



INFORME RESIDENCIAS DE MAYORES. RESIDENCIAS DE TERCERA EDAD Y NUEVOS MODELOS 2021



- 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.

21 de abril de 2021

VIVIENDAS TUTELADAS Y RESIDENCIAS DE TERCERA EDAD.

- + Formularios

- El informe Residencias de mayores, elaborado por el departamento de Healthcare de Savills Aguirre Newman, destaca que, en ciudades con grandes núcleos de población, la previsión es que la disponibilidad de plazas vuelva a un escenario de escasez y con listas de espera que puede prolongarse durante años en el caso de centros públicos a partir de 2022. La baja disponibilidad y la antigüedad del stock existente requieren la actualización de parte de la oferta ya operativa a la vez que crear producto adaptado a la nueva realidad de mercado y diseñado con criterios de funcionalidad y eficiencia.
- La tasa de rentabilidad inicial de las residencias de mayores en España se sitúa aproximadamente en el 5,20%, si bien, para producto prime se han observado tasas cercanas al 4,5%. La creciente competencia, la mejora en la calidad de los proyectos y la progresiva consolidación del mercado seguirá presionando al alza los precios durante los próximos años.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



Foto: Nuria Béjar, directora de Healthcare en Savills Aguirre Newman

Nuria Béjar, directora de Healthcare en Savills Aguirre Newman, ha remarcado que "el papel de este sector es importante en la sociedad como servicio y como generador de empleo. Es necesario además habilitar nuevos modelos de vivienda con servicios y actividades atractivas para los mayores activos en enclaves urbanos consolidados".

El sector de las residencias de mayores se caracteriza principalmente por un gran número de entidades dedicadas a la gestión de uno o varios centros. Asimismo, también existe un pequeño grupo de operadores paneuropeos (Dómusvi, Orpea, Korian o Colisée España) con un amplio número de residencias bajo gestión tras haber crecido mediante adquisiciones en los últimos años y que continúan buscando ganar volumen en España.

No obstante, Savills Aguirre Newman considera que el desarrollo vía la compra de activos en explotación perderá fuerza a medio plazo, frente al desarrollo de nuevos proyectos, ya que el inversor percibe cierto riesgo en la compra de activos ya construidos ante un posible cambio de normativa a raíz de la pandemia de la Covid-19 que implique nuevas inversiones de capex o reducción del número de plazas. Por este motivo, el estudio también anticipa un interés de los operadores de construir residencias adaptadas a las necesidades y posible legislación post-covid.

UN SEGMENTO ATRACTIVO PARA EL INVERSOR

Las residencias de la tercera edad, por las buenas perspectivas que ofrecen a medio y largo plazo, son uno de los mercados más atractivos hoy y de mayor retorno para el inversor, con ingresos asegurados y recurrentes. La tasa de rentabilidad inicial de las residencias de mayores en España se sitúa aproximadamente en el 5,20%, aunque en algunos casos, de residencias prime, las tasas se han situado en torno al 4,5%. En algunos países europeos como



Suecia o Alemania, el mayor interés del inversor está presionando los yields a la baja, con rentabilidades que se rebajan entre 20 y 30 puntos básicos y se sitúan en el 3,85% (Suecia).

El informe de Savills Aguirre Newman constata que existe un amplio número de operadores e inversores internacionales que pese al interés todavía no han tomado posiciones en el mercado español por la falta de oferta disponible, por lo que están priorizando la compra de suelo para el desarrollo de los proyectos frente a la adquisición de activos.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE PLAZAS

La oferta total de plazas en residencias registró un crecimiento del 3% en 2020, alcanzando unas 384.229 camas, de acuerdo con los datos de EnR. En torno al 73% de las plazas, más de 281.000, se ofrecen en residencias privadas.

La comunidad autónoma con mayor número de plazas es Cataluña (16,3%), seguida de Madrid (13,5%), Castilla y León (12,2%) y Andalucía (11,3%). Estas cuatro comunidades concentraban en 2020 el 53% de la oferta total de plazas en residencias de mayores.

La Organización Mundial de la Salud (OMS) recomienda una ratio de cinco plazas por cada 100 personas mayores de 65 años. Según el informe 2020, "Estadísticas sobre residencias", elaborado por Envejecimiento En Red, en España hay 4,2 plazas por cada 100 personas mayores; en total, 384.229 plazas

Para cumplir con la OMS, haría falta crear en España unas 80.000 plazas. Teniendo en cuenta que el tamaño medio de las residencias de mayores ronda las 80 plazas, serían necesarias 1.000 residencias adicionales a las 5.417 ya existentes para cumplir con las recomendaciones de la OMS.

