qué es una vivienda tutelada? | 46 |
| a. Definición de vivienda tutelada | 46 |
| b. ¿Qué puede esperarse de una vivienda tutelada? | 47 |
| c. Características de la vivienda tutelada. | 47 |
| d. ¿Cómo son las viviendas tuteladas? | 47 |
| 9. ¿Cómo es la vida en las viviendas tuteladas? | 48 |



| | |
|--|-----------|
| 10. ¿Cómo son los servicios e instalaciones de una vivienda tutelada? | 48 |
| a. El alcance de los servicios puede ser muy diferente | 48 |
| b. Servicios básicos | 49 |
| Una persona de contacto | 49 |
| Un número de emergencia de la casa | 50 |
| Un servicio de cuidador | 50 |
| c. Servicios opcionales | 51 |
| 11. ¿Cuáles son las ventajas e inconvenientes de una vivienda tutelada? | 52 |
| a. Ventajas | 52 |
| Independencia | 52 |
| Tranquilidad | 52 |
| Soporte | 52 |
| Seguridad y protección | 52 |
| Flexibilidad | 53 |
| Ayuda financiera de los servicios sociales | 53 |
| Vivir con una pareja | 53 |
| Hacer amigos | 53 |
| Sin problemas con las reparaciones o el mantenimiento | 53 |
| b. Inconvenientes | 53 |
| Cargos por servicio | 53 |
| Sin atención médica | 54 |
| Opciones limitadas | 54 |
| Reglas internas | 54 |
| Espacio reducido | 54 |
| Gastos de mantenimiento | 54 |
| Variaciones en los servicios | 54 |
| 12. ¿Cuáles son los gastos de una vivienda tutelada? | 54 |
| a. Gastos fijos | 54 |
| b. Cargos generales de las viviendas tuteladas | 55 |
| c. Preguntas clave que deben considerarse antes de comprometerse con la compra o alquiler de una vivienda tutelada | 55 |
| d. Lista de verificación de gastos antes de vincularse con una vivienda tutelada. | 55 |
| 13. ¿En qué consiste el alquiler de una vivienda tutelada? | 56 |
| a. Viviendas tuteladas públicas y privadas | 56 |
| b. Alquiler de vivienda tutelada pública | 56 |
| c. Alquiler de vivienda tutelada privada | 56 |
| 14. ¿Qué contratos hay que firmar para una vivienda tutelada? | 56 |
| a. Contrato de alquiler o compra | 56 |
| b. Contrato de servicios | 57 |
| c. Otros contratos | 57 |
| 15. ¿Qué sucede si se está desocupada la vivienda tutelada arrendada? | 58 |
| 16. ¿Cómo alquilar una vivienda tutelada? | 58 |
| a. Alquilar al ayuntamiento o asociación de vivienda | 58 |
| b. Alquilar una vivienda tutelada de forma privada | 58 |
| 17. ¿Qué es el alquiler mixto de viviendas tuteladas? | 59 |
| 18. ¿Si ya se posee una vivienda, se puede alquilar una vivienda tutelada pública? | 59 |
| 19. ¿Por qué razón dejar la casa propia para irse a una vivienda tutelada? | 59 |
| 20. ¿Se admite el intercambio de la vivienda en propiedad por una vivienda tutelada municipal? | 60 |
| 21. ¿Qué es una vivienda asistida o vivienda tutelada con cuidados adicionales? | 60 |
| 22. ¿Qué es una vivienda tutelada de cuidado cercano? | 60 |
| 23. ¿Qué son las aldeas de retiro? | 61 |



| | |
|--|-----------|
| 24. ¿Qué son los servicios de asistencia a domicilio o servicios de vida con apoyo? _ | 61 |
| 25. ¿Qué son los proyectos de vidas compartidas en viviendas tuteladas? _____ | 62 |
| 26. ¿Una residencia de tercera edad es un pseudohospital? _____ | 62 |
| 27. ¿Qué es una residencia de tercera edad (no medicalizada)? _____ | 62 |
| a. Una solución residencial para mayores parcialmente autosuficientes _____ | 62 |
| b. Concepto de residencia de tercera edad _____ | 63 |
| c. Servicio médico asistencial de geriatría _____ | 63 |
| d. Plan de asistencia individual del residente _____ | 64 |
| 28. ¿Qué es una residencia de tercera edad medicalizada? _____ | 64 |
| a. Medicalización parcial de la residencia de tercera edad _____ | 64 |
| b. ¿Qué son las unidades de cuidados a largo plazo? _____ | 65 |
| 29. ¿Qué ofrecen las residencias de tercera edad? _____ | 65 |
| a. Servicios básicos de una residencia de tercera edad. _____ | 65 |
| b. Servicios de gestión de una residencia de tercera edad. _____ | 66 |
| 30. ¿Cuál es la diferencia entre residencias de tercera edad públicas, concertadas o privadas? _____ | 66 |
| a. Residencias de tercera edad públicas _____ | 66 |
| b. Residencias de tercera edad privadas en régimen de concertación pública _____ | 66 |
| c. Residencias de tercera edad privadas _____ | 67 |
| PARTE PRIMERA. _____ | 68 |
| Tercera edad: el nuevo sector. _____ | 68 |
| Capítulo 1. Viviendas tuteladas y residencias de tercera edad: un sector inmobiliario imprescindible. _____ | 68 |
| 1. Introducción. Residencias de tercera edad y viviendas tuteladas, el sector inmobiliario con mayor potencial de crecimiento. _____ | 68 |
| 2. Primero atención humana, después negocio inmobiliario. _____ | 71 |
| 3. ¿Dónde se encuentra el sector de la tercera edad respecto a la media europea? _ | 72 |
| 4. Población envejecida y carencia de residencias de tercera edad. _____ | 74 |
| 5. La relación entre el sector de la tercera edad y la evolución de la pirámide de población. _____ | 75 |
| 6. Viviendas tuteladas. Las claves del éxito. Centros para residentes extranjeros. _ | 76 |
| 7. La calidad en el servicio y la importancia de la imagen de marca. _____ | 77 |
| 8. La necesaria relación entre administraciones, gestores de tercera edad y promotores inmobiliarios. _____ | 79 |
| 9. Análisis de la evolución futura de los costes asistenciales. _____ | 81 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 83 |
| La progresiva aceptación en España de la residencia de tercera edad entre la población mayor de 65 años. _____ | 83 |
| Capítulo 2. El mercado español de residencias para la tercera edad aumenta su potencial de crecimiento. _____ | 84 |
| 1. Aumenta el gasto anual en el mercado de las residencias para la Tercera Edad _ | 84 |
| 2. Previsiones de mercado de residencias de tercera edad. _____ | 85 |
| 3. El inversor inmobiliario apuesta por productos alternativos como las residencias de tercera edad. _____ | 85 |
| 4. Expectativas de rentabilidad por inversión inmobiliaria en residencias de tercera | |



| | |
|--|------------|
| edad en comparación con la competencia europea. | 86 |
| 5. Escasez de nueva oferta en el mercado. | 86 |
| 6. Consolidación del mercado. Previsiones de mercado | 87 |
| 7. Actividad inversora inmobiliaria en residencias de tercera edad. | 88 |
| Posicionamiento en el mercado de residencias de tercera edad de los principales operadores. | 88 |
| TALLER DE TRABAJO | 97 |
| Los inversores protagonistas de las residencias de tercera edad. | 97 |
| 1. Inversión en residencias de tercera edad: negocio de gestión y negocio de inversión inmobiliaria. | 97 |
| 2. El lento proceso de concentración del sector de las residencias de tercera edad: | 98 |
| a. OpCo (Operating Company) y PropCo (Property Company). | 98 |
| b. Sale & lease back inmobiliario de residencias de tercera edad. | 98 |
| 3. ¿Por qué las residencias de tercera edad son activos muy valorados por los inversores? | 99 |
| Contratos de arrendamiento de muy larga duración. | 99 |
| Rentabilidad inmobiliaria garantizada. | 99 |
| 4. Principales actores del sector de residencias de tercera edad. | 100 |
| DOMUSVI | 100 |
| BALLESOL | 100 |
| ORPEA | 100 |
| AMAVIR | 101 |
| KORIAN | 101 |
| VIVALTO VIE. SOLIMAR | 101 |
| HEALTHCARE ACTIVOS | 102 |
| LAGUNE | 102 |
| ADRIANO CARE | 103 |
| PRIMONIAL REIM | 104 |
| THREESTONES CAPITAL MANAGEMENT | 104 |
| CABOEL | 105 |
| COFINIMMO / THOR PRIVATE EQUITY | 105 |
| FONCIÈRE SISCARE | 106 |
| Capítulo 3. Modelos de oferta residencial para la tercera edad. | 106 |
| 1. Residencias de tercera edad. | 107 |
| 2. Viviendas tuteladas. | 107 |
| 3. Viviendas acondicionadas con servicios domésticos adicionales. | 108 |
| 4. Producto turístico: complejos residenciales en régimen de apartamento en costa. | 109 |
| 5. Centros de día y centros de noche. | 109 |
| Capítulo 4. Posibilidades inmobiliarias del sector de tercera edad en España. | 111 |
| 1. Los jubilados extranjeros. | 111 |
| 2. ¿Por qué es mejor invertir en tercera edad en España en lugar de otros países mediterráneos? ¿Qué producto quiere el extranjero? | 113 |
| ¿Por qué construir estas residencias en España? | 113 |
| ¿Cuáles son las características del producto a comercializar? | 113 |
| Capítulo 5. Diversificación de las inmobiliarias patrimonialistas hacia el sector de la tercera edad. | 115 |
| 1. La demanda residencial de la tercera edad. | 115 |
| 2. La inmobiliaria patrimonialista en las residencias de tercera edad y viviendas tuteladas. | 116 |



