

LA GESTIÓN DE RESIDENCIAS DE TERCERA EDAD EN UN MOMENTO CRÍTICO



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

6 de agosto de 2020

VIVIENDAS TUTELADAS Y RESIDENCIAS DE TERCERA EDAD. + Formularios

- Estudio sobre qué comunidades autónomas están preparadas para los rebrotes en residencias de tercera edad
- El Círculo Empresarial de Atención a la Dependencia (CEAPS) es la mayor asociación de atención a la Dependencia de España, 180.000 plazas residenciales, a los que se suman los servicios de Centros Día, servicios de Ayuda a Domicilio y los 300.000 de Teleasistencia. Creado hace tres años, está integrado por las patronales mayoritarias de atención a los mayores y personas con capacidades diversas de Cataluña, Castilla la Mancha, Castilla y León, Comunidad Valenciana, Extremadura, Galicia, Asturias, Aragón, Madrid, Navarra, País Vasco y Andalucía, y empresas de ámbito nacional como Tunstall Televida y Macrosad.

Según el estudio '¿Estamos preparados para el Covid?', la mitad de las comunidades autónomas de España siguen sin estar preparadas para proteger a las personas mayores que viven en residencias frente al efecto de posibles rebrotes. De hecho, una de las principales conclusiones del mismo es que las CCAA reconocen que la pandemia es un problema de Salud Pública pero no protegen a las personas más vulnerables ni a los profesionales ante los rebrotes. De hecho, en 8 de las regiones las competencias de las residencias, antes en los Servicios Sociales, han sido derivadas a los departamentos de salud, lo que demuestra esta realidad.



El estudio '¿Estamos preparados para la Covid?', presentado por Cinta Pascual, presidenta de CEAPs, señala que se desconoce si han llegado o llegarán los Fondos No Reembolsables anunciados por el Gobierno a las CCAA para que éstas puedan llevar a la práctica los planes de y protocolos preparados para estar mejor preparados ante la Covid. Según Pascual, "si la Covid es una enfermedad que amenaza la Salud Pública de todos y como tal es tratada por Sanidad, la financiación para tratar a las personas, ya vivan en su casa o en una residencia, debería estar prevista en dichos fondos, incluso con carácter finalista.

El documento es fruto de un trabajo de documentación realizado por los miembros de la organización con el que se ha pretendido analizar la situación de las Comunidades Autónomas tras pasar las fases más duras de la pandemia. Una de los extremos a resaltar de dicho estudio es la disparidad de criterios entre las CCAA. Algo, por otra parte, que "no es nuevo en un sistema de Dependencia que no cuenta con una financiación finalista y clara y que otorga diferentes derechos dependiendo de donde se resida".

Por otro lado, del informe sorprende el hecho de que las residencias sí tengan un Plan de Contingencia establecido individual y adaptado a las características de cada centro, y que las Comunidades Autónomas no hayan establecido criterios o pautas comunes. Además, explica Cinta Pascual, "es importante señalar que, la realidad afecta tanto a centros públicos como privados o concertados", puntualizaba la presidenta del CEAPs recordando además que el 70 por ciento de las plazas son públicas en España y financiadas a través de la Ley de Dependencia.

"Hemos realizado este informe tras varias reuniones internas y ver la disparidad de criterios ofrecidos por las distintas CCAA para responder ante la pandemia. Es necesario dar respuesta a las carencias y para eso hay que saber qué es lo que se está haciendo y qué mejorar. Nuestro objetivo siempre ha sido y es el de colaborar y ser agentes del cambio", explica Cinta Pascual.

EPIS Y PCR. La disparidad de criterios se manifiesta en la dotación a los centros de equipos de protección y de tests. Si bien hay comunidades como Cantabria, Cataluña o Castilla La Mancha que los facilitan indistintamente a personas usuarias y profesionales, otras regiones como País Vasco o Comunidad Valenciana sólo los entregan a los segundos y otras, como Madrid, Galicia, Aragón o Andalucía, a ninguno de ellos. Destaca el hecho de que Castilla y León que sí las suministró hasta el mes de junio, dejase de hacerlo en ese momento dejando a las entidades la responsabilidad de dotarse por sí mismas, ya que así lo establece por Ley (más allá del criterio de prudencia y prevención que debe regir en toda organización donde convivan un número importante de personas vulnerables.

En el caso de los PCR sí hay algo que comparten todos los territorios: los reingresos o nuevas altas en residencias así como la contratación de nuevos profesionales no puede realizarse sin haberse realizado un test con anterioridad, en un plazo máximo de 3 días. Pero lo que sí varía es quién se hace cargo de



estos PCR ya que hay regiones en las que nadie los financia o facilita dejando en un limbo a las personas mayores que quieren y/o necesitan vivir en un centro especializado.



ANTECEDENTES



<https://www.inmoley.com/NOTICIAS/2012345/2020-1-inmobiliario-urbanismo-vivienda/07-20-inmobiliario-010-20.html>

<https://www.inmoley.com/NOTICIAS/2012345/2020-1-inmobiliario-urbanismo-vivienda/06-20-inmobiliario-06-22.html>



¿PREPARADOS

PARA LA COVID?

Estudio sobre qué Comunidades Autónomas están preparadas para los rebrotes en residencias

Con el presente informe se pretende conocer la evolución de la actuación de las 17 comunidades autónomas tras la vuelta a la 'normalidad' y analizar cómo están preparadas las diferentes regiones para los posibles brotes que ya se están produciendo.

Se trata de ofrecer una comparativa real de cómo se han adaptado las administraciones a la situación vivida en los meses más duros de la pandemia. Este estudio tiene como fin conocer la situación real y actual de los profesionales que trabajan con el sector más vulnerable ante la pandemia con el fin de dar transparencia y rigor a las acciones que se desarrollan en la Atención a las Personas.

ceaps.org

	Pregunta 1	Pregunta 2	Pregunta 3
ANDALUCÍA	Servicios Sociales	Sí	Sí
ARAGÓN	Servicios Sociales	No	—
ASTURIAS	Serv. Soc. /Sanidad	Sí	—
CASTILLA LA MANCHA	Sanidad	—	—
CASTILLA Y LEÓN	Servicios Sociales	Sí	—
CANTABRIA	Servicios Sociales	Sí	—
CATALUÑA	Sanidad	Sí	—
C. VALENCIANA	Servicios Sociales	Sí	—
EXTREMADURA	Integradas	No	—
GALICIA	Sanidad	No	No
I. CANARIAS	Sanidad		
MADRID	Sanidad	No	No
NAVARRA	Sanidad	No	No
PAÍS VASCO	Servicios Sociales	No	No



P1: ¿Qué departamento o consejería gestiona los protocolos de atención en las residencias actualmente?

Porcentajes nacionales

■ 45,45% Sanidad - ■ 36,36% Servicios Sociales - ■ 9,09 Integradas - ■ 9,09 Distribuidas



P2: ¿Ha funcionado la coordinación entre las residencias y los centros de salud durante la Covid 19?

Porcentajes nacionales

■ 45,45% Sí - ■ 45,45% No - ■ 9,09 No sabe no contesta



P3: Si la respuesta a la anterior pregunta es NO, ¿Se han puesto en marcha la coordinación socio sanitaria tras la pandemia?