La ocupación media se situaba en septiembre de 2020 en torno al 81%, según datos proporcionados por Envejecimiento en Red, ocho puntos porcentuales por debajo de la registrada un año antes. En mercados con elevada concentración de población, la disponibilidad es nula, existiendo en residencias públicas una lista de espera que se pueden prolongar hasta dos años.

Según datos internos del Departamento Healthcare de Savills Aguirre Newman, las más de 40 residencias de mayores analizadas durante el año 2020 muestran ocupaciones cercanas al 90%.

La necesidad de desarrollo de residencias de mayores se ve acrecentada por la escasa disponibilidad actual y por la antigüedad del stock existente. Se necesita una actualización de buena parte de la oferta en funcionamiento y crear producto adaptado a la nueva realidad del mercado y diseñado con criterios de funcionalidad y eficiencia.



PRINCIPALES OPERADORES

La estructura empresarial del sector se caracteriza por la presencia de un gran número de entidades de reducido tamaño dedicadas a la gestión de uno o varios centros. Sin embargo, también hay un pequeño grupo de operadores de cierto tamaño que gestionan un amplio número de residencias. En los últimos años se han visto procesos de concentración liderados por grandes operadores europeos que buscan ganar volumen en España.

Destaca, en este sentido la actividad mostrada por operadores como DómusVi, Orpea, Korian o Colisée España, que han aumentado su exposición a este mercado de manera considerable durante los últimos años vía adquisición de activos en funcionamiento.

El crecimiento vía la compra de activos en explotación perderá fuerza frente al desarrollo de nuevos proyectos. Se empieza a ver cierto riesgo en la compra de activos ya construidos ante un posible cambio de normativa (post-covid) que suponga un incremento no previsto de capex y/o reducción del número de plazas.

TARIFAS: PRECIOS Y PENSIONES

La pensión es la principal fuente de ingresos para la mayoría de las personas mayores. El progresivo envejecimiento de la población está generando un creciente debate público en torno a si se podrá mantener el nivel adquisitivo de las pensionistas en el largo plazo.

Los precios de las plazas en residencias privadas reflejan una elevada disparidad entre comunidades autónomas variando desde los 1.421 €/mes en Castilla-La Mancha a los 2.496 €/mes en el País Vasco. Esta diferencia entre regiones se explica por factores relacionados con la cartera de servicios, ubicación, personal y la capacidad económica de la población.

Sin embargo, también entran en juego los diferentes estándares de calidad y requisitos exigidos en cada comunidad autónoma.

Si se compara la tarifa con la pensión media de jubilación, se observa la necesidad de completar esta última con ahorros, ayuda familiar o ingresos extraordinarios (por ejemplo, alquiler de vivienda, hipoteca inversa). La pensión media de jubilación en España supone el 60,5% de la tarifa media, existiendo comunidades como Asturias, con cerca del 80%, o ambas Castillas, donde se supera el 70%. En el lado opuesto encontramos Canarias, Galicia o La Rioja con niveles cercanos al 50%.

Dado el importante diferencial entre pensión media y tarifa, el Estado ofrece determinadas ayudas a la dependencia. La cobertura más completa queda representada por las plazas públicas, normalmente reservadas para dependencia



severa o gran dependencia (grados II y III). Son los ingresos del demandante los que marcan, tanto la cuantía que debe pagar, como el copago que asume la administración, beneficiando el sistema a las personas con ingresos más reducidos.

Una modalidad intermedia, entre lo público y lo privado, son las plazas concertadas por la administración pública en residencias privadas. Bajo este sistema la administración retiene un porcentaje de la pensión del demandante y paga el coste total de la plaza al gestor privado con el que ha llegado al acuerdo del concierto.

Finalmente, existe el modelo conocido como prestación económica vinculada al servicio.

Se trata de una prestación económica que tiene como finalidad cubrir el coste de un servicio que la administración pública no proporciona y que pasa a ser prestado por una entidad privada, debidamente autorizada.

Es una ayuda pública por una cuantía que oscila aproximadamente entre los 300 € a los 600 € dependiendo del demandante. Debe destinarse obligatoriamente al pago de una plaza en una residencia privada acreditada por la administración pública.

UN MERCADO LLENO DE OPORTUNIDADES

Las residencias de mayores se están posicionando como uno de los mercados inmobiliarios más atractivos. Sus sólidos fundamentos y las excelentes perspectivas a medio y largo plazo, unos flujos de ingresos garantizados y no correlacionados con la evolución del entorno macro y una escasa oferta de calidad, están atrayendo a inversores y operadores especializados interesados en crecer en el mercado español.

La elevada atomización del mercado ha dificultado la adquisición de grandes portafolios y ha centrado la actividad de inversores en la adquisición de activos individuales o pequeños portafolios. Los principales actores han sido grandes operadores especializados de nacionalidad francesa, entre los que destaca DómusVi, Orpea, Colisée o Korian. Hay, no obstante, un amplio número de inversores y operadores con diversas procedencias (USA, UK, Bélgica, Holanda, etc) analizando el mercado e interesados en tener presencia en el mismo.