| | |
|---|------------|
| 3. Rentabilidad y viabilidad de la inversión inmobiliaria en tercera edad. _____ | 117 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 119 |
| Subvenciones para residencias de tercera edad y viviendas tuteladas en el Plan de Vivienda 2018-2021. _____ | 119 |
| 1. Las ventajas para los promotores de residencias de tercera edad y viviendas tuteladas en el Plan de Vivienda 2018-1021. _____ | 119 |
| 2. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad _____ | 120 |
| Requisitos de las viviendas. _____ | 120 |
| Beneficiarios de las ayudas. Cooperativas. _____ | 120 |
| Gestión. _____ | 121 |
| Cuantía de la ayuda. _____ | 121 |
| 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. _____ | 121 |
| Capítulo 6. Los “complejos senior resorts”: entre un hotel y una residencia. 124 | |
| 1. Complejos residenciales para mayores o Senior Resorts. _____ | 124 |
| ¿Qué elementos son básicos para que el producto tenga éxito? _____ | 125 |
| 2. Los “complejos senior”: entre un hotel y una residencia. _____ | 126 |
| 3. Nuevas soluciones de la mano de las promotoras. _____ | 128 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 129 |
| La mayor oferta residencial para tercera edad. El ejemplo de Estados Unidos. _____ | 129 |
| Age-Restricted Housing. _____ | 129 |
| Independent Living. Congregate Care. _____ | 129 |
| Assisted Living. _____ | 129 |
| Skilled Nursening Facilities. _____ | 130 |
| Home Health Care. _____ | 130 |
| Specialized Services. _____ | 130 |
| Continuing Care. _____ | 130 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 131 |
| Proyecto Senior Resort para personas mayores de cincuenta y cinco años basado en viviendas unifamiliares independientes dentro de un Pueblo típico español. _____ | 131 |
| 1. Presentación para inversores de un Senior Resort de lujo con asistencia sanitaria para personas mayores de cincuenta y cinco años. _____ | 132 |
| 2. Instalaciones, situación y servicios. _____ | 134 |
| 3. Memoria técnica y Urbanística _____ | 139 |
| Avance del plan especial _____ | 139 |
| Memoria descriptiva. _____ | 140 |
| Criterios de configuración y cálculo de la edificabilidad. _____ | 145 |
| Número de Plazas Turísticas _____ | 145 |
| Descripción global de todo el complejo turístico _____ | 149 |
| Hospital clínica privada _____ | 151 |
| Memoria de acabados y calidades viviendas turísticas. _____ | 153 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 159 |
| ‘Cohousing’ de tercera edad. La vivienda colaborativa sénior como cooperativa. _____ | 159 |
| Capítulo 7. Fórmulas de explotación de una promoción inmobiliaria para la tercera edad. _____ | 162 |



| | |
|---|-----|
| ¿Cómo explotar estos complejos residenciales? _____ | 162 |
| Fórmulas a través de las cuales puede obtenerse la rentabilidad de la inversión por parte del promotor. _____ | 162 |

Capítulo 8. Macroproyectos inmobiliarios de tercera edad. _____ 164

| | |
|--|------------|
| 1. Proveer a los mayores de una vivienda propia adaptada y segura. _____ | 164 |
| 2. Promoción de viviendas tuteladas independientes para ancianos válidos. _____ | 165 |
| 3. Oferta complementaria a la viviendas tuteladas: ventajas sanitarias, de servicios, etcétera, que ofrecen las tradicionales residencias de ancianos privadas. _____ | 165 |
| 4. Requisitos para que estas promociones sean rentables. _____ | 165 |
| Mucho espacio. En el futuro serán miniciudades. _____ | 165 |
| Ubicación. Bien comunicados. Un lugar con vida y comercio. _____ | 166 |
| El nivel de ocupación necesario para que sean rentables. _____ | 166 |

Capítulo 9. El futuro: el seguro de residencia, más amplio que el seguro de dependencia. Cobertura de residencia, asistencia médica, atención personalizada, etc. _____ 168

| | |
|--|------------|
| 1. Situación del asegurado y evolución social. _____ | 168 |
| Más allá del seguro de dependencia: el seguro de residencia. _____ | 168 |
| El nuevo seguro de dependencia deberá determinar la cobertura de una prestación de residencia y asistencia para mayores. _____ | 169 |
| 2. Los seguros privados de asistencia en Europa. _____ | 169 |
| 3. Cobertura de residencia. _____ | 171 |
| 4. Cobertura de residencia _____ | 176 |
| a. Residencia o Alojamiento _____ | 176 |
| b. Médicos _____ | 176 |
| c. Material sanitario y farmacéutico _____ | 177 |
| d. Asistencia Personalizada _____ | 177 |
| e. Hospitalización _____ | 177 |
| 5. Cobertura económica de la Seguridad Social a la jubilación _____ | 178 |
| 6. Base técnica para la estimación del coste _____ | 179 |

Capítulo 10. Contratos relacionados con las residencias de tercera edad. ___ 184

Los contratos de aportación de vivienda a cambio de renta vitalicia (efectos respecto a residencias de tercera edad.). _____ 184

| | |
|--|------------|
| 1. Introducción _____ | 184 |
| 2. Modalidades contractuales _____ | 185 |
| a. Contrato de renta vitalicia _____ | 185 |
| b. Donación con carga _____ | 187 |
| c. Contrato vitalicio _____ | 188 |
| d. Hipoteca-pensión _____ | 189 |
| e. Vivienda-pensión _____ | 189 |
| 3. Elementos de los contratos _____ | 190 |
| a. El inmueble _____ | 190 |
| b. La renta _____ | 192 |
| 4. Garantías _____ | 194 |
| 5. Régimen Fiscal _____ | 196 |
| 6. En detalle: Contrato de renta vitalicia. Nota doctrinal. _____ | 197 |
| Legislación _____ | 198 |
| Jurisprudencia _____ | 198 |



| | |
|--|------------|
| 7. En detalle: Contrato de vitalicio. Nota doctrinal. _____ | 198 |
| Legislación _____ | 198 |
| Jurisprudencia _____ | 199 |
| Capítulo 11. La pensión vitalicia como opción de previsión social complementaria. _____ | 200 |
| Capítulo 12. El contrato de renta vitalicia _____ | 205 |
| 1. La naturaleza del contrato de renta vitalicia _____ | 205 |
| 2. La pensión _____ | 206 |
| 3. El derecho del pensionista _____ | 210 |
| 4. El capital _____ | 212 |
| 5. La resolución del contrato por impago de las pensiones cuando no existe pacto expreso _____ | 213 |
| 6. La condición resolutoria explícita _____ | 215 |
| Capítulo 13. La hipoteca inversa. _____ | 222 |
| 1. Hipoteca inversa. _____ | 222 |
| 2. Aseguramiento de rentas futuras por la constitución de una hipoteca inversa. _____ | 224 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 243 |
| La hipoteca inversa como solución a los costes de una residencia de tercera edad. _____ | 243 |
| 1. El origen de la hipoteca inversa (reverse mortgage y equity release). _____ | 243 |
| 2. Régimen legal de la hipoteca inversa _____ | 244 |
| 3. La hipoteca inversa vitalicia _____ | 245 |
| 4. Hipoteca inversa con renta vitalicia diferida _____ | 246 |
| 5. Hipoteca inversa con renta vitalicia inmediata _____ | 247 |
| 6. Venta de la vivienda por mayores de 65 años y constitución de una renta vitalicia _____ | 247 |
| 7. Venta de otro bien inmueble o mueble en el caso de mayores de 65 años. _____ | 248 |
| 8. Producto vivienda-pensión _____ | 248 |
| 9. Ventajas fiscales de la financiación inversa sobre la vivienda habitual de personas mayores de 65 años. _____ | 249 |
| Capítulo 14. El seguro de dependencia. _____ | 251 |
| Seguro de dependencia. _____ | 251 |
| 1. Modelos europeos del seguro de dependencia _____ | 256 |
| 2. El seguro de dependencia _____ | 263 |
| CHECK-LIST _____ | 268 |
| 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. _____ | 268 |
| PARTE SEGUNDA. _____ | 269 |
| Legislación estatal y autonómica en tercera edad. _____ | 269 |
| Capítulo 15. Selección de legislación sobre mayores. _____ | 269 |
| 1. Declaraciones universales de derechos. _____ | 269 |
| 2. Derechos constitucionales. _____ | 269 |