Porcentajes nacionales

■ 50 % Sí - ■ 50% No

Plan de Contingencia

ceaps.org

	Pregunta 1	Pregunta 2	Pregunta 3	Pregunta 4	Pregunta 5	Pregunta 6
ANDALUCÍA	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
ARAGÓN	Sí	No	Sí	No	No	No
ASTURIAS	Sí	Sí	Sí	No	No	No
CASTILLA LA MANCHA	No	No	Sí	Si	Si	Si
CASTILLA Y LEÓN	Sí	Sí	Sí	Si	Si	Si
CANTABRIA	Sí	No	Sí	Si	Si	Si
CATALUÑA	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
C. VALENCIANA	No	Sí	Sí	No	No	No
EXTREMADURA	Sí	Sí	Sí	No	No	No
GALICIA	Sí	Sí	Sí	No	No	No
I. CANARIAS	Sí	No	No	Sí	Sí	Sí
MADRID	No	No	Sí	No	No	No
NAVARRA	Sí	Sí	Sí	No	No	No
PAÍS VASCO	Sí	No	Sí	Sí	Sí	Sí



P1: ¿Existe plan de contingencia general en su CCAA?
Porcentajes nacionales

80 % Sí - 20 % No



P2: ¿Dispone la Comunidad Autónoma de un plan de contingencia para el sector social?
Porcentajes nacionales

80 % No - 20 % Sí



P3: ¿Dispone cada residencia de un plan de contingencia PARA LA COVID?
Porcentajes nacionales

72,72 % Sí - 18,18 % No - 9,09 No sabe, no contesta



P4: ¿Facilita su CCAA EPIS a los profesionales?
Porcentajes nacionales

80 % Sí - 20 % No



P5: Sobre los PCR ¿Administra la CCAA la realización de test para los usuarios?
Porcentajes nacionales

50 % Sí - 50% No



P6: Sobre los PCR ¿Administra la administración la realización de prueba para los PROFESIONALES?
Porcentajes nacionales

50 % Sí - 50% No

Financiación

Pregunta 1

ANDALUCÍA	No tenemos noticias
ARAGÓN	No tenemos noticias
ASTURIAS	No tenemos noticias
CASTILLA LA MANCHA	No tenemos noticias
CASTILLA Y LEÓN	No tenemos noticias
CANTABRIA	No tenemos noticias
CATALUÑA	No tenemos noticias
C. VALENCIANA	No tenemos noticias
EXTREMADURA	No tenemos noticias
GALICIA	No tenemos noticias
I. CANARIAS	No tenemos noticias
MADRID	No tenemos noticias
NAVARRA	No tenemos noticias
PAÍS VASCO	No tenemos noticias



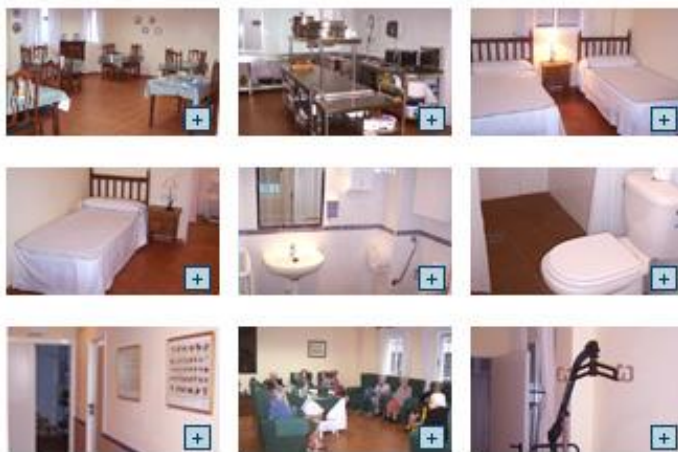
P1: ¿Ha llegado a su Comunidad la partida asignada por el Gobierno Central del Fondo no reembolsable de la Covid?

Porcentajes nacionales

■ 99,90 % no sabe nada – ■ 10,10 % No



CURSO/GUÍA PRÁCTICA VIVIENDAS TUTELADAS Y RESIDENCIAS DE TERCERA EDAD



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	27
Introducción	29
PARTE PRIMERA.	32
Tercera edad: el nuevo sector.	32
Capítulo 1. Viviendas tuteladas y residencias de tercera edad: un sector inmobiliario imprescindible.	32
1. Introducción. Residencias de tercera edad y viviendas tuteladas, el sector inmobiliario con mayor potencial de crecimiento.	32
2. Primero atención humana, después negocio inmobiliario.	35
3. ¿Dónde se encuentra el sector de la tercera edad respecto a la media europea?	36
4. Población envejecida y carencia de residencias de tercera edad.	38
5. La relación entre el sector de la tercera edad y la evolución de la pirámide de población.	39
6. Viviendas tuteladas. Las claves del éxito. Centros para residentes extranjeros.	40
7. La calidad en el servicio y la importancia de la imagen de marca.	41
8. La necesaria relación entre administraciones, gestores de tercera edad y promotores inmobiliarios.	43
9. Análisis de la evolución futura de los costes asistenciales.	45
TALLER DE TRABAJO	48
La progresiva aceptación en España de la residencia de tercera edad entre la población mayor de 65 años.	48
TALLER DE TRABAJO	49
El mercado español de residencias para la tercera edad aumenta su potencial de crecimiento	49
1. Aumenta el gasto anual en el mercado de las residencias para la Tercera Edad	49
2. Previsiones de mercado de residencias de tercera edad.	50
3. El inversor inmobiliario apuesta por productos alternativos como las residencias de tercera edad.	50
4. Expectativas de rentabilidad por inversión inmobiliaria en residencias de tercera edad en comparación con la competencia europea.	51
5. Escasez de nueva oferta en el mercado.	52
6. Consolidación del mercado. Previsiones de mercado	52
7. Actividad inversora inmobiliaria en residencias de tercera edad.	53
Posicionamiento en el mercado de residencias de tercera edad de los principales operadores.	53
TALLER DE TRABAJO	62
Modelos de oferta residencial para la tercera edad.	62
1. Residencias de tercera edad.	62
2. Viviendas tuteladas.	62

3. Viviendas acondicionadas con servicios domésticos adicionales. _____	63
4. Producto turístico: complejos residenciales en régimen de apartamento en costa. _____	64
5. Centros de día y centros de noche. _____	64
Capítulo 2. Posibilidades inmobiliarias del sector de tercera edad en España. _____	66
1. Los jubilados extranjeros. _____	66
2. ¿Por qué es mejor invertir en tercera edad en España en lugar de otros países mediterráneos? ¿Qué producto quiere el extranjero? _____	67
¿Por qué construir estas residencias en España? _____	67
¿Cuáles son las características del producto a comercializar? _____	68
TALLER DE TRABAJO. _____	70
Diversificación de las inmobiliarias patrimonialistas hacia el sector de la tercera edad. _____	70
1. La demanda residencial de la tercera edad. _____	70
2. La inmobiliaria patrimonialista en las residencias de tercera edad y viviendas tuteladas. _____	71
3. Rentabilidad y viabilidad de la inversión inmobiliaria en tercera edad. _____	72
TALLER DE TRABAJO _____	74
Subvenciones para residencias de tercera edad y viviendas tuteladas en el Plan de Vivienda 2018-2021. _____	74
1. Las ventajas para los promotores de residencias de tercera edad y viviendas tuteladas en el Plan de Vivienda 2018-2021. _____	74
2. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad _____	75
Requisitos de las viviendas. _____	75
Beneficiarios de las ayudas. Cooperativas. _____	75
Gestión. _____	76
Cuantía de la ayuda. _____	76
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. _____	76
Capítulo 3. Los "complejos senior resorts": entre un hotel y una residencia. _____	79
1. Complejos residenciales para mayores o Senior Resorts. _____	79
¿Qué elementos son básicos para que el producto tenga éxito? _____	80
2. Los "complejos senior": entre un hotel y una residencia. _____	81
3. Nuevas soluciones de la mano de las promotoras. _____	83
TALLER DE TRABAJO _____	84
La mayor oferta residencial para tercera edad. El ejemplo de Estados Unidos. _____	84
Age-Restricted Housing. _____	84
Independent Living. Congregate Care. _____	84
Assisted Living. _____	84
Skilled Nursing Facilities. _____	85
Home Health Care. _____	85
Specialized Services. _____	85
Continuing Care. _____	85
TALLER DE TRABAJO _____	86

Proyecto Senior Resort para personas mayores de cincuenta y cinco años basado en viviendas unifamiliares independientes dentro de un Pueblo típico español. _____ 86

1. Presentación para inversores de un Senior Resort de lujo con asistencia sanitaria para personas mayores de cincuenta y cinco años. _____ 87

2. Instalaciones, situación y servicios. _____ 89

3. Memoria técnica y Urbanística _____ 94

Avance del plan especial _____ 94

Memoria descriptiva. _____ 95

Criterios de configuración y cálculo de la edificabilidad. _____ 100

Número de Plazas Turísticas _____ 100

Descripción global de todo el complejo turístico _____ 104

Hospital clínica privada _____ 106

Memoria de acabados y calidades viviendas turísticas. _____ 108

TALLER DE TRABAJO _____ 114

'Cohousing' de tercera edad. La vivienda colaborativa sénior como cooperativa. _____ 114