Una vez más, la escasa oferta disponible está dificultando su entrada y, en algunos casos, está girando su interés hacia la búsqueda de suelos para el desarrollo de proyectos.

Según la encuesta Emerging Trends in Real Estate in Europe 2021 (PwC), el sector de las residencias de mayores se encuentra posicionado entre los



mercados inmobiliarios más interesantes desde el punto de vista de inversión y promoción de nuevos proyectos.



YIELDS

El creciente interés por parte del sector inversor ha presionado a la baja la tasa de rentabilidad durante los dos últimos años.

Esto ha sido especialmente relevante en países como Suecia y Alemania, donde las rentabilidades se han ajustado entre 20 y 30 puntos básicos, hasta situarse en el caso de Suecia en el 3,85%.

La tasa de rentabilidad inicial de las residencias de mayores en España se sitúa aproximadamente en el 5,20%, si bien, para producto prime se han observado tasas cercanas al 4,5%. La creciente competencia, la mejora en la calidad de los proyectos y la progresiva consolidación del mercado seguirá presionando al alza los precios durante los próximos años.



Mayores: residencias y nuevos modelos





Una población cada vez mayor

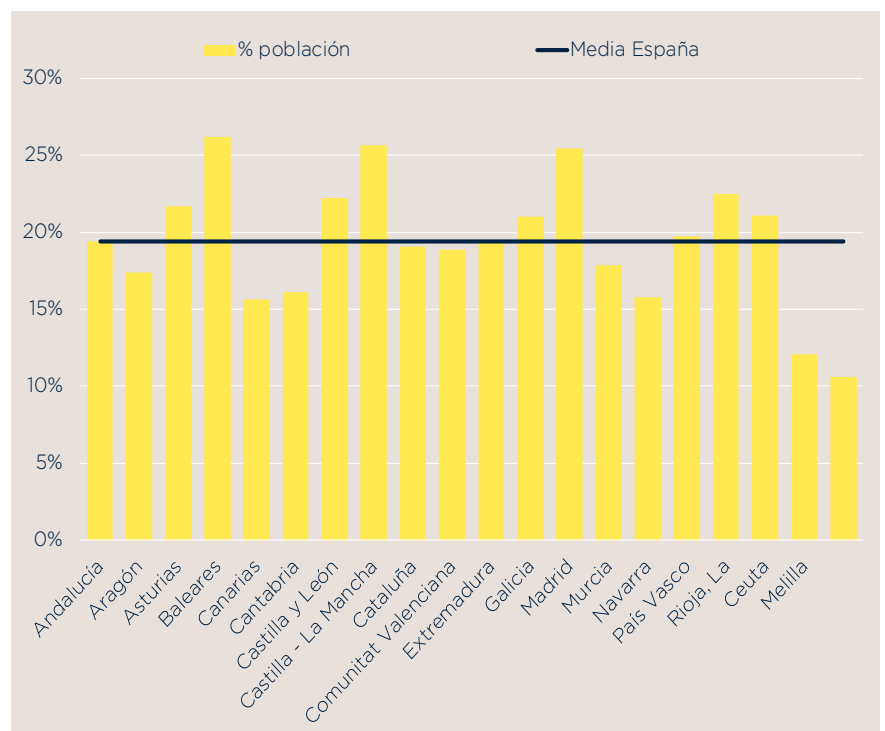
Rápido crecimiento de la población mayor de 65 años en el corto, medio y largo plazo

La población de España muestra un acelerado proceso de envejecimiento que queda reflejado, tanto en la evolución del número de personas mayores (>65 años), como en la proporción que éstos representan sobre la población total. Según el Instituto Nacional de Estadística (en adelante, INE), en enero de 2020, había en España 9.218.381 personas mayores, el 19,43% de la población total (47.450.795). La edad media de la población, un segundo indicador que refleja el proceso de envejecimiento ha aumentado, desde los 33 años en 1975, hasta alcanzar en 2020 los 43,6 años.

Según la proyección de población realizada por el INE, en 2033 habrá más de 12,3 millones de personas mayores, el 25,2% del total de la población. Este fenómeno se acentuará durante las décadas de los años 30 y 40 de este siglo, consecuencia del envejecimiento de la generación nacida durante el *baby boom* del pasado siglo. Si miramos más adelante, de acuerdo con las proyecciones del INE, en 2050 un tercio de la población (16 millones de personas) tendrá más de 64 años.

En cuanto al envejecimiento por regiones, Asturias, Castilla y León y Galicia, son las comunidades autónomas más envejecidas, con porcentajes de personas mayores que superan el 25%. Por el contrario, Baleares, Murcia, y Canarias son las comunidades autónomas con niveles más bajos, no superando el 16% del total.