| | |
|--|------------|
| 3. Derechos civiles. | 271 |
| Código civil | 271 |
| Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil | 279 |
| 4. Derecho penal. | 281 |
| Ley de Enjuiciamiento Criminal | 287 |
| Capítulo 16. Legislación autonómica. | 289 |
| Andalucía | 290 |
| TALLER DE TRABAJO | 291 |
| Normativa de residencias de tercera edad en Andalucía. | 291 |
| 1. Condiciones materiales comunes a todos los centros | 291 |
| I. CONDICIONES FÍSICAS Y DOTACIONALES | 291 |
| 1. Físicas. | 291 |
| 2. Urbanísticas. | 291 |
| 3. Arquitectónicas. | 292 |
| Ventilación e iluminación | 292 |
| 4. Instalaciones | 293 |
| 5. Calidades y equipamientos. | 293 |
| 6. Protección y seguridad. | 293 |
| II. CONDICIONES MÍNIMAS DE CADA UNA DE LAS ZONAS | 293 |
| Zona de administración (estancias mínimas) | 293 |
| Estancia | 293 |
| Superficie mínima estancia | 293 |
| Especificaciones | 293 |
| Despacho dirección y administración | 293 |
| 2. Condiciones materiales específicas a cada uno de los centros. | 293 |
| I. Centros Residenciales para personas mayores en situación de dependencia | 293 |
| II. Centros de Día o Unidades de Estancias Diurnas (UED) | 293 |
| III. Centros de Noche o Unidades de Estancias Nocturnas (UEN) | 293 |
| 3. Dotación mínima | 293 |
| 4. Condiciones funcionales comunes | 294 |
| I. PRINCIPIOS BÁSICOS | 294 |
| 1. Principios rectores del funcionamiento de los centros. | 294 |
| 2. Cartera de servicios. | 294 |
| Atención social. | 295 |
| Atención social familiar. | 295 |
| Animación sociocultural. | 295 |
| Atención sanitaria. | 295 |
| Atención de enfermería. | 295 |
| Atención psicológica. | 295 |
| Actividades de terapia ocupacional. | 295 |
| Actividades de rehabilitación. | 295 |
| Atención nutricional. | 296 |
| Servicios opcionales. | 296 |
| Ayudas técnicas. | 296 |
| 3. Protocolos. | 296 |
| 4. Medidas higiénico-sanitarias del centro. | 296 |
| 5. Derecho a la imagen. | 297 |
| II. DOCUMENTACIÓN | 297 |
| 1. Referida a la persona usuaria. | 297 |
| 2. Referida al centro. | 298 |
| III. PROGRAMACIÓN Y MEMORIA ANUAL DEL CENTRO | 298 |
| IV. NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR Y DOCUMENTO CONTRACTUAL | 299 |
| V. RECLAMACIONES Y SUGERENCIAS | 299 |
| VI. RÉGIMEN DE PRECIOS | 299 |



| | |
|---|------------|
| VII. RÉGIMEN CONTABLE | 299 |
| VIII. AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS | 299 |
| IX. PÓLIZA DE SEGUROS | 299 |
| X. INFORMACIÓN A LA ADMINISTRACIÓN | 299 |
| XI. SISTEMA DE CONTROL DE CALIDAD | 300 |
| XII. RECURSOS HUMANOS | 300 |
| 5. Condiciones funcionales específicas | 301 |
| I. Centros Residenciales | 301 |
| 1. Cartera de servicios. | 301 |
| 1.1. Alojamiento. | 301 |
| 1.2. Seguimiento sanitario. | 301 |
| 1.3. Medidas higiénico-sanitarias. | 302 |
| 1.4. Ayuda en el desarrollo de las actividades de la vida diaria. | 302 |
| 1.5. Lavandería. | 302 |
| 1.6. Atención social individual, grupal y comunitaria. | 302 |
| 1.7. Atención social familiar. | 302 |
| 1.8. Comunicación con el exterior. | 303 |
| 2. Protocolos. | 303 |
| 3. Documentación. | 303 |
| 4. Recursos humanos. | 304 |
| Aragón | 384 |
| Asturias | 385 |
| Baleares | 386 |
| Canarias | 387 |
| Cantabria | 388 |
| Castilla la Mancha | 389 |
| TALLER DE TRABAJO | 390 |
| Residencias para mayores. Residencias de tercera edad en Castilla la Mancha. | 390 |
| 1. Definición de residencias de tercera edad. | 390 |
| 2. Normativa reguladora. | 390 |
| 3. Servicios | 390 |
| 4. Titularidad y Competencia | 391 |
| 5. Clasificación | 391 |
| 6. Tipologías: De plazas válidas, asistidas y mixtas. | 391 |
| 7. Red Pública de Plazas Residenciales de Castilla- La Mancha | 391 |
| 8. Coste. Variable. | 391 |
| 9. Organización. | 391 |
| 10. Condiciones materiales y arquitectónicas | 392 |
| 11. Funcionamiento | 392 |
| 12. Personal | 392 |
| 13. Registro y Autorización | 393 |
| 14. Accesibilidad | 393 |
| 15. Acreditación | 393 |
| Castilla y León | 397 |
| TALLER DE TRABAJO | 398 |



Borrador del Decreto de autorización y funcionamiento de los centros de carácter social para la atención a las personas mayores en Castilla y León. _____ 398

Sustituye al anulado Decreto 14/2017, de 27 de julio, de autorización y funcionamiento de los centros de carácter social para la atención a las personas mayores en Castilla y León _ 398
 D [CASTILLA Y LEÓN] 14/2017 de 27 de julio, declarado nulo por Sentencia TSJ de Castilla y León n.º 1054/2018 (Sala de lo Contencioso-administrativo, 1ª) de 22 noviembre 2018. Se reitera la declaración de nulidad por Sentencia TSJ Castilla y León n.º 1055/2018 (Sala de lo Contencioso-administrativo, 1ª) de 23 noviembre 2018. _____ 398

Cataluña _____ 443

Extremadura _____ 445

Galicia _____ 446

Madrid _____ 451

TALLER DE TRABAJO _____ 452

Informe del Defensor del pueblo sobre las residencias de tercera edad en Madrid. _ 452

Murcia _____ 472

Navarra _____ 473

País Vasco _____ 474

Decreto 126/2019, de 30 de julio, de centros residenciales para personas mayores en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco _____ 474

Ubicación. _____ 477

Condiciones generales. _____ 477

Condiciones de habitabilidad y comunicación. _____ 478

Condiciones de protección y seguridad. _____ 479

Accesibilidad. _____ 480

Distribución de estancias. _____ 481

Zona de administración. _____ 482

Áreas comunes generales. _____ 482

Módulos. _____ 483

Área sanitaria. _____ 486

Vestuarios y aseos para el personal. _____ 488

Zona de servicios. _____ 488

Requisitos materiales específicos para estancias diurnas. _____ 488

Unidad de psicogeriatría. _____ 489

Unidad sociosanitaria. _____ 491

Unidad de convivencia. _____ 492

Rioja _____ 493

Comunidad Valenciana _____ 494

Capítulo. 17. Administraciones responsables. Datos útiles. _____ 495

Andalucía _____ 495

Aragón _____ 495

Asturias _____ 495

Baleares _____ 495

Canarias _____ 496

Cantabria _____ 496

Castilla la Mancha _____ 496

Castilla y León _____ 496

Cataluña _____ 496



| | |
|---|------------|
| Extremadura _____ | 496 |
| Galicia _____ | 498 |
| Madrid _____ | 498 |
| Murcia _____ | 498 |
| Navarra _____ | 498 |
| País Vasco _____ | 499 |
| Rioja _____ | 499 |
| C. Valenciana _____ | 499 |
| Capítulo 18. Planificación en las Comunidades Autónomas. _____ | 500 |
| 1. Introducción. _____ | 500 |
| 2. Características básicas de la normativa autonómica en materia de tercera edad. _____ | 502 |
| a. Introducción. _____ | 502 |
| b. Competencias autonómicas _____ | 503 |
| 1. Planteamiento constitucional _____ | 503 |
| 2. Estatutos de Autonomía _____ | 505 |
| 2.1. Asistencia y servicios sociales _____ | 505 |
| 2.2. Sanidad _____ | 505 |
| 2.3. Seguridad Social _____ | 506 |
| 2.4. Otras materias: urbanismo, vivienda, turismo, deporte, ocio, fundaciones y asociaciones. _____ | 507 |
| Capítulo 19. Normativa autonómica. _____ | 509 |
| 1. Ordenación territorial _____ | 509 |
| 2. Estructuración y organización de los servicios sociales _____ | 510 |
| 3. Estructuración y organización de la sanidad _____ | 512 |
| 4. Relaciones con el Estado _____ | 513 |
| Capítulo 20. Las personas mayores en la legislación autonómica. Servicios sociales. _____ | 515 |
| 1. Derechos y deberes _____ | 515 |
| 2. Servicios _____ | 517 |
| 3. Prestaciones económicas _____ | 517 |
| 4. Participación _____ | 520 |
| 5. Financiación _____ | 521 |
| a. Administración autonómica _____ | 521 |
| b. Administración local _____ | 522 |
| c. Iniciativa privada _____ | 523 |
| d. Usuarios y sus familias _____ | 523 |
| PARTE TERCERA. _____ | 526 |
| Viviendas tuteladas. Apartamentos tutelados. _____ | 526 |
| Capítulo 21. Viviendas tuteladas. Apartamentos tutelados. _____ | 526 |
| 1. La razón de ser de las viviendas tuteladas, el llamado “aging in place”. _____ | 526 |
| 2. Concepto. _____ | 527 |
| 3. Objetivos _____ | 527 |
| 4. Destinatarios. _____ | 528 |



| | |
|--|------------|
| 5. Funcionamiento. | 528 |
| 6. Servicios de las viviendas o apartamentos tutelados. | 529 |
| 7. Modelo de gestión (directa, indirecta o mixta). | 530 |
| 8. Funcionamiento. | 530 |
| 9. Organización laboral. Personal de asistencia de un complejo de viviendas protegidas. | 531 |