Capítulo 4. Fórmulas de explotación de una promoción inmobiliaria para la tercera edad. _____ 117

¿Cómo explotar estos complejos residenciales? _____ 117

Fórmulas a través de las cuales puede obtenerse la rentabilidad de la inversión por parte del promotor. _____ 117

Capítulo 5. Macroproyectos inmobiliarios de tercera edad. _____ 119

1. Proveer a los mayores de una vivienda propia adaptada y segura. _____ 119

2. Promoción de viviendas tuteladas independientes para ancianos válidos. _____ 120

3. Oferta complementaria a la viviendas tuteladas: ventajas sanitarias, de servicios, etcétera, que ofrecen las tradicionales residencias de ancianos privadas. _____ 120

4. Requisitos para que estas promociones sean rentables. _____ 120

Mucho espacio. En el futuro serán miniciudades. _____ 120

Ubicación. Bien comunicados. Un lugar con vida y comercio. _____ 121

El nivel de ocupación necesario para que sean rentables. _____ 121

Capítulo 6. El futuro: el seguro de residencia, más amplio que el seguro de dependencia. Cobertura de residencia, asistencia médica, atención personalizada, etc. _____ 123

1. Situación del asegurado y evolución social. _____ 123

Más allá del seguro de dependencia: el seguro de residencia. _____ 123

El nuevo seguro de dependencia deberá determinar la cobertura de una prestación de residencia y asistencia para mayores. _____ 124

2. Los seguros privados de asistencia en Europa. _____ 124

3. Cobertura de residencia. _____ 126

4. Cobertura de residencia _____ 131

a. Residencia o Alojamiento _____ 131

b. Médicos _____ 131

c. Material sanitario y farmacéutico _____ 132

d. Asistencia Personalizada _____ 132

e. Hospitalización _____ 132

5. Cobertura económica de la Seguridad Social a la jubilación _____ 133

6. Base técnica para la estimación del coste _____ 134

Capítulo 7. Contratos relacionados con las residencias de tercera edad. _____ 139

Los contratos de aportación de vivienda a cambio de renta vitalicia (efectos respecto a residencias de tercera edad.). 139

1. Introducción	139
2. Modalidades contractuales	140
a. Contrato de renta vitalicia	140
b. Donación con carga	142
c. Contrato vitalicio	143
d. Hipoteca-pensión	144
e. Vivienda-pensión	144
3. Elementos de los contratos	145
a. El inmueble	145
b. La renta	147
4. Garantías	149
5. Régimen Fiscal	151
6. En detalle: Contrato de renta vitalicia. Nota doctrinal.	152
Legislación	153
Jurisprudencia	153
7. En detalle: Contrato de vitalicio. Nota doctrinal.	153
Legislación	153
Jurisprudencia	154

Capítulo 8. La pensión vitalicia como opción de previsión social complementaria. 155

Capítulo 9. El contrato de renta vitalicia 160

1. La naturaleza del contrato de renta vitalicia	160
2. La pensión	161
3. El derecho del pensionista	165
4. El capital	167
5. La resolución del contrato por impago de las pensiones cuando no existe pacto expreso	168
6. La condición resolutoria explícita	170

Capítulo 10. La hipoteca inversa. 177

1. Hipoteca inversa.	177
2. Aseguramiento de rentas futuras por la constitución de una hipoteca inversa.	179

TALLER DE TRABAJO 198

La hipoteca inversa como solución a los costes de una residencia de tercera edad.	198
1. El origen de la hipoteca inversa (reverse mortgage y equity release).	198
2. Régimen legal de la hipoteca inversa	199
3. La hipoteca inversa vitalicia	200
4. Hipoteca inversa con renta vitalicia diferida	201
5. Hipoteca inversa con renta vitalicia inmediata	202
6. Venta de la vivienda por mayores de 65 años y constitución de una renta vitalicia	202
7. Venta de otro bien inmueble o mueble en el caso de mayores de 65 años.	203
8. Producto vivienda-pensión	203

9. Ventajas fiscales de la financiación inversa sobre la vivienda habitual de personas mayores de 65 años.	204
Capítulo 11. El seguro de dependencia.	206
Seguro de dependencia.	206
1. Modelos europeos del seguro de dependencia	211
2. El seguro de dependencia	218
CHECK-LIST	223
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.	223
PARTE SEGUNDA.	224
Legislación estatal y autonómica en tercera edad.	224
Capítulo 12. Selección de legislación sobre mayores.	224
1. Declaraciones universales de derechos.	224
2. Derechos constitucionales.	224
3. Derechos civiles.	226
Código civil	226
Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil	234
4. Derecho penal.	236
Ley de Enjuiciamiento Criminal	242
Capítulo 13. Legislación autonómica.	244
Andalucía	245
TALLER DE TRABAJO	246
Normativa de residencias de tercera edad en Andalucía.	246
1. Condiciones materiales comunes a todos los centros	246
I. CONDICIONES FÍSICAS Y DOTACIONALES	246
1. Físicas.	246
2. Urbanísticas.	246
3. Arquitectónicas.	247
Ventilación e iluminación	247
4. Instalaciones	248
5. Calidades y equipamientos.	248
6. Protección y seguridad.	248
II. CONDICIONES MÍNIMAS DE CADA UNA DE LAS ZONAS	248
Zona de administración (estancias mínimas)	248
Estancia	248
Superficie mínima estancia	248
Especificaciones	248
Despacho dirección y administración	248
2. Condiciones materiales específicas a cada uno de los centros.	248
I. Centros Residenciales para personas mayores en situación de dependencia	248
II. Centros de Día o Unidades de Estancias Diurnas (UED)	248
III. Centros de Noche o Unidades de Estancias Nocturnas (UEN)	248
3. Dotación mínima	248
4. Condiciones funcionales comunes	249
I. PRINCIPIOS BÁSICOS	249
1. Principios rectores del funcionamiento de los centros.	249
2. Cartera de servicios.	249
Atención social.	250

Atención social familiar. _____	250
Animación sociocultural. _____	250
Atención sanitaria. _____	250
Atención de enfermería. _____	250
Atención psicológica. _____	250
Actividades de terapia ocupacional. _____	250
Actividades de rehabilitación. _____	250
Atención nutricional. _____	251
Servicios opcionales. _____	251
Ayudas técnicas. _____	251
3. Protocolos. _____	251
4. Medidas higiénico-sanitarias del centro. _____	251
5. Derecho a la imagen. _____	252
II. DOCUMENTACIÓN _____	252
1. Referida a la persona usuaria. _____	252
2. Referida al centro. _____	253
III. PROGRAMACIÓN Y MEMORIA ANUAL DEL CENTRO _____	253
IV. NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR Y DOCUMENTO CONTRACTUAL _____	254
V. RECLAMACIONES Y SUGERENCIAS _____	254
VI. RÉGIMEN DE PRECIOS _____	254
VII. RÉGIMEN CONTABLE _____	254
VIII. AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS _____	254
IX. PÓLIZA DE SEGUROS _____	254
X. INFORMACIÓN A LA ADMINISTRACIÓN _____	254
XI. SISTEMA DE CONTROL DE CALIDAD _____	255
XII. RECURSOS HUMANOS _____	255
5. Condiciones funcionales específicas _____	256
I. Centros Residenciales _____	256
1. Cartera de servicios. _____	256
1.1. Alojamiento. _____	256
1.2. Seguimiento sanitario. _____	256
1.3. Medidas higiénico-sanitarias. _____	257
1.4. Ayuda en el desarrollo de las actividades de la vida diaria. _____	257
1.5. Lavandería. _____	257
1.6. Atención social individual, grupal y comunitaria. _____	257
1.7. Atención social familiar. _____	257
1.8. Comunicación con el exterior. _____	258
2. Protocolos. _____	258
3. Documentación. _____	258
4. Recursos humanos. _____	259
Aragón _____	339
Asturias _____	340
Baleares _____	341
Canarias _____	342
Cantabria _____	343
Castilla la Mancha _____	344
TALLER DE TRABAJO _____	345
Residencias para mayores. Residencias de tercera edad en Castilla la Mancha. _____	345
1. Definición de residencias de tercera edad. _____	345
2. Normativa reguladora. _____	345
3. Servicios _____	345
4. Titularidad y Competencia _____	346