Capítulo 22. Las Viviendas Tuteladas para personas con discapacidad o con enfermedad mental crónica. 533

| | |
|---|------------|
| 1. Viviendas Tuteladas para personas con discapacidad o con enfermedad mental crónica. | 533 |
| El Caso Valenciano. Decreto 182/2006 de Viviendas Tuteladas para personas con discapacidad o con enfermedad mental crónica. | 533 |
| 2. Principios generales de funcionamiento de las Viviendas Tuteladas. | 534 |
| Principios generales de funcionamiento de las Viviendas Tuteladas. | 535 |
| Definición, condiciones y tipología de las viviendas tuteladas. | 536 |
| 3. Documentos y Libros oficiales de las Viviendas Tuteladas. | 537 |
| Libro registro de usuarios. | 537 |
| Expedientes de los usuarios. | 537 |
| Historia sociosanitaria. | 537 |
| Contrato asistencial | 537 |
| Autorización administrativa de funcionamiento vigente. | 537 |
| Proyecto global de atención social y terapéutica. | 537 |
| Reglamento de régimen interior. | 537 |
| Póliza de seguros de responsabilidad civil | 537 |
| 4. Clases de Viviendas Tuteladas. | 537 |
| • Viviendas con apoyo. | 538 |
| • Viviendas supervisadas para la promoción de la autonomía y el fomento del aprendizaje en las actividades de la vida diaria. | 538 |
| • Viviendas Tuteladas para personas con discapacidad intelectual. | 538 |
| • Viviendas asistidas. | 538 |
| • Viviendas supervisadas. | 538 |
| • Viviendas supervisadas para la promoción de la autonomía y el fomento del aprendizaje en las actividades de la vida diaria. | 538 |
| • Viviendas Tuteladas para personas con enfermedad mental crónica o trastorno mental grave. | 538 |
| • Viviendas asistidas. | 538 |
| • Viviendas supervisadas. | 538 |
| 5. Los servicios y los usuarios de las Viviendas Tuteladas. | 539 |
| Apoyo en las actividades físicas (levantarse, vestirse, desplazarse, hacer transferencias y similares) y de autocuidado personal (aseo, higiene, alimentación y similares). | 540 |
| Ayuda en las actividades del hogar (limpieza de la casa, tender la ropa y similares). | 540 |
| Asistencia para su desenvolvimiento personal (utilización de ayudas técnicas). | 540 |
| Acompañamiento para determinados desplazamientos (ayuda para la compra y similares). | 540 |
| 6. Requisitos para acceder a una Vivienda Tutelada. | 542 |
| 7. Coordinación de las Viviendas Tuteladas con los recursos sociosanitarios. Autorizaciones administrativas. | 543 |
| 8. Condiciones materiales de las Viviendas Tuteladas. | 548 |
| 1. Ubicación | 548 |
| 2. Habitabilidad | 549 |
| 3. Protección contra incendios | 549 |
| 4. Barreras arquitectónicas | 549 |
| 5. Instalaciones | 549 |



| | |
|---|------------|
| 9. Condiciones funcionales de las Viviendas Tuteladas. | 550 |
| I. Horario | 550 |
| II. Duración de las estancias | 551 |
| III. Personal | 551 |
| IV. Protocolos de actuación | 552 |

Capítulo 23. Requisitos mínimos de los pisos y viviendas tuteladas para personas mayores en el ámbito de la Comunidad Autónoma. 555

| | |
|---|------------|
| Las viviendas tuteladas en la Rioja. | 555 |
| Requisitos de zonas y materiales de las Viviendas Tuteladas. | 555 |
| Dormitorios | 556 |
| Aseos | 556 |
| Estancia. Sala de estar. | 556 |
| Comedor. | 556 |
| Cocina y lavandería. | 556 |

Capítulo 24. Criterios básicos para el diseño y creación de Viviendas Tuteladas para personas mayores. 558

| | |
|---|------------|
| Los apartamentos tutelados para personas mayores en el País Vasco. | 558 |
| 1. Regulación | 560 |
| 2. Destinatarios | 560 |
| 3. Competencia | 561 |
| 4. Financiación | 561 |
| 5. La construcción, adaptación o compra de las viviendas | 561 |

TALLER DE TRABAJO 563

| | |
|--|------------|
| Criterios básicos para el diseño y creación de apartamentos tutelados para personas mayores. | 563 |
| Regulación. | 564 |
| 1. Destinatarios | 564 |
| 3. Competencia | 564 |
| 4. Financiación | 564 |
| 5. La construcción, adaptación o compra | 564 |
| De las viviendas | 564 |
| 6. La gestión de las viviendas tuteladas | 564 |
| Servicios | 564 |
| 1. Objetivos | 564 |
| 2. Perfil de las personas usuarias | 564 |
| 3. Servicios | 564 |
| Estructura física | 564 |
| 1. Introducción | 564 |
| 2. Principios generales (orientación del recurso. | 564 |
| Ubicación. Diseño. Suelo. Capacidad. | 564 |
| Accesibilidad. Diseño. Intimidación. Aspectos constructivos. Aspectos tecnológicos) | 564 |
| Principios específicos (áreas comunes, áreas de uso privativo. Apartamentos individuales. Apartamentos dobles. Equipamiento. Mobiliario) | 564 |

Capítulo 25. Gestión de Viviendas Tuteladas. 598

| | |
|--|------------|
| 1. El gestor de viviendas tuteladas. | 598 |
| 2. Los servicios de las Viviendas Tuteladas. | 599 |
| a. Objetivos de las Viviendas Tuteladas | 599 |
| b. Perfil del usuario de una Vivienda Tutelada. | 599 |
| c. Servicios de una Vivienda Tutelada. | 600 |
| 3. Organización y supervisión de las Viviendas Tuteladas. | 602 |



| | |
|--|------------|
| 4. Dónde y cómo diseñar Viviendas Tuteladas. | 602 |
| a. La estructura edificatoria y diseño de una vivienda tutelada. | 602 |
| b. Ubicación de un edificio de Viviendas Tuteladas. | 602 |
| c. Suelo (parcela mínima). | 603 |
| d. Capacidad de una Vivienda Tutelada. | 603 |
| e. Accesibilidad de una Vivienda Tutelada. | 604 |
| f. Diseño de de una Vivienda Tutelada. | 604 |
| g. Intimidad de una Vivienda Tutelada. | 604 |
| h. Aspectos constructivos | 605 |
| i. Aspectos tecnológicos. Servicios de alarma comunitaria y domótica. | 605 |
| 5. Complementariedad entre elementos comunes y privados en una edificación de Viviendas Tuteladas. | 605 |
| a. Áreas comunes | 605 |
| b. Áreas de uso privado. | 606 |
| c. Garaje. | 606 |
| d. Ubicación de las Viviendas Tuteladas respecto a la fachada. | 606 |
| e. Apartamentos individuales en régimen tutelado. | 607 |
| f. Apartamento doble en régimen tutelado | 607 |
| g. Equipamiento de una Vivienda Tutelada. | 607 |
| Servicios / Baños | 607 |
| Cocina | 608 |
| Mobiliario | 608 |
| Dormitorio | 608 |
| Capítulo 26. Modelo de Reglamento Municipal de Viviendas Tuteladas. | 612 |
| TALLER DE TRABAJO. | 618 |
| Caso práctico. Un buen ejemplo de apartamentos tutelados con obra social de cajas de ahorros. | 618 |
| TALLER DE TRABAJO. | 620 |
| 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. | 620 |
| PARTE CUARTA. | 624 |
| Residencias de tercera edad. Fase de puesta en marcha. | 624 |
| Capítulo 27. Due diligence preliminar a la creación de una residencia de tercera edad. | 624 |
| 1. Primeros pasos para la creación de una residencia de tercera edad. | 624 |
| 2. Información general | 625 |
| 3. En propiedad. Documentación específica. | 626 |
| 4. Arrendada. Documentación especial. | 627 |
| 5. En arrendamiento financiero | 628 |
| 6. Aspectos urbanísticos de los inmuebles | 628 |
| 7. Planeamiento y situación urbanística. | 628 |
| 8. Licencias | 629 |
| 9. Litigios | 630 |
| 10. Tributos locales | 630 |
| 11. Criterios básicos para el análisis del coste de la estancia en centros residenciales de mayores | 630 |



TALLER DE TRABAJO _____ 632

El imposible otorgamiento de licencia provisional previa a la aprobación del planeamiento en tramitación _____ 632

Capítulo 28. Los primeros pasos de una residencia de tercera edad. _____ 634

1. Estudio de mercado. _____ 634

2. Ubicación del centro. _____ 636

3. Viabilidad de la inversión _____ 636

4. La gestión del centro. _____ 638

TALLER DE TRABAJO _____ 639

Análisis DAFO de una residencia de tercera edad. _____ 639

ANÁLISIS EXTERNO _____ 639

Amenazas _____ 639

Oportunidades _____ 640

ANÁLISIS INTERNO _____ 640

Debilidades _____ 640

Fortalezas _____ 640

Capítulo 29. 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? _____ 642

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. _____ 642

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. _____ 643

3. ¿Cómo debe aportar los terrenos el ayuntamiento? Derecho de superficie, cesión y concesión. _____ 644

4. ¿Cómo puede ayudar económicamente un ayuntamiento a la promoción de la residencia? _____ 644

5. ¿Cómo garantizar la viabilidad técnica de una residencia? _____ 645

6. ¿Cuáles son las ventajas de los centros mixtos concertados? _____ 645

7. ¿Qué ventajas ofrece combinar la residencia de tercera edad con un centro de día? Precauciones estatutarias en caso de centros concertados. _____ 645

8. Subvenciones y ayudas públicas para construcción, reforma y mantenimiento de residencias de tercera edad. _____ 646

9. Residencias de tercera edad y minicomplejos turísticos. La residencia como apartamento turístico. _____ 646

10. Mención a las Normas UNE sobre Gestión de servicios en las residencias de mayores. ISO 158101 servicios sociales sanitarios _____ 647

Norma UNE 158001:2000 Gestión Integral _____ 647

Norma UNE 158002:2000 Espacios e instalaciones de una residencia. Gestión de servicios en las residencias de mayores. Espacios e instalaciones de una residencia. _____ 647

Norma UNE 158003:2000 Dotaciones y equipamientos _____ 647

Norma UNE 158004:2000 Cualificación del personal. Formación _____ 647

Norma UNE 158005:2000 Categorías laborales _____ 647

TALLER DE TRABAJO _____ 649



| | |
|---|------------|
| Plan estratégico de una residencia de tercera edad. | 649 |
| Directrices fundamentales de una residencia de tercera edad. | 649 |
| Marketing Mix de una residencia de tercera edad. | 650 |
| 1. Precio | 650 |
| 2. Producto: Servicio de Hogar-Residencia, Servicio de Residencia Asistida y Servicio de Centro de Día. | 650 |
| 3. Actividades, instalaciones y servicios al alcance de todos los residentes. | 650 |
| 4. Información. | 650 |

TALLER DE TRABAJO 652

| | |
|---|------------|
| Modelo de negocio de una residencia de tercera edad. | 652 |
| Plan de producción (disponibilidad del inmueble, subvenciones y análisis preliminar de las residencias de tercera edad de la zona en función de sus clases) | 652 |
| Plan de Marketing | 652 |
| Plan de recursos humanos | 652 |
| Plan de inversiones | 652 |
| Plan económico-financiero | 652 |
| Forma jurídica y puesta en marcha | 652 |

| | |
|--|------------|
| Clasificación de residencias de tercera edad. | 652 |
| Por el número. | 653 |
| Por el tipo de usuario. | 653 |
| Por el tipo de plazas. | 653 |
| Por el tipo de financiación. | 653 |
| Por el tipo de gestión. | 653 |
| Por el tipo de atención. | 653 |

TALLER DE TRABAJO 670

| | |
|--|------------|
| Modelo de Business Plan de tercera edad. Plan de empresa para la construcción de complejo mixto entre residencia de tercera edad y viviendas tuteladas. | 670 |
|--|------------|

| | |
|--|------------|
| 1. Plan de negocio. Análisis de la idea de negocio de una residencia de tercera edad. | 670 |
| 2. Razones para invertir en el sector de tercera edad. | 671 |
| 3. Razones para elegir un producto mixto de residencia de tercera edad junto a vivienda tutelada. | 671 |
| 4. Metodología. | 672 |
| a. Análisis del mercado de residencias de tercera edad y viviendas tuteladas. | 672 |
| b. Estudio de la estrategia. | 672 |
| c. Estudio del Marketing. | 672 |
| d. Estudio económico financiero. | 673 |
| e. Organigrama de la residencia de tercera edad. | 673 |
| 5. Análisis de la idea de negocio (residencia de tercera edad combinada con vivienda tutelada). | 673 |
| a. Residencia de tercera edad. | 673 |
| b. Viviendas tuteladas | 674 |
| c. Servicios comunes a la residencia de tercera edad y a las viviendas tuteladas. | 674 |

Ejemplo de un plan de negocio de un complejo con residencia de tercera edad y viviendas tuteladas. 675

| | |
|--|------------|
| 1. Análisis de la competencia de la zona en todo lo referente a la tercera edad centros de día, atención domiciliaria, teleasistencia, etc. | 676 |
| Competencia directa (residencias de tercera edad y viviendas tuteladas). | 676 |
| Puntos fuertes | 676 |
| Puntos débiles | 676 |
| Ratio | 676 |
| 2. Análisis de las características del residente. | 676 |



| | |
|---|------------|
| 3. Saturación o déficit de servicios de tercera edad en la zona elegida. | 676 |
| 4. Estrategia de negocio de la residencia de tercera edad. Ventajas competitivas. | 676 |
| Análisis DAFO | 676 |
| Puntos fuertes | 676 |
| Puntos débiles | 676 |
| Oportunidades | 676 |
| Amenazas | 676 |
| 5. Estrategia de posicionamiento de un complejo mixto de residencia de tercera edad y viviendas tuteladas. | 676 |
| a. Calidad de vida de los residentes. | 676 |
| b. Diferenciación. Servicios innovadores y mejora de servicios usuales en las residencias de tercera edad o viviendas tuteladas. | 676 |
| c. Estrategia de crecimiento. | 676 |
| d. Plan de contingencias. | 676 |
| 6. Marketing de un complejo mixto de residencia de tercera edad y viviendas tuteladas. | 676 |
| 7. Características de un complejo mixto de residencia de tercera edad y viviendas tuteladas. | 676 |
| Régimen de comidas saludables, servicios de enfermería, zonas ajardinadas, peluquerías, animación socio-cultural de los residentes, etc. | 676 |
| Estructura edificatoria de residencia de tercera edad y viviendas tuteladas. | |
| Ascensores adaptados, baños accesibles, etc. | 676 |
| 8. Precio. | 677 |
| 9. Estudio económico. Detalle de la inversión y justificación. | 677 |
| Solar, edificación, equipamiento, promoción, etc. | 677 |
| Recursos financieros y estimación de ingresos y gastos. | 677 |
| 10. Recursos humanos. (Dirección, administrativos, enfermeros, cocineros, etc.) | 677 |
| TALLER DE TRABAJO. | 797 |
| Estudio de viabilidad de promoción de una residencia de tercera edad. | 797 |
| 1. Descripción del solar y situación urbanística. | 797 |
| 2. Estudio del mercado. | 797 |
| 3. Promoción y definición del producto de residencia de tercera edad. | 798 |
| 4. Estudio económico y financiero del proyecto que se quiere realizar. | 798 |
| 5. Análisis de todos los resultados obtenidos. | 799 |
| TALLER DE TRABAJO. | 800 |
| Estudio de viabilidad previo a la construcción y explotación, en régimen de concesión pública, de una residencia de tercera edad. | 800 |
| 1. Finalidad y justificación de la obra y definición de características. | 803 |
| 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. | 805 |
| 3. Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial y urbanístico. | 807 |
| 4. Estudio de impacto ambiental o análisis ambiental de las alternativas y medidas correctoras y protectoras necesarias. | 807 |
| 5. Justificación de la solución elegida, indicando, entre las alternativas consideradas si se tratara de infraestructuras viarias o lineales, las características de su trazado. | 808 |



| | |
|---|------------|
| 6. Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra. __ | 808 |
| 7. Coste de la inversión, sistema de financiación propuesto para la construcción y equipamiento de la obra y su justificación _____ | 809 |
| 8. Estudio de seguridad y salud (seguridad y salud en obras de construcción). ____ | 812 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 813 |
| Estudio de viabilidad del servicio público consistente en la gestión de una residencia de personas mayores _____ | 813 |
| 1. Breve descripción del proyecto. _____ | 814 |
| 2. Descripción de los resultados que se pretenden obtener con el proyecto. ____ | 814 |
| 3. Perfil de la entidad gestora. _____ | 814 |
| 4. Normativa aplicable. _____ | 814 |
| 5. Plan de inversión. _____ | 814 |
| 6. Costes de explotación del centro, por año. _____ | 814 |
| A) Consumo de mercaderías _____ | 814 |
| B) Gastos de Personal _____ | 814 |
| C) Gastos Generales en bienes corrientes y servicios: _____ | 814 |
| 1. Suministros: _____ | 814 |
| 2. Promoción comercial _____ | 814 |
| 3. Gastos en servicios externos _____ | 814 |
| 4. Seguros: _____ | 814 |
| 5. Otros aprovisionamientos _____ | 814 |
| D) Amortizaciones _____ | 814 |
| E) Canon Municipal _____ | 814 |
| 7. Estructura de ingresos anuales _____ | 814 |
| Resumen de los ingresos y gastos esperados el primer año _____ | 814 |
| Actividad _____ | 814 |
| Escenario _____ | 814 |
| 8. Duración del contrato. _____ | 814 |
| PARTICULARIDADES TÉCNICAS _____ | 814 |
| 1. Particularidades Técnicas _____ | 814 |
| 1.1. Definición de la Actividad _____ | 814 |
| 1.2. Descripción de los servicios _____ | 814 |
| 1.2.1. Área de dirección y administración _____ | 814 |
| 1.2.2. Área de servicios generales _____ | 814 |
| 1.2.2.1. Cocina _____ | 814 |
| 1.2.2.2. Lavandería _____ | 814 |
| 1.2.2.3. Vestuario de uso personal: _____ | 814 |
| 1.2.2.4. Ropa de cama, mesa y aseo _____ | 815 |
| 1.2.2.3. Almacenes _____ | 815 |
| 1.2.3. Área residencial _____ | 815 |
| 1.2.3.1. Dormitorios _____ | 815 |
| 1.2.3.3. Salas de estar _____ | 815 |
| 1.2.3.4. Comedor _____ | 815 |
| 1.2.3.5. Recepción y control _____ | 815 |
| 1.2.3.6. Sala de actividades _____ | 815 |
| 1.2.4. Área de atención especializada _____ | 815 |
| 2. Régimen de utilización: _____ | 815 |
| 2.1. Usuarios: _____ | 815 |
| 2.2. Designación de usuarios _____ | 815 |
| 2.3. Período de adaptación _____ | 815 |
| 2.4. Incidencias _____ | 815 |
| 2.5. Régimen interior _____ | 815 |



| | |
|---|-----|
| 2.6. Procedimiento del abono de las plazas. _____ | 815 |
| 2. Seguimiento de la gestión del centro _____ | 815 |
| 3. Medios personales _____ | 815 |

TALLER DE TRABAJO _____ 835

| | |
|--|------------|
| Caso real de estudio de viabilidad para una residencia de tercera edad. _____ | 835 |
| Proyecto de inversión. _____ | 836 |
| Relación de residencias de tercera edad de la zona de influencia. _____ | 836 |
| Necesidades objetivas de las residencias _____ | 836 |
| Número de plazas necesario. _____ | 836 |
| Factores urbanísticos. _____ | 836 |
| Factores arquitectónicos. _____ | 836 |
| Pautas de diseño - dependencias necesarias. _____ | 836 |
| Edificio. _____ | 836 |
| Jardín. _____ | 836 |
| Áreas comunitarias. _____ | 836 |
| Comedor. _____ | 836 |
| Habitación. _____ | 836 |
| Factores económicos. _____ | 836 |
| Estudio económico del proyecto. _____ | 836 |
| Análisis de mercado. _____ | 836 |
| Análisis técnico de la inversión. _____ | 836 |
| Estudio de funcionamiento y administración. _____ | 836 |
| Etapas de proyecto y plan de realización. _____ | 836 |