5. Clasificación	346
6. Tipologías: De plazas válidas, asistidas y mixtas.	346
7. Red Pública de Plazas Residenciales de Castilla- La Mancha	346
8. Coste. Variable.	346
9. Organización.	346
10. Condiciones materiales y arquitectónicas	347
11. Funcionamiento	347
12. Personal	347
13. Registro y Autorización	348
14. Accesibilidad	348
15. Acreditación	348
Castilla y León	352
TALLER DE TRABAJO	353
Borrador del Decreto de autorización y funcionamiento de los centros de carácter social para la atención a las personas mayores en Castilla y León.	353
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	353
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.	353
Cataluña	398
Extremadura	400
Galicia	401
Madrid	406
TALLER DE TRABAJO	407
Informe del Defensor del pueblo sobre las residencias de tercera edad en Madrid.	407
Murcia	427
Navarra	428
País Vasco	429
Decreto 126/2019, de 30 de julio, de centros residenciales para personas mayores en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco	429
Ubicación.	432
Condiciones generales.	432
Condiciones de habitabilidad y comunicación.	433
Condiciones de protección y seguridad.	434
Accesibilidad.	435
Distribución de estancias.	436
Zona de administración.	437
Áreas comunes generales.	437
Módulos.	438
Área sanitaria.	441
Vestuarios y aseos para el personal.	443
Zona de servicios.	443
Requisitos materiales específicos para estancias diurnas.	443
Unidad de psicogeriatría.	444
Unidad sociosanitaria.	446

Unidad de convivencia. _____	447
Rioja _____	448
Comunidad Valenciana _____	449
Capítulo. 14. Administraciones responsables. Datos útiles. _____	450
Andalucía _____	450
Aragón _____	450
Asturias _____	450
Baleares _____	450
Canarias _____	451
Cantabria _____	451
Castilla la Mancha _____	451
Castilla y León _____	451
Cataluña _____	451
Extremadura _____	451
Galicia _____	453
Madrid _____	453
Murcia _____	453
Navarra _____	453
País Vasco _____	454
Rioja _____	454
C. Valenciana _____	454
Capítulo 15. Planificación en las Comunidades Autónomas. _____	455
1. Introducción. _____	455
2. Características básicas de la normativa autonómica en materia de tercera edad. _____	457
a. Introducción. _____	457
b. Competencias autonómicas _____	458
1. Planteamiento constitucional _____	458
2. Estatutos de Autonomía _____	460
2.1. Asistencia y servicios sociales _____	460
2.2. Sanidad _____	460
2.3. Seguridad Social _____	461
2.4. Otras materias: urbanismo, vivienda, turismo, deporte, ocio, fundaciones y asociaciones. _____	462
Capítulo 16. Normativa autonómica. _____	464
1. Ordenación territorial _____	464
2. Estructuración y organización de los servicios sociales _____	465
3. Estructuración y organización de la sanidad _____	467
4. Relaciones con el Estado _____	468
Capítulo 17. Las personas mayores en la legislación autonómica. Servicios sociales. _____	470
1. Derechos y deberes _____	470
2. Servicios _____	472



3. Prestaciones económicas	472
4. Participación	475
5. Financiación	476
a. Administración autonómica	476
b. Administración local	477
c. Iniciativa privada	478
d. Usuarios y sus familias	478
PARTE TERCERA.	481
Viviendas tuteladas. Apartamentos tutelados.	481
Capítulo 18. Viviendas tuteladas. Apartamentos tutelados.	481
1. La razón de ser de las viviendas tuteladas, el llamado "aging in place".	481
2. Concepto.	482
3. Objetivos	482
4. Destinatarios.	483
5. Funcionamiento.	483
6. Servicios de las viviendas o apartamentos tutelados.	484
7. Modelo de gestión (directa, indirecta o mixta).	485
8. Funcionamiento.	485
9. Organización laboral. Personal de asistencia de un complejo de viviendas protegidas.	486
Capítulo 19. Las Viviendas Tuteladas para personas con discapacidad o con enfermedad mental crónica.	488
1. Viviendas Tuteladas para personas con discapacidad o con enfermedad mental crónica.	488
El Caso Valenciano. Decreto 182/2006 de Viviendas Tuteladas para personas con discapacidad o con enfermedad mental crónica.	488
2. Principios generales de funcionamiento de las Viviendas Tuteladas.	489
Principios generales de funcionamiento de las Viviendas Tuteladas.	490
Definición, condiciones y tipología de las viviendas tuteladas.	490
3. Documentos y Libros oficiales de las Viviendas Tuteladas.	491
Libro registro de usuarios.	491
Expedientes de los usuarios.	491
Historia sociosanitaria.	491
Contrato asistencial	491
Autorización administrativa de funcionamiento vigente.	492
Proyecto global de atención social y terapéutica.	492
Reglamento de régimen interior.	492
Póliza de seguros de responsabilidad civil	492
4. Clases de Viviendas Tuteladas.	492
• Viviendas con apoyo.	492
• Viviendas supervisadas para la promoción de la autonomía y el fomento del aprendizaje en las actividades de la vida diaria.	492
• Viviendas Tuteladas para personas con discapacidad intelectual.	492
• Viviendas asistidas.	492
• Viviendas supervisadas.	492
• Viviendas supervisadas para la promoción de la autonomía y el fomento del aprendizaje en las actividades de la vida diaria.	492
• Viviendas Tuteladas para personas con enfermedad mental crónica o trastorno mental grave.	

492	
• Viviendas asistidas.	492
• Viviendas supervisadas.	492
5. Los servicios y los usuarios de las Viviendas Tuteladas.	493
Apoyo en las actividades físicas (levantarse, vestirse, desplazarse, hacer transferencias y similares) y de autocuidado personal (aseo, higiene, alimentación y similares).	494
Ayuda en las actividades del hogar (limpieza de la casa, tender la ropa y similares).	494
Asistencia para su desenvolvimiento personal (utilización de ayudas técnicas).	494
Acompañamiento para determinados desplazamientos (ayuda para la compra y similares).	494
6. Requisitos para acceder a una Vivienda Tutelada.	496
7. Coordinación de las Viviendas Tuteladas con los recursos sociosanitarios.	
Autorizaciones administrativas.	497
8. Condiciones materiales de las Viviendas Tuteladas.	501
1. Ubicación	501
2. Habitabilidad	502
3. Protección contra incendios	502
4. Barreras arquitectónicas	502
5. Instalaciones	502
9. Condiciones funcionales de las Viviendas Tuteladas.	503
I. Horario	503
II. Duración de las estancias	503
III. Personal	503
IV. Protocolos de actuación	505
Capítulo 20. Requisitos mínimos de los pisos y viviendas tuteladas para personas mayores en el ámbito de la Comunidad Autónoma.	507
Las viviendas tuteladas en la Rioja.	507
Requisitos de zonas y materiales de las Viviendas Tuteladas.	507
Dormitorios	508
Aseos	508
Estancia. Sala de estar.	508
Comedor.	508
Cocina y lavandería.	508
Capítulo 21. Criterios básicos para el diseño y creación de Viviendas Tuteladas para personas mayores.	510
Los apartamentos tutelados para personas mayores en el País Vasco.	510
1. Regulación	512
2. Destinatarios	512
3. Competencia	513
4. Financiación	513
5. La construcción, adaptación o compra de las viviendas	513
TALLER DE TRABAJO	515
Criterios básicos para el diseño y creación de apartamentos tutelados para personas mayores.	515
Regulación.	516
1. Destinatarios	516
3. Competencia	516
4. Financiación	516
5. La construcción, adaptación o compra	516
De las viviendas	516
6. La gestión de las viviendas tuteladas	516

Servicios	516
1. Objetivos	516
2. Perfil de las personas usuarias	516
3. Servicios	516
Estructura física	516
1. Introducción	516
2. Principios generales (orientación del recurso.	516
Ubicación. Diseño. Suelo. Capacidad.	516
Accesibilidad. Diseño. Intimidad. Aspectos constructivos. Aspectos tecnológicos)	516
Principios específicos (áreas comunes, áreas de uso privativo. Apartamentos individuales.	
Apartamentos dobles. Equipamiento. Mobiliario)	516