TALLER DE TRABAJO _____ 859

| | |
|---|------------|
| 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. _____ | 859 |
|---|------------|

TALLER DE TRABAJO _____ 890

| | |
|--|------------|
| 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. _____ | 890 |
| Naturaleza y finalidad del contrato. _____ | 891 |
| Plazo de duración del derecho. _____ | 891 |
| Contraprestación del derecho de superficie. _____ | 891 |
| Tipo de licitación. _____ | 892 |
| Existencia de crédito. _____ | 892 |
| Garantía provisional. _____ | 892 |
| Procedimiento y forma de adjudicación. _____ | 892 |
| Capacidad. _____ | 892 |
| Proposiciones de los interesados. _____ | 893 |
| Proposiciones simultáneas. _____ | 896 |
| Plazo y lugar de presentación de plicas. _____ | 896 |
| Mesa de contratación. _____ | 897 |
| Calificación previa. (Documentación administrativa). _____ | 897 |
| Criterios de baremación. _____ | 899 |
| Propuesta de adjudicación. _____ | 901 |
| Adjudicación provisional y definitiva. _____ | 901 |
| Formalización del contrato. _____ | 901 |
| Garantía definitiva. _____ | 902 |
| Cláusulas del contrato _____ | 903 |
| Condiciones de la finca _____ | 903 |
| Edificio a construir _____ | 903 |
| Urbanización de la calle _____ | 904 |
| Plazos para la edificación _____ | 904 |
| Contraprestación del derecho de superficie _____ | 905 |



| | |
|---|------------|
| Deberes del adjudicatario _____ | 905 |
| Facultades del adjudicatario _____ | 906 |
| Transmisión y constitución de gravámenes _____ | 906 |
| Extinción del derecho. _____ | 907 |
| Reversión por transcurso del plazo. _____ | 908 |
| Lanzamiento. _____ | 909 |
| Fiscalización, infracciones y sanciones. _____ | 909 |
| Capítulo 30. El marketing de residencias de tercera edad. _____ | 915 |
| 1. Ética del marketing. _____ | 915 |
| 2. Mercado potencial. _____ | 915 |
| 3. Análisis de la competencia. _____ | 916 |
| 4. Análisis del entorno. _____ | 917 |
| 5. El precio y la marca. _____ | 917 |
| ¿Qué factores nos ayudan a determinar el precio? _____ | 919 |
| 6. Promoción o dar a conocer el producto. _____ | 920 |
| 7. El marketing interno. _____ | 921 |
| CHECK-LIST _____ | 923 |
| Describe el proceso para constituir una residencia de tercera edad. _____ | 923 |
| Ventajas e inconvenientes antes de invertir en residencias de tercera edad. _____ | 923 |
| Desarrollar un programa completo del plan de negocios de una residencia de tercera edad en la que hay que contratar externamente la asistencia. _____ | 923 |
| PARTE QUINTA _____ | 924 |
| Tramitación administrativa de una Residencia de tercera edad. _____ | 924 |
| Capítulo 31. Guía de trámites y requisitos para la puesta en marcha de una Residencia de tercera edad. _____ | 924 |
| 1. ¿Qué es una residencia de tercera edad? _____ | 924 |
| 2. ¿Cuáles son los requisitos generales para abrir una residencia de tercera edad? _____ | 924 |
| 3. ¿Dónde puede emplazarse una residencia de tercera edad? _____ | 926 |
| 4. ¿Cuáles son los requisitos para los accesos y recorridos interiores de una residencia de tercera edad? _____ | 926 |
| 5. ¿Cuáles son los requisitos para las escaleras de una residencia de tercera edad? _____ | 926 |
| 6. ¿Cuáles son los requisitos para la calefacción y refrigeración de una residencia de tercera edad? _____ | 927 |
| 7. ¿Cuáles son las medidas necesarias en caso de evacuación y prevención de incendios de una residencia de tercera edad? _____ | 927 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 930 |
| Requisitos administrativos de una residencia de tercera edad. _____ | 930 |
| 1. Solicitud administrativa de residencia de tercera edad. _____ | 930 |
| 2. Libros de una residencia de tercera edad. _____ | 931 |
| Libro de registro _____ | 931 |
| Libro de reclamaciones _____ | 931 |
| Documentación socio-sanitaria _____ | 931 |
| Organización higiénico-sanitaria y seguridad _____ | 931 |
| Manual de régimen interior _____ | 931 |
| Organigrama _____ | 932 |
| Información del régimen de visitas _____ | 932 |



TALLER DE TRABAJO _____ **933**

Guía de trámites y requisitos para la puesta en marcha de Residencia de la Tercera

| | |
|--|------------|
| Edad. _____ | 933 |
| Normativa aplicable. _____ | 934 |
| Requisitos de la residencia de mayores validos. _____ | 934 |
| Emplazamiento. _____ | 934 |
| Accesos y recorridos interiores. _____ | 934 |
| Escaleras con características especiales _____ | 934 |
| Instalaciones especiales de calefacción. _____ | 934 |
| Evacuación y prevención de incendios _____ | 934 |
| Requisitos de la residencia de tercera edad. _____ | 934 |
| Residencia asistida. _____ | 934 |
| Residencia mixta. _____ | 934 |
| Condiciones mínimas de la planta física y medios. _____ | 934 |
| Gestión. _____ | 934 |
| Enfermería. _____ | 934 |
| Unidad de estancia de día _____ | 934 |
| Unidad de eliminación de basuras. _____ | 934 |
| Unidad de servicios higiénicos. _____ | 934 |
| Unidad de almacenamiento de alimentos, cocina y comedor. _____ | 934 |
| Unidad de lavandería. _____ | 934 |
| Unidad de mortuorio. _____ | 934 |
| Destinada al depósito de fallecidos. _____ | 934 |
| Unidad residencial asistida. _____ | 934 |
| Las condiciones mínimas de planta física (habitaciones, camas, puertas, etc.). _____ | 934 |
| Condiciones mínimas de funcionamiento. _____ | 934 |
| Unidad de Rehabilitación. _____ | 934 |
| Unidad de Terapia ocupacional. _____ | 934 |
| Procedimiento para la autorización de residencias de tercera edad. _____ | 935 |
| Documentación que deberá adjuntarse a la solicitud de autorización provisional de apertura _____ | 935 |
| Personal de los centros _____ | 935 |
| Residencia de válidos _____ | 935 |
| Residencia mixta. _____ | 935 |
| Residencia asistida. _____ | 935 |
| Documentos que facilitará el centro al usuario (reglamento de Régimen Interior, contrato de Admisión, tarifa de precios y hojas de reclamaciones). _____ | 935 |

Capítulo 32. El régimen de autorizaciones _____ **957**

| | |
|--|------------|
| 1. ¿Quién autoriza?: La Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento. _____ | 957 |
| 2. ¿Qué condiciones se exigen a una residencia de tercera edad? _____ | 959 |
| 3. El papeleo en una residencia de tercera edad. _____ | 961 |
| a. Documentación básica. _____ | 961 |
| b. La "altas" de los residentes. Preingresos, ingresos y bajas. _____ | 963 |

TALLER DE TRABAJO. _____ **969**

| | |
|--|------------|
| Procedimiento completo de autorizaciones para puesta en Funcionamiento de Centros Residenciales para Personas Mayores una vez ejecutadas las obras de construcción. _____ | 969 |
|--|------------|

TALLER DE TRABAJO. _____ **973**

| | |
|--|------------|
| Requisitos de una residencia de tercera edad. _____ | 973 |
|--|------------|

TALLER DE TRABAJO. _____ **988**

| | |
|--|------------|
| 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. _____ | 988 |
|--|------------|

TALLER DE TRABAJO _____ **994**



| | |
|---|------------|
| Plan de Seguridad en residencias de la tercera edad. | 994 |
| Protección contra incendios y diseño de una Residencia de Tercera Edad. | 994 |
| Seguridad en las escaleras y ascensores de una Residencia de Tercera Edad. | 994 |
| Señalización de emergencia de una Residencia de Tercera Edad. | 994 |
| Seguridad en las instalaciones eléctricas de una Residencia de Tercera Edad. | 994 |
| Zonas de alto riesgo de una Residencia de Tercera Edad: cocinas, salas de calderas y almacenes. | 994 |
| Plan de emergencia de una Residencia de Tercera Edad. | 994 |

Capítulo 33. Procedimiento para la petición de autorización de una residencia de tercera edad ante la Comunidad Autónoma. 1031

| | |
|---|-------------|
| 1. Solicitud provisional de apertura y fase de inspección provisional. | 1031 |
| 2. Documentación que deberá adjuntarse a la solicitud de autorización provisional de apertura. | 1032 |
| a. Datos del solicitante. | 1032 |
| b. Datos del establecimiento (inmueble). | 1032 |
| c. Memoria y estudio económico financiero de viabilidad de la residencia de Tercera Edad. | 1032 |
| d. Datos del personal y las unidades de la residencia de tercera edad. | 1032 |
| e. Documentación técnica (planes, proyectos de prevención de incendios, etc.) | 1032 |

TALLER DE TRABAJO 1035

| | |
|--|-------------|
| Requisitos de acreditación de residencias para personas mayores | 1035 |
|--|-------------|

1. Criterios comunes de acreditación 1035

| | |
|--|------|
| a) Recursos materiales y equipamientos | 1035 |
| b) Recursos humanos | 1035 |
| c) Documentación e información | 1035 |

2. Requisitos para la acreditación de residencias para personas mayores, en cada comunidad autónoma 1035

| | |
|----------------------------|------|
| Andalucía | 1036 |
| Aragón | 1036 |
| Canarias | 1036 |
| Cantabria | 1036 |
| Castilla La Mancha | 1036 |
| Castilla y León | 1036 |
| Cataluña | 1036 |
| Extremadura | 1036 |
| Galicia | 1036 |
| Islas Baleares | 1036 |
| La Rioja | 1036 |
| Comunidad de Madrid | 1036 |
| País Vasco | 1036 |
| Comunidad Foral de Navarra | 1036 |
| Comunidad Valenciana | 1036 |
| Principado de Asturias | 1036 |
| Región de Murcia | 1036 |

Régimen de reconocimiento de las cualificaciones profesionales 1036

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 1036

Normativa y otros instrumentos legales estatales que desarrollan la ley 39/2006, de dependencia 1036

Capítulo 34. 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). 1093



| | |
|---|-------------|
| 1. Residencia de tercera edad de válidos. | 1093 |
| a. Unidades integradas (gestión, enfermería) | 1093 |
| b. Unidades integradas o concertadas (cocina, lavandería ...) | 1093 |
| c. Unidades complementarias (rehabilitación, ..) | 1094 |
| 2. Residencia de tercera edad asistida. | 1094 |
| a. Unidades integradas (gestión, enfermería) | 1094 |
| b. Unidades integradas o concertadas (cocina, lavandería ...) | 1094 |
| c. Unidades complementarias (rehabilitación, ..) | 1094 |
| 3. Residencia de tercera edad mixta. | 1095 |
| a. Unidades integradas (gestión, enfermería) | 1095 |
| b. Unidades integradas o concertadas (cocina, lavandería ...) | 1095 |
| c. Unidades complementarias (rehabilitación, ..) | 1095 |
| d. Condiciones mínimas específicas para residencias de tercera edad mixtas. | 1095 |
| PARTE SEXTA | 1097 |
| Gestión de una residencia de tercera edad. | 1097 |
| Capítulo 35. Clases de residencias de tercera edad. | 1097 |
| 1. No hay una sola clase de residencia, hay muchas. | 1097 |
| 2. Clases de servicios residenciales | 1098 |
| a. Vivienda tutelada | 1098 |
| b. Residencia de válidos | 1099 |
| c. Residencias sociosanitarias | 1099 |
| d. Otros tipos. | 1099 |
| Capítulo 36. Ratios de personal de residencias de tercera edad en función de su clase. | 1101 |
| Capítulo 37. Unidades de gestión de las Residencias de Tercera edad. | 1102 |
| 1. Unidad de gestión. | 1102 |
| 2. Unidad de residencia y régimen de habitaciones. | 1102 |
| 3. Unidad de enfermería. | 1104 |
| 4. Unidad de estancia de día. | 1104 |
| 5. Unidades de gestión higiénica, lavandería y alimentación. | 1105 |
| 6. Unidad de mantenimiento. | 1106 |
| 7. Unidad de tanatorio. | 1106 |
| 8. Unidad residencial asistida (supuesto de servicios sociales con internamiento). | 1107 |
| 9. Unidad de Rehabilitación. | 1108 |
| 10. Unidad de Terapia ocupacional. | 1109 |
| TALLER DE TRABAJO | 1110 |
| 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. | 1110 |
| 1. ISO 158101 servicios sociales sanitarios. UNE 158101 | 1110 |
| La familia de normas UNE 158101 recoge un estándar de gestión específico para el sector de las residencias para personas mayores o con discapacidad. | 1110 |
| 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. _____ 1110

2. ISO 158101 – Dependencia _____ **1110**

UNE 158101: Gestión de los centros residenciales y centros residenciales con centro de día o centro de noche integrado. _____ 1111

UNE 158201: Servicios para la promoción de la autonomía personal. Gestión de centros de día y de noche. _____ 1111

UNE 158301: Servicios para la promoción de la autonomía personal. Gestión del servicio de ayuda a domicilio. _____ 1111

UNE 158401: Servicios para la promoción de la autonomía personal. Gestión del servicio de teleasistencia. _____ 1111

TALLER DE TRABAJO _____ **1117**

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 _____ **1117**

Espacios exteriores _____ 1117

Espacios interiores _____ 1117

Seguridad _____ 1118

Salud _____ 1119

Accesibilidad _____ 1119

Función _____ 1121

Relación _____ 1122

Afecto y privacidad _____ 1122

Estética y confort _____ 1123

TALLER DE TRABAJO. _____ **1124**

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 _____ **1124**

Objeto y campo de aplicación. _____ 1124

Sistema de gestión del centro. _____ 1124

Objetivos generales del centro _____ 1124

Requisitos de documentación. _____ 1124

Responsabilidad de la dirección del centro. _____ 1124

Compromiso de la dirección. _____ 1124

Plan de gestión _____ 1124

Gestión de recursos. _____ 1124

Recursos humanos _____ 1124

Infraestructura y equipamiento. _____ 1124

Prestación del servicio. _____ 1124

Planificación de la prestación del servicio. _____ 1124

Procesos relacionados con el cliente. _____ 1124

Proceso de compras. _____ 1124

Producción y prestación del servicio. _____ 1124

Procesos relacionados con el servicio y con el cliente. _____ 1124

Proceso de compras. _____ 1124

Producción y prestación del servicio. _____ 1124

Medición, análisis y mejora. _____ 1124

Evaluación de satisfacción del cliente. _____ 1124

Verificación del sistema de gestión del centro. _____ 1124

TALLER DE TRABAJO. _____ **1150**

Caso práctico de servicios básicos (alimentación y salud) y opcionales (el problema del transporte) _____ **1150**

1. Descripción de los servicios del establecimiento. _____ 1150

2. Servicios de un Centro de día. _____ 1150



| | |
|---|-------------|
| a. Servicios básicos. _____ | 1150 |
| b. Servicios opcionales. _____ | 1152 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 1154 |
| Caso práctico de infraestructura de una residencia de tercera edad (exigencias legales de metros cuadrados por número de usuarios). _____ | 1154 |
| Infraestructura del centro. _____ | 1154 |
| Capítulo 38. Una residencia de tercera edad vale tanto como su personal. _____ | 1156 |
| 1. Se vende servicio. _____ | 1156 |
| 2. Ratios de personal _____ | 1156 |
| 3. El director de la residencia. _____ | 1160 |
| 4. El personal sanitario. _____ | 1160 |
| 5. Una administración preparada para inspecciones continuas. _____ | 1165 |
| a. Las inspecciones administrativas _____ | 1165 |
| b. El procedimiento sancionador _____ | 1167 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 1169 |
| Plan de recursos humanos de una residencia de tercera edad. Descripción del personal de una residencia de tercera edad. _____ | 1169 |
| Director. _____ | 1169 |
| Médico _____ | 1169 |
| Enfermeros _____ | 1170 |
| Auxiliar de enfermería _____ | 1171 |
| Fisioterapeutas _____ | 1172 |
| Terapeuta ocupacional _____ | 1172 |
| Técnico en actividades socioculturales _____ | 1172 |
| Trabajador social _____ | 1173 |
| Gobernante o gobernanta. _____ | 1174 |
| Cocineros _____ | 1174 |
| Auxiliares de cocina, pinches de cocina y camareros. _____ | 1175 |
| Limpieza _____ | 1175 |
| Lavandería _____ | 1175 |
| Mantenimiento y jardinería _____ | 1175 |
| Recepcionista y portería. _____ | 1176 |
| Relaciones Públicas _____ | 1176 |
| Recursos Humanos _____ | 1177 |
| Administración _____ | 1177 |
| Personal Extra _____ | 1177 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 1178 |
| Caso práctico de personal de una residencia de tercera edad. _____ | 1178 |
| Descripción del personal del centro. _____ | 1178 |
| 1.- Cuidador. _____ | 1178 |
| 2.- Animador socio-cultural. _____ | 1179 |
| 3. - Médico. _____ | 1179 |



| | |
|--|-------------|
| 4.- Cocinero. -limpieza. _____ | 1180 |
| 5.- Fisioterapeuta. _____ | 1180 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 1181 |
| Caso práctico de control de calidad de una residencia de tercera edad. _____ | 1181 |
| 1. Sistemas de evaluación y control de calidad. _____ | 1181 |
| 2. Caso real de sistemas susceptibles de mejora en una residencia de tercera edad. _____ | 1182 |
| CHECK-LIST _____ | 1187 |
| ¿Cómo me garantizo la adecuada gestión de una residencia de tercera edad? _____ | 1187 |
| ¿Cómo organizar la atención personal? _____ | 1187 |
| ¿Cómo supervisar y evitar desatenciones que afecten a la imagen de marca? _____ | 1187 |
| PARTE SÉPTIMA _____ | 1188 |
| Derechos del residente _____ | 1188 |
| Capítulo 39. Derechos que han de garantizar las residencias de tercera edad. _____ | 1188 |
| 1. Intimidad y privacidad del residente. _____ | 1188 |
| 2. Dignidad de trato (vestido, aseo, peinado). _____ | 1188 |
| 3. Libertad de actuación y horarios. _____ | 1189 |
| Capítulo 40. Documentos que debe facilitar la residencia de tercera edad a los residentes. _____ | 1191 |
| 1. Reglamento de Régimen Interior de la residencia de tercera edad. _____ | 1191 |
| 2. Contrato de Admisión. _____ | 1191 |
| 3. Tarifa de Precios. Visados de administración competente. _____ | 1191 |
| 4. Hojas de reclamaciones. _____ | 1191 |
| Capítulo 41. Aspectos legales básicos relacionados con la persona del residente y sus bienes. _____ | 1193 |
| 1. La tutela de mayores (tercera edad) y el efecto respecto a la Dirección de la Residencia de tercera edad. _____ | 1193 |
| 2. El anciano desamparado _____ | 1195 |
| 3. Internamiento voluntario o involuntario _____ | 1197 |
| a. Importancia de la diferenciación entre uno y otro _____ | 1197 |
| b. El internamiento involuntario: ordinario o urgente _____ | 1198 |
| c. Circunstancias condicionantes de todo internamiento involuntario _____ | 1198 |
| 4. Incapacitación y tutela _____ | 1201 |
| a. Incapacitación. Concepto y extensión _____ | 1201 |
| b. La tutela en la tercera edad. _____ | 1202 |
| c. Tutela y curatela. Conceptos generales _____ | 1206 |
| d. La tutela institucional _____ | 1206 |
| e. La Guarda de hecho _____ | 1207 |
| 5. El derecho de alimentos. _____ | 1207 |
| 6. Disposición de bienes para después de la muerte _____ | 1210 |
| a. Testamento abierto ante notario (Art. 679 del Código Civil y Ley 30/1991 de 20 de diciembre). _____ | 1211 |
| b. Testamento cerrado _____ | 1212 |
| c. Testamento ológrafo _____ | 1212 |
| d. Algunos supuestos especiales _____ | 1212 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 1215 |