Capítulo 22. Gestión de Viviendas Tuteladas. 550

1. El gestor de viviendas tuteladas.	550
2. Los servicios de las Viviendas Tuteladas.	551
a. Objetivos de las Viviendas Tuteladas	551
b. Perfil del usuario de una Vivienda Tutelada.	551
c. Servicios de una Vivienda Tutelada.	552
3. Organización y supervisión de las Viviendas Tuteladas.	554
4. Dónde y cómo diseñar Viviendas Tuteladas.	554
a. La estructura edificatoria y diseño de una vivienda tutelada.	554
b. Ubicación de un edificio de Viviendas Tuteladas.	554
c. Suelo (parcela mínima).	555
d. Capacidad de una Vivienda Tutelada.	555
e. Accesibilidad de una Vivienda Tutelada.	556
f. Diseño de de una Vivienda Tutelada.	556
g. Intimidad de una Vivienda Tutelada.	556
h. Aspectos constructivos	557
i. Aspectos tecnológicos. Servicios de alarma comunitaria y domótica.	557
5. Complementariedad entre elementos comunes y privados en una edificación de Viviendas Tuteladas.	557
a. Áreas comunes	557
b. Áreas de uso privado.	558
c. Garaje.	558
d. Ubicación de las Viviendas Tuteladas respecto a la fachada.	558
e. Apartamentos individuales en régimen tutelado.	559
f. Apartamento doble en régimen tutelado	559
g. Equipamiento de una Vivienda Tutelada.	559
Servicios / Baños	559
Cocina	560
Mobiliario	560
Dormitorio	560

Capítulo 23. Modelo de Reglamento Municipal de Viviendas Tuteladas. 564

TALLER DE TRABAJO. 570

Caso práctico. Un buen ejemplo de apartamentos tutelados con obra social de cajas de ahorros.	570
---	-----

TALLER DE TRABAJO. 572

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.	572
--	-----

PARTE CUARTA. 576

Residencias de tercera edad. Fase de puesta en marcha.	576
--	-----

Capítulo 24. Due diligence preliminar a la creación de una residencia de tercera edad. _____ 576

1. Primeros pasos para la creación de una residencia de tercera edad. _____ 576
2. Información general _____ 577
3. En propiedad. Documentación específica. _____ 578
4. Arrendada. Documentación especial. _____ 579
5. En arrendamiento financiero _____ 580
6. Aspectos urbanísticos de los inmuebles _____ 580
7. Planeamiento y situación urbanística. _____ 580
8. Licencias _____ 581
9. Litigios _____ 582
10. Tributos locales _____ 582
11. Criterios básicos para el análisis del coste de la estancia en centros residenciales de mayores _____ 582

TALLER DE TRABAJO _____ 584

- El imposible otorgamiento de licencia provisional previa a la aprobación del planeamiento en tramitación _____ 584

Capítulo 25. Los primeros pasos de una residencia de tercera edad. _____ 586

1. Estudio de mercado. _____ 586
2. Ubicación del centro. _____ 588
3. Viabilidad de la inversión _____ 588
4. La gestión del centro. _____ 590

TALLER DE TRABAJO _____ 591

- Análisis DAFO de una residencia de tercera edad. _____ 591**
- ANÁLISIS EXTERNO _____ 591**
- Amenazas _____ 591
- Oportunidades _____ 592
- ANÁLISIS INTERNO _____ 592**
- Debilidades _____ 592
- Fortalezas _____ 592

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? _____ 594

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. _____ 594
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. _____ 595
3. ¿Cómo debe aportar los terrenos el ayuntamiento? Derecho de superficie, cesión y concesión. _____ 596
4. ¿Cómo puede ayudar económicamente un ayuntamiento a la promoción de la residencia? _____ 596

5. ¿Cómo garantizar la viabilidad técnica de una residencia? _____	597
6. ¿Cuáles son las ventajas de los centros mixtos concertados? _____	597
7. ¿Qué ventajas ofrece combinar la residencia de tercera edad con un centro de día? Precauciones estatutarias en caso de centros concertados. _____	597
8. Subvenciones y ayudas públicas para construcción, reforma y mantenimiento de residencias de tercera edad. _____	598
9. Residencias de tercera edad y minicomplejos turísticos. La residencia como apartamento turístico. _____	598
10. Mención a las Normas UNE sobre Gestión de servicios en las residencias de mayores. ISO 158101 servicios sociales sanitarios _____	599
Norma UNE 158001:2000 Gestión Integral _____	599
Norma UNE 158002:2000 Espacios e instalaciones de una residencia. Gestión de servicios en las residencias de mayores. Espacios e instalaciones de una residencia. _____	599
Norma UNE 158003:2000 Dotaciones y equipamientos _____	599
Norma UNE 158004:2000 Cualificación del personal. Formación _____	599
Norma UNE 158005:2000 Categorías laborales _____	599
TALLER DE TRABAJO _____	601
Plan estratégico de una residencia de tercera edad. _____	601
Directrices fundamentales de una residencia de tercera edad. _____	601
Marketing Mix de una residencia de tercera edad. _____	602
1. Precio _____	602
2. Producto: Servicio de Hogar-Residencia, Servicio de Residencia Asistida y Servicio de Centro de Día. _____	602
3. Actividades, instalaciones y servicios al alcance de todos los residentes. _____	602
4. Información. _____	602
TALLER DE TRABAJO _____	604
Modelo de negocio de una residencia de tercera edad. _____	604
Plan de producción (disponibilidad del inmueble, subvenciones y análisis preliminar de las residencias de tercera edad de la zona en función de sus clases) _____	604
Plan de Marketing _____	604
Plan de recursos humanos _____	604
Plan de inversiones _____	604
Plan económico-financiero _____	604
Forma jurídica y puesta en marcha _____	604
Clasificación de residencias de tercera edad. _____	604
Por el número. _____	605
Por el tipo de usuario. _____	605
Por el tipo de plazas. _____	605
Por el tipo de financiación. _____	605
Por el tipo de gestión. _____	605
Por el tipo de atención. _____	605
TALLER DE TRABAJO _____	622
Modelo de Business Plan de tercera edad. Plan de empresa para la construcción de complejo mixto entre residencia de tercera edad y viviendas tuteladas. _____	622
1. Plan de negocio. Análisis de la idea de negocio de una residencia de tercera edad. _____	622
2. Razones para invertir en el sector de tercera edad. _____	623
3. Razones para elegir un producto mixto de residencia de tercera edad junto a vivienda tutelada. _____	623
4. Metodología. _____	624
a. Análisis del mercado de residencias de tercera edad y viviendas tuteladas. _____	624

b. Estudio de la estrategia.	624
c. Estudio del Marketing.	624
d. Estudio económico financiero.	625
e. Organigrama de la residencia de tercera edad.	625

5. Análisis de la idea de negocio (residencia de tercera edad combinada con vivienda tutelada).	625
a. Residencia de tercera edad.	625
b. Viviendas tuteladas	626
c. Servicios comunes a la residencia de tercera edad y a las viviendas tuteladas.	626

Ejemplo de un plan de negocio de un complejo con residencia de tercera edad y viviendas tuteladas. 627

1. Análisis de la competencia de la zona en todo lo referente a la tercera edad centros de día, atención domiciliaria, teleasistencia, etc.	628
Competencia directa (residencias de tercera edad y viviendas tuteladas).	628
Puntos fuertes	628
Puntos débiles	628
Ratio	628
2. Análisis de las características del residente.	628
3. Saturación o déficit de servicios de tercera edad en la zona elegida.	628
4. Estrategia de negocio de la residencia de tercera edad. Ventajas competitivas.	628
Análisis DAFO	628
Puntos fuertes	628
Puntos débiles	628
Oportunidades	628
Amenazas	628
5. Estrategia de posicionamiento de un complejo mixto de residencia de tercera edad y viviendas tuteladas.	628
a. Calidad de vida de los residentes.	628
b. Diferenciación. Servicios innovadores y mejora de servicios usuales en las residencias de tercera edad o viviendas tuteladas.	628
c. Estrategia de crecimiento.	628
d. Plan de contingencias.	628
6. Marketing de un complejo mixto de residencia de tercera edad y viviendas tuteladas.	628
7. Características de un complejo mixto de residencia de tercera edad y viviendas tuteladas.	628
Régimen de comidas saludables, servicios de enfermería, zonas ajardinadas, peluquerías, animación socio-cultural de los residentes, etc.	628
Estructura edificatoria de residencia de tercera edad y viviendas tuteladas.	628
Ascensores adaptados, baños accesibles, etc.	628
8. Precio.	629
9. Estudio económico. Detalle de la inversión y justificación.	629
Solar, edificación, equipamiento, promoción, etc.	629
Recursos financieros y estimación de ingresos y gastos.	629
10. Recursos humanos. (Dirección, administrativos, enfermeros, cocineros, etc.)	629
TALLER DE TRABAJO.	749
Estudio de viabilidad de promoción de una residencia de tercera edad.	749
1. Descripción del solar y situación urbanística.	749
2. Estudio del mercado.	749