Subvenciones. Solicitud de ayudas para estancias en residencias de tercera edad. 1215

PARTE OCTAVA. _____ **1222**

Formularios. _____ **1222**

1. Contrato de renta vitalicia. _____ **1222**

Modelo a. _____ 1222

Modelo b. _____ 1225

2. Modelo de contrato vitalicio _____ **1227**

3. Escritura de contrato vitalicio. _____ **1230**

4. Modelo de Reglamento municipal de viviendas tuteladas. _____ **1233**

5. Escritura de renta vitalicia. _____ **1239**

6. Escritura de extinción de renta vitalicia. _____ **1241**

7. Escritura de cesión por alimentos _____ **1243**

8. Cláusulas de cesión por alimentos con garantía hipotecaria. _____ **1245**

9. Escritura de censo vitalicio en Cataluña. _____ **1246**

10. Reglamento de régimen interior de una residencia de tercera edad. _____ **1249**

Derechos de las personas usuarias. _____ 1249

Obligaciones de la entidad titular. _____ 1249

Régimen de ingresos y bajas de las personas usuarias _____ 1249

Requisitos para el ingreso en el centro. _____ 1249

Período de adaptación _____ 1249

Conformación del expediente individual. _____ 1249

Reserva de plaza. _____ 1249

Permuta. _____ 1249

Motivos de baja. _____ 1249

Reglas de funcionamiento _____ 1249

Atención ofrecida. _____ 1249

Alojamiento _____ 1249

Las habitaciones. _____ 1249

Vestuario personal. _____ 1249

Objetos de valor y enseres personales. _____ 1249

El servicio de comedor. _____ 1249

Medidas higiénico sanitarias y atención social _____ 1249

Seguimiento y atención sanitaria. _____ 1249

Atención social y cultural. _____ 1249

Aseo e higiene personal. _____ 1249

Mantenimiento e higiene del centro. _____ 1249

Otros servicios. _____ 1249

Régimen de visitas, salidas y comunicación con el exterior _____ 1249

Salidas del centro. _____ 1250

Ausencia temporal. _____ 1250

Visitas. _____ 1250

Comunicación con el exterior. _____ 1250

Horarios del centro. _____ 1250

Relaciones con el personal, sugerencias y reclamaciones _____ 1250

Las relaciones con el personal. _____ 1250

Participación en el coste de los servicios _____ 1250

Coste de la plaza residencial. _____ 1250

Forma de pago y plazo. _____ 1250

Sistema de participación de las personas usuarias, persona de referencia y/o sus representantes

legales _____ 1250

Sistema de participación del centro. _____ 1250

El Consejo del centro _____ 1250



| | |
|---|-------------|
| Sistema de elección. _____ | 1250 |
| Funcionamiento del Consejo. _____ | 1250 |
| Constitución del Consejo del centro. _____ | 1250 |
| Facultades y funciones del Consejo del centro. _____ | 1250 |
| Funciones de la Presidencia del Consejo del centro. _____ | 1250 |
| Funciones de la Secretaría del Consejo del centro. _____ | 1250 |
| Funciones de los/as Vocales del Consejo del centro. _____ | 1250 |
| De la dirección del centro y de la comisión técnica de seguimiento. _____ | 1250 |
| Dirección del centro. _____ | 1250 |
| Comisión Técnica de Seguimiento. _____ | 1250 |
| Composición y funciones. _____ | 1250 |
| Comisión de control económico _____ | 1250 |
| Control de fondos. _____ | 1251 |
| Régimen disciplinario. _____ | 1251 |
| Faltas _____ | 1251 |
| Definición y clasificación. _____ | 1251 |
| Faltas leves. _____ | 1251 |
| Faltas graves. _____ | 1251 |
| Faltas muy graves. _____ | 1251 |
| Prescripción de las faltas. _____ | 1251 |
| Medidas cautelares _____ | 1251 |
| Sanciones. _____ | 1251 |
| Prescripción de las sanciones. _____ | 1251 |
| Procedimiento disciplinario para las personas usuarias de plazas con financiación por la Administración Pública. _____ | 1251 |
| 11. Modelo de contrato de admisión. _____ | 1276 |
| 12. Formulario de solicitud de ingreso en una Residencia pública de Tercera edad (anexos solicitados; libro de familia, renta, etc.). _____ | 1301 |
| CASO REAL. Formulario del certificado médico para ingreso en Residencia de Tercera edad (estado físico, estado síquico y situación clínica). _____ | 1301 |

¿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.**

Introducción



Para visualizar la demografía del mercado de viviendas para personas de la tercera edad hay que pensar en el tsunami de la generación del baby boom.

España tiene la esperanza de vida más alta de Europa, con 86 años para las mujeres españolas y 80 para los hombres en el año 2050.

Se espera que la población envejezca en los próximos años, con la previsión de que las personas de + de 65 años representen el 38% de la población en el 2050 en España.

Se espera que la tasa de dependencia promedio en España ascienda a casi el 46,5% en 2040.

Las tres categorías principales de vivienda para personas mayores son vida independiente, vida asistida y cuidados intensivos. Dentro de estos existen subdivisiones adicionales basadas en la cantidad y los tipos de asistencia, atención o servicios médicos prestados.

Las instalaciones de vida independiente no ofrecen asistencia con actividades de la vida diaria o servicios médicos. Las instalaciones de vivienda asistida brindan a los residentes servicios que ayudan con las actividades de la vida diaria. Estos incluyen la preparación de alimentos, transporte, asistencia para bañarse, comer, lavar la ropa, medicamentos y otros requisitos de vida personal.

Finalmente, las residencias de tercera edad y las instalaciones de cuidados agudos ofrecen servicios médicos completos además de otros servicios. Estas propiedades abarcan desde hogares de ancianos tradicionales hasta unidades especialmente diseñadas para personas mayores con enfermedad de Alzheimer.

Un concepto erróneo del sector es creer que todas las personas mayores de 65 años querrán mudarse a instalaciones de alojamiento de tercera edad. La edad promedio de una persona que ingresa a una instalación de vivienda asistida es de 85 años, no de 65 años. Y muchas veces no es por falta de ganas o



necesidad, sino porque el alto coste de las residencias de tercera edad les obliga a permanecer en sus hogares hasta que se ven obligados a salir.



El sector de las residencias de tercera edad y de viviendas tuteladas está consolidándose como una de las opciones más rentables entre los inversores inmobiliarios.



La razón por la que los inversores inmobiliarios apuestan por las residencias de tercera edad y las viviendas tuteladas es el hecho de que este tipo de inversión tiene rendimientos más altos que la mayoría de los otros activos inmobiliarios. De hecho, este sector ya ha superado al resto del mercado inmobiliario en términos de flujo de ingresos, apreciación y retorno total de la inversión.

Ya hay SOCIMIs especializadas en la inversión inmobiliaria de residencias, cuyo objetivo es crear una cartera inmobiliaria de activos relacionados con el sector de la tercera edad, con el propósito de maximizar los retornos de los accionistas a través de una gestión activa del patrimonio adquirido.

La madurez del sector ha dividido las empresas entre empresas propietarias y empresas operativas (PropCo/OpCo) y ha abierto la puerta a inversores inmobiliarios para crear nuevas maneras de invertir en el sector de residencias de tercera edad.

A pesar de que el número de residencias de tercera edad y de camas ha aumentado en los últimos años, la demanda de camas sigue siendo mayor que la oferta actual. Esto tiene como consecuencia una tasa de ocupación elevada: mayor rentabilidad para el inversor inmobiliario.

El desequilibrio entre la oferta y la demanda y la importancia que le da la población a la salud por encima de otras necesidades hace que el mercado de las residencias para la tercera edad sea más resiliente que otros sectores inmobiliarios tradicionales y permite tener altas tasas de ocupación también en tiempos de crisis.

El aumento de precios de las residencias de tercera edad está teniendo como consecuencia que algunos inversores prefieran adquirir terrenos terciarios donde construir la residencia. Una gestión que alarga el inicio de la actividad entre 18 y 24 meses más. Tiempo que se tarda en construir la residencia.

Lo que tradicionalmente se consideraba una opción peor se ha convertido en la opción preferente para los inversores en el mercado de las residencias en España. Aunque los tiempos se alargan entre la construcción y luego las gestiones para llenar la residencia, esta solución permite abaratar la inversión ese 50% de las residencias activas en venta.

Esta situación también conlleva que propietarios de terrenos terciarios, constructores en su mayoría, consideren una opción rentable y real promover una residencia de tercera edad o una promoción de viviendas tuteladas.



En la guía práctica de viviendas tuteladas y residencias de tercera edad se analizan todas estas cuestiones desde una perspectiva práctica, por lo que resulta de gran utilidad antes de iniciar la promoción de una residencia de tercera edad.



PRELIMINAR

Las viviendas tuteladas y las residencias de tercera edad en 30 preguntas y respuestas.



1. ¿Qué es la vida asistida?