3. Promoción y definición del producto de residencia de tercera edad. _____	750
4. Estudio económico y financiero del proyecto que se quiere realizar. _____	750
5. Análisis de todos los resultados obtenidos. _____	751
TALLER DE TRABAJO. _____	752
Estudio de viabilidad previo a la construcción y explotación, en régimen de concesión pública, de una residencia de tercera edad. _____	752
1. Finalidad y justificación de la obra y definición de características. _____	755
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. _____	757
3. Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial y urbanístico. _____	759
4. Estudio de impacto ambiental o análisis ambiental de las alternativas y medidas correctoras y protectoras necesarias. _____	759
5. Justificación de la solución elegida, indicando, entre las alternativas consideradas si se trata de infraestructuras viarias o lineales, las características de su trazado. _____	760
6. Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra. _____	760
7. Coste de la inversión, sistema de financiación propuesto para la construcción y equipamiento de la obra y su justificación _____	761
8. Estudio de seguridad y salud (seguridad y salud en obras de construcción). _____	764
TALLER DE TRABAJO _____	765
Estudio de viabilidad del servicio público consistente en la gestión de una residencia de personas mayores _____	765
1. Breve descripción del proyecto. _____	766
2. Descripción de los resultados que se pretenden obtener con el proyecto. _____	766
3. Perfil de la entidad gestora. _____	766
4. Normativa aplicable. _____	766
5. Plan de inversión. _____	766
6. Costes de explotación del centro, por año. _____	766
A) Consumo de mercaderías _____	766
B) Gastos de Personal _____	766
C) Gastos Generales en bienes corrientes y servicios: _____	766
1. Suministros: _____	766
2. Promoción comercial _____	766
3. Gastos en servicios externos _____	766
4. Seguros: _____	766
5. Otros aprovisionamientos _____	766
D) Amortizaciones _____	766
E) Canon Municipal _____	766
7. Estructura de ingresos anuales _____	766
Resumen de los ingresos y gastos esperados el primer año _____	766
Actividad _____	766
Escenario _____	766
8. Duración del contrato. _____	766
PARTICULARIDADES TÉCNICAS _____	766
1. Particularidades Técnicas _____	766

1.1. Definición de la Actividad	766
1.2. Descripción de los servicios	766
1.2.1. Área de dirección y administración	766
1.2.2. Área de servicios generales	766
1.2.2.1. Cocina	766
1.2.2.2. Lavandería	766
1.2.2.3. Vestuario de uso personal:	766
1.2.2.4. Ropa de cama, mesa y aseo	767
1.2.2.3. Almacenes	767
1.2.3. Área residencial	767
1.2.3.1. Dormitorios	767
1.2.3.3. Salas de estar	767
1.2.3.4. Comedor	767
1.2.3.5. Recepción y control	767
1.2.3.6. Sala de actividades	767
1.2.4. Área de atención especializada	767
2. Régimen de utilización:	767
2.1. Usuarios:	767
2.2. Designación de usuarios	767
2.3. Período de adaptación	767
2.4. Incidencias	767
2.5. Régimen interior	767
2.6. Procedimiento del abono de las plazas.	767
2. Seguimiento de la gestión del centro	767
3. Medios personales	767

TALLER DE TRABAJO **787**

Caso real de estudio de viabilidad para una residencia de tercera edad.	787
Proyecto de inversión.	788
Relación de residencias de tercera edad de la zona de influencia.	788
Necesidades objetivas de las residencias	788
Número de plazas necesario.	788
Factores urbanísticos.	788
Factores arquitectónicos.	788
Pautas de diseño - dependencias necesarias.	788
Edificio.	788
Jardín.	788
Áreas comunitarias.	788
Comedor.	788
Habitación.	788
Factores económicos.	788
Estudio económico del proyecto.	788
Análisis de mercado.	788
Análisis técnico de la inversión.	788
Estudio de funcionamiento y administración.	788
Etapas de proyecto y plan de realización.	788

TALLER DE TRABAJO. **811**

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.	811
---	------------

TALLER DE TRABAJO **842**

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.	842
Naturaleza y finalidad del contrato.	843
Plazo de duración del derecho.	843

Contraprestación del derecho de superficie. _____	843
Tipo de licitación. _____	844
Existencia de crédito. _____	844
Garantía provisional. _____	844
Procedimiento y forma de adjudicación. _____	844
Capacidad. _____	844
Proposiciones de los interesados. _____	845
Proposiciones simultáneas. _____	848
Plazo y lugar de presentación de plicas. _____	848
Mesa de contratación. _____	849
Calificación previa. (Documentación administrativa). _____	849
Criterios de baremación. _____	851
Propuesta de adjudicación. _____	853
Adjudicación provisional y definitiva. _____	853
Formalización del contrato. _____	853
Garantía definitiva. _____	854
Cláusulas del contrato _____	855
Condiciones de la finca _____	855
Edificio a construir _____	855
Urbanización de la calle _____	856
Plazos para la edificación _____	856
Contraprestación del derecho de superficie _____	857
Deberes del adjudicatario _____	857
Facultades del adjudicatario _____	858
Transmisión y constitución de gravámenes _____	858
Extinción del derecho. _____	859
Reversión por transcurso del plazo. _____	860
Lanzamiento. _____	861
Fiscalización, infracciones y sanciones. _____	861
Capítulo 27. El marketing de residencias de tercera edad. _____	867
1. Ética del marketing. _____	867
2. Mercado potencial. _____	867
3. Análisis de la competencia. _____	868
4. Análisis del entorno. _____	869
5. El precio y la marca. _____	869
¿Qué factores nos ayudan a determinar el precio? _____	871
6. Promoción o dar a conocer el producto. _____	872
7. El marketing interno. _____	873
CHECK-LIST _____	875
Describe el proceso para constituir una residencia de tercera edad. _____	875
Ventajas e inconvenientes antes de invertir en residencias de tercera edad. _____	875
Desarrollar un programa completo del plan de negocios de una residencia de tercera edad en la que hay que contratar externamente la asistencia. _____	875
PARTE QUINTA _____	876
Tramitación administrativa de una Residencia de tercera edad. _____	876
Capítulo 28. Guía de trámites y requisitos para la puesta en marcha de una Residencia de tercera edad. _____	876
1. ¿Qué es una residencia de tercera edad? _____	876
2. ¿Cuáles son los requisitos generales para abrir una residencia de tercera edad? _____	876
3. ¿Dónde puede emplazarse una residencia de tercera edad? _____	878



4. ¿Cuáles son los requisitos para los accesos y recorridos interiores de una residencia de tercera edad? 878

5. ¿Cuáles son los requisitos para las escaleras de una residencia de tercera edad? 878

6. ¿Cuáles son los requisitos para la calefacción y refrigeración de una residencia de tercera edad? 879

7. ¿Cuáles son las medidas necesarias en caso de evacuación y prevención de incendios de una residencia de tercera edad? 879

TALLER DE TRABAJO 882

Requisitos administrativos de una residencia de tercera edad. 882

1. Solicitud administrativa de residencia de tercera edad. 882

2. Libros de una residencia de tercera edad. 883

Libro de registro 883

Libro de reclamaciones 883

Documentación socio-sanitaria 883

Organización higiénico-sanitaria y seguridad 883

Manual de régimen interior 883

Organigrama 884

Información del régimen de visitas 884

TALLER DE TRABAJO 885

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

Edad. 885

Normativa aplicable. 886

Requisitos de la residencia de mayores validos. 886

Emplazamiento. 886

Accesos y recorridos interiores. 886

Escaleras con características especiales 886

Instalaciones especiales de calefacción. 886

Evacuación y prevención de incendios 886

Requisitos de la residencia de tercera edad. 886

Residencia asistida. 886

Residencia mixta. 886

Condiciones mínimas de la planta física y medios. 886

Gestión. 886

Enfermería. 886

Unidad de estancia de día 886

Unidad de eliminación de basuras. 886

Unidad de servicios higiénicos. 886

Unidad de almacenamiento de alimentos, cocina y comedor. 886

Unidad de lavandería. 886

Unidad de mortuorio. 886

Destinada al depósito de fallecidos. 886

Unidad residencial asistida. 886

Las condiciones mínimas de planta física (habitaciones, camas, puertas, etc.). 886

Condiciones mínimas de funcionamiento. 886

Unidad de Rehabilitación. 886

Unidad de Terapia ocupacional. 886

Procedimiento para la autorización de residencias de tercera edad. 887

Documentación que deberá adjuntarse a la solicitud de autorización provisional de apertura 887

Personal de los centros 887

Residencia de válidos 887

Residencia mixta. 887

Residencia asistida. 887

Documentos que facilitará el centro al usuario (reglamento de Régimen Interior, contrato de Admisión, tarifa de precios y hojas de reclamaciones). 887

Capítulo 29. El régimen de autorizaciones 909

1. ¿Quién autoriza?: La Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento. 909

2. ¿Qué condiciones se exigen a una residencia de tercera edad? 911

3. El papeleo en una residencia de tercera edad. 913

a. Documentación básica. 913

b. La "altas" de los residentes. Preingresos, ingresos y bajas. 915

TALLER DE TRABAJO. 921

Procedimiento completo de autorizaciones para puesta en Funcionamiento de Centros Residenciales para Personas Mayores una vez ejecutadas las obras de construcción. 921

TALLER DE TRABAJO. 925

Requisitos de una residencia de tercera edad. 925

TALLER DE TRABAJO. 940

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. 940

TALLER DE TRABAJO 946

Plan de Seguridad en residencias de la tercera edad. 946

Protección contra incendios y diseño de una Residencia de Tercera Edad. 946

Seguridad en las escaleras y ascensores de una Residencia de Tercera Edad. 946

Señalización de emergencia de una Residencia de Tercera Edad. 946

Seguridad en las instalaciones eléctricas de una Residencia de Tercera Edad. 946

Zonas de alto riesgo de una Residencia de Tercera Edad: cocinas, salas de calderas y almacenes. 946

Plan de emergencia de una Residencia de Tercera Edad. 946

Capítulo 30. Procedimiento para la petición de autorización de una residencia de tercera edad ante la Comunidad Autónoma. 983

1. Solicitud provisional de apertura y fase de inspección provisional. 983

2. Documentación que deberá adjuntarse a la solicitud de autorización provisional de apertura. 984

a. Datos del solicitante. 984

b. Datos del establecimiento (inmueble). 984

c. Memoria y estudio económico financiero de viabilidad de la residencia de Tercera Edad. 984

d. Datos del personal y las unidades de la residencia de tercera edad. 984

e. Documentación técnica (planes, proyectos de prevención de incendios, etc.) 984

TALLER DE TRABAJO 987

Requisitos de acreditación de residencias para personas mayores 987

1. Criterios comunes de acreditación 987

a) Recursos materiales y equipamientos 987

b) Recursos humanos 987

c) Documentación e información 987

2. Requisitos para la acreditación de residencias para personas mayores, en cada comunidad autónoma 987

Andalucía 988

Aragón 988

Canarias 988

Cantabria 988

Castilla La Mancha 988



Castilla y León	988
Cataluña	988
Extremadura	988
Galicia	988
Islas Baleares	988
La Rioja	988
Comunidad de Madrid	988
País Vasco	988
Comunidad Foral de Navarra	988
Comunidad Valenciana	988
Principado de Asturias	988
Región de Murcia	988

Régimen de reconocimiento de las cualificaciones profesionales 988

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 988

Normativa y otros instrumentos legales estatales que desarrollan la ley 39/2006, de dependencia 988

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). 1045

1. Residencia de tercera edad de válidos.	1045
a. Unidades integradas (gestión, enfermería).	1045
b. Unidades integradas o concertadas (cocina, lavandería ...).	1045
c. Unidades complementarias (rehabilitación, ..)	1046
2. Residencia de tercera edad asistida.	1046
a. Unidades integradas (gestión, enfermería).	1046
b. Unidades integradas o concertadas (cocina, lavandería ...).	1046
c. Unidades complementarias (rehabilitación, ..)	1046
3. Residencia de tercera edad mixta.	1047
a. Unidades integradas (gestión, enfermería).	1047
b. Unidades integradas o concertadas (cocina, lavandería ...).	1047
c. Unidades complementarias (rehabilitación, ..)	1047
d. Condiciones mínimas específicas para residencias de tercera edad mixtas.	1047

PARTE SEXTA 1049

Gestión de una residencia de tercera edad. 1049

Capítulo 32. Clases de residencias de tercera edad. 1049

1. No hay una sola clase de residencia, hay muchas.	1049
2. Clases de servicios residenciales	1050
a. Vivienda tutelada	1050
b. Residencia de válidos	1051
c. Residencias sociosanitarias	1051
d. Otros tipos.	1051

Capítulo 33. Ratios de personal de residencias de tercera edad en función de su clase. 1053

Capítulo 34. Unidades de gestión de las Residencias de Tercera edad. 1054

1. Unidad de gestión.	1054
2. Unidad de residencia y régimen de habitaciones.	1054
3. Unidad de enfermería.	1056
4. Unidad de estancia de día.	1056

5. Unidades de gestión higiénica, lavandería y alimentación.	1057
6. Unidad de mantenimiento.	1058
7. Unidad de tanatorio.	1058
8. Unidad residencial asistida (supuesto de servicios sociales con internamiento).	1059
9. Unidad de Rehabilitación.	1060
10. Unidad de Terapia ocupacional.	1061

TALLER DE TRABAJO 1062

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. 1062

1. ISO 158101 servicios sociales sanitarios. UNE 158101 1062

La familia de normas UNE 158101 recoge un estándar de gestión específico para el sector de las residencias para personas mayores o con discapacidad. 1062

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. 1062

2. ISO 158101 – Dependencia 1062

UNE 158101: Gestión de los centros residenciales y centros residenciales con centro de día o centro de noche integrado. 1063

UNE 158201: Servicios para la promoción de la autonomía personal. Gestión de centros de día y de noche. 1063

UNE 158301: Servicios para la promoción de la autonomía personal. Gestión del servicio de ayuda a domicilio. 1063

UNE 158401: Servicios para la promoción de la autonomía personal. Gestión del servicio de teleasistencia. 1063

TALLER DE TRABAJO 1069

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 1069

Espacios exteriores	1069
Espacios interiores	1069
Seguridad	1070
Salud	1071
Accesibilidad	1071
Función	1073
Relación	1074
Afecto y privacidad	1074
Estética y confort	1075

TALLER DE TRABAJO. 1076

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 1076

Objeto y campo de aplicación.	1076
Sistema de gestión del centro.	1076
Objetivos generales del centro	1076
Requisitos de documentación.	1076
Responsabilidad de la dirección del centro.	1076

Compromiso de la dirección. _____	1076
Plan de gestión _____	1076
Gestión de recursos. _____	1076
Recursos humanos _____	1076
Infraestructura y equipamiento. _____	1076
Prestación del servicio. _____	1076
Planificación de la prestación del servicio. _____	1076
Procesos relacionados con el cliente. _____	1076
Proceso de compras. _____	1076
Producción y prestación del servicio. _____	1076
Procesos relacionados con el servicio y con el cliente. _____	1076
Proceso de compras. _____	1076
Producción y prestación del servicio. _____	1076
Medición, análisis y mejora. _____	1076
Evaluación de satisfacción del cliente. _____	1076
Verificación del sistema de gestión del centro. _____	1076

TALLER DE TRABAJO. _____ 1102

Caso práctico de servicios básicos (alimentación y salud) y opcionales (el problema del transporte) _____ 1102

1. Descripción de los servicios del establecimiento. _____	1102
2. Servicios de un Centro de día. _____	1102
a. Servicios básicos. _____	1102
b. Servicios opcionales. _____	1104

TALLER DE TRABAJO. _____ 1106

Caso práctico de infraestructura de una residencia de tercera edad (exigencias legales de metros cuadrados por número de usuarios). _____ 1106

Infraestructura del centro. _____	1106
-----------------------------------	------

Capítulo 35. Una residencia de tercera edad vale tanto como su personal. 1108

1. Se vende servicio. _____	1108
2. Ratios de personal _____	1108
3. El director de la residencia. _____	1112
4. El personal sanitario. _____	1112
5. Una administración preparada para inspecciones continuas. _____	1117
a. Las inspecciones administrativas _____	1117
b. El procedimiento sancionador _____	1119

TALLER DE TRABAJO _____ 1121

Plan de recursos humanos de una residencia de tercera edad. Descripción del personal de una residencia de tercera edad. _____ 1121

Director. _____	1121
Médico _____	1121
Enfermeros _____	1122
Auxiliar de enfermería _____	1123
Fisioterapeutas _____	1124
Terapeuta ocupacional _____	1124
Técnico en actividades socioculturales _____	1124
Trabajador social _____	1125
Gobernante o gobernanta. _____	1126

Cocineros _____	1126
Auxiliares de cocina, pinches de cocina y camareros. _____	1127
Limpieza _____	1127
Lavandería _____	1127
Mantenimiento y jardinería _____	1127
Recepcionista y portería. _____	1128
Relaciones Públicas _____	1128
Recursos Humanos _____	1129
Administración _____	1129
Personal Extra _____	1129
TALLER DE TRABAJO. _____	1130
Caso práctico de personal de una residencia de tercera edad. _____	1130
Descripción del personal del centro. _____	1130
1.- Cuidador. _____	1130
2.- Animador socio-cultural. _____	1131
3.- Médico. _____	1131
4.- Cocinero. -limpieza. _____	1132
5.- Fisioterapeuta. _____	1132
TALLER DE TRABAJO. _____	1133
Caso práctico de control de calidad de una residencia de tercera edad. _____	1133
1. Sistemas de evaluación y control de calidad. _____	1133
2. Caso real de sistemas susceptibles de mejora en una residencia de tercera edad. _____	1134
CHECK-LIST _____	1139
¿Cómo me garantizo la adecuada gestión de una residencia de tercera edad? _____	1139
¿Cómo organizar la atención personal? _____	1139
¿Cómo supervisar y evitar desatenciones que afecten a la imagen de marca? _____	1139
PARTE SÉPTIMA _____	1140
Derechos del residente _____	1140
Capítulo 36. Derechos que han de garantizar las residencias de tercera edad. _____	1140
1. Intimidad y privacidad del residente. _____	1140
2. Dignidad de trato (vestido, aseo, peinado). _____	1140
3. Libertad de actuación y horarios. _____	1141
Capítulo 37. Documentos que debe facilitar la residencia de tercera edad a los residentes. _____	1143
1. Reglamento de Régimen Interior de la residencia de tercera edad. _____	1143
2. Contrato de Admisión. _____	1143
3. Tarifa de Precios. Visados de administración competente. _____	1143
4. Hojas de reclamaciones. _____	1143
Capítulo 38. Aspectos legales básicos relacionados con la persona del residente y sus bienes. _____	1145
1. La tutela de mayores (tercera edad) y el efecto respecto a la Dirección de la Residencia de tercera edad. _____	1145

2. El anciano desamparado	1147
3. Internamiento voluntario o involuntario	1149
a. Importancia de la diferenciación entre uno y otro	1149
b. El internamiento involuntario: ordinario o urgente	1150
c. Circunstancias condicionantes de todo internamiento involuntario	1150
4. Incapacitación y tutela	1153
a. Incapacitación. Concepto y extensión	1153
b. La tutela en la tercera edad.	1154
c. Tutela y curatela. Conceptos generales	1158
d. La tutela institucional	1158
e. La Guarda de hecho	1159
5. El derecho de alimentos.	1159
6. Disposición de bienes para después de la muerte	1162
a. Testamento abierto ante notario (Art. 679 del Código Civil y Ley 30/1991 de 20 de diciembre).	1163
b. Testamento cerrado	1164
c. Testamento ológrafo	1164
d. Algunos supuestos especiales	1164
TALLER DE TRABAJO	1167
Subvenciones. Solicitud de ayudas para estancias en residencias de tercera edad.	1167
PARTE OCTAVA.	1174
Formularios.	1174
1. Contrato de renta vitalicia.	1174
Modelo a.	1174
Modelo b.	1177
2. Modelo de contrato vitalicio	1179
3. Escritura de contrato vitalicio.	1182
4. Modelo de Reglamento municipal de viviendas tuteladas.	1185
5. Escritura de renta vitalicia.	1191
6. Escritura de extinción de renta vitalicia.	1193
7. Escritura de cesión por alimentos	1195
8. Cláusulas de cesión por alimentos con garantía hipotecaria.	1197
9. Escritura de censo vitalicio en Cataluña.	1198
10. Reglamento de régimen interior de una residencia de tercera edad.	1201
Derechos de las personas usuarias.	1201
Obligaciones de la entidad titular.	1201
Régimen de ingresos y bajas de las personas usuarias	1201
Requisitos para el ingreso en el centro.	1201
Período de adaptación	1201
Conformación del expediente individual.	1201
Reserva de plaza.	1201
Permuta.	1201
Motivos de baja.	1201
Reglas de funcionamiento	1201
Atención ofrecida.	1201
Alojamiento	1201
Las habitaciones.	1201
Vestuario personal.	1201
Objetos de valor y enseres personales.	1201

El servicio de comedor. _____	1201
Medidas higiénico sanitarias y atención social _____	1201
Seguimiento y atención sanitaria. _____	1201
Atención social y cultural. _____	1201
Aseo e higiene personal. _____	1201
Mantenimiento e higiene del centro. _____	1201
Otros servicios. _____	1201
Régimen de visitas, salidas y comunicación con el exterior _____	1201
Salidas del centro. _____	1202
Ausencia temporal. _____	1202
Visitas. _____	1202
Comunicación con el exterior. _____	1202
Horarios del centro. _____	1202
Relaciones con el personal, sugerencias y reclamaciones _____	1202
Las relaciones con el personal. _____	1202
Participación en el coste de los servicios _____	1202
Coste de la plaza residencial. _____	1202
Forma de pago y plazo. _____	1202
Sistema de participación de las personas usuarias, persona de referencia y/o sus representantes legales _____	1202
Sistema de participación del centro. _____	1202
El Consejo del centro _____	1202
Sistema de elección. _____	1202
Funcionamiento del Consejo. _____	1202
Constitución del Consejo del centro. _____	1202
Facultades y funciones del Consejo del centro. _____	1202
Funciones de la Presidencia del Consejo del centro. _____	1202
Funciones de la Secretaría del Consejo del centro. _____	1202
Funciones de los/as Vocales del Consejo del centro. _____	1202
De la dirección del centro y de la comisión técnica de seguimiento. _____	1202
Dirección del centro. _____	1202
Comisión Técnica de Seguimiento. _____	1202
Composición y funciones. _____	1202
Comisión de control económico _____	1202
Control de fondos. _____	1203
Régimen disciplinario. _____	1203
Faltas _____	1203
Definición y clasificación. _____	1203
Faltas leves. _____	1203
Faltas graves. _____	1203
Faltas muy graves. _____	1203
Prescripción de las faltas. _____	1203
Medidas cautelares _____	1203
Sanciones. _____	1203
Prescripción de las sanciones. _____	1203
Procedimiento disciplinario para las personas usuarias de plazas con financiación por la Administración Pública. _____	1203

11. Modelo de contrato de admisión. _____ 1228

12. Formulario de solicitud de ingreso en una Residencia pública de Tercera edad (anexos solicitados; libro de familia, renta, etc.). _____ 1253

CASO REAL. Formulario del certificado médico para ingreso en Residencia de Tercera edad (estado físico, estado síquico y situación clínica). _____ 1253

¿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.

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.