Gráfico 1: Envejecimiento por CC.AA.
(% población mayor de 65 años)



Fuente: INE

Esperanza de vida

La esperanza de vida, indicador que refleja las condiciones sanitarias, económicas y sociales del país, tiene un fuerte impacto en la pirámide poblacional y en el envejecimiento de la población. En España, ha registrado un importante incremento durante el siglo XX, hasta ser uno de los países del mundo con mayor esperanza de vida.

En los años 60 la esperanza de vida se situaba aproximadamente en 70 años, hoy estamos cerca de alcanzar los 84. Este incremento, que se debe principalmente a los avances médicos de las últimas décadas, ha venido acompañado por un progresivo descenso en la tasa de natalidad. Todo ello ha originado un acelerado crecimiento en el porcentaje de personas mayores y en el envejecimiento de la población.

Según las proyecciones del INE, la esperanza de vida en España continuará en aumento, llegando en 2067 a ser de 86,4 años para los hombres y de 90,8 para las mujeres.

Esta mayor esperanza de vida viene acompañada de una mejora en el estado general de nuestros mayores y en la posibilidad de disfrutar de una vida independiente cada vez más larga. Los

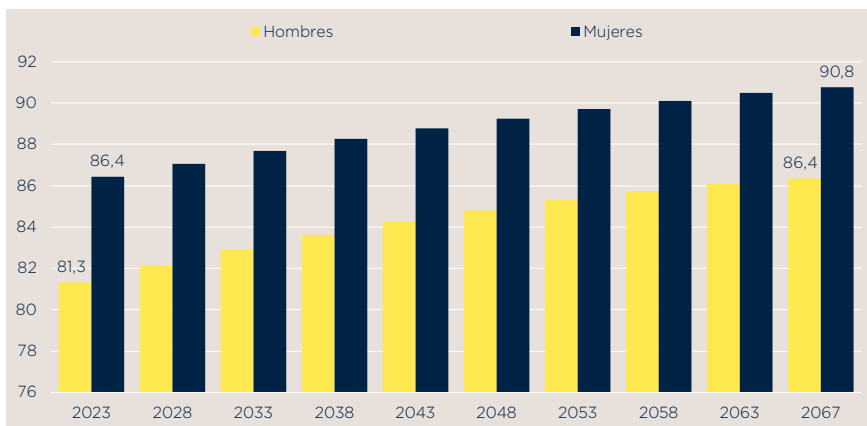
avances médicos que se están produciendo van encaminados, no solo a alargar la vida de las personas, sino a hacerlo manteniendo una mayor calidad de la misma.

El indicador de esperanza de vida saludable se define como la cantidad de años que se espera que una persona continúe viviendo en condiciones saludables, es decir, con ausencia de limitaciones y discapacidad. En España, las personas con 65 años viven el 52,8% de los años que les resta de vida de manera saludable (libres de discapacidad o en condiciones de independencia), frente al 49,5% de la UE-27. Esto implica que durante la mitad de los años que les reste de vida no podrán vivir de manera totalmente independiente, necesitando ayuda, en mayor o menor grado, para el desarrollo de las actividades cotidianas.

Si bien el aumento de la esperanza de vida ha dado paso a nuevos modelos como Senior Living, el aumento de la dependencia también ha hecho hincapié en la necesidad de hogares asistenciales que seguirán siendo cada vez más necesarios a medida que nuestra sociedad se vuelva cada vez más dependiente. La tasa de dependencia en España en 2030 alcanzará el 37,2% y en 2040 alcanzará un pico del 49,4%.

Gráfico 2: Años de esperanza de vida en España

(estimación 2023-2064)



Fuente: INE

Tabla 1: Años de vida sana a la edad de 65 años

(España vs UE-28)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
EU-28	8,8	8,6	8,5	8,6	8,6	9,4	10,0	10,0	10,0
España	9,3	9,5	9,1	9,3	9,7	9,2	10,4	12,4	11,4

Fuente: Eurostat



19,4%

de la población española es mayor de 65 años



25,2%

de la población española será mayor de 65 años (año 2033).



84

años: esperanza media de vida en España en 2020



52,8%

de los años restantes de vida, son vividos de manera saludable e independiente por los mayores de 65 años



Oferta

Resulta fundamental la formalización y profesionalización de la atención a mayores

El envejecimiento de la población es un reto global que afecta en mayor medida a los países desarrollados y que debe ser afrontado desde una perspectiva multidisciplinar, dados los efectos económicos y sociales que genera.

El incremento de la esperanza de vida supone un éxito del llamado estado del bienestar, pero también un desafío social y sanitario. Parte de esos años extra estarán

condicionados por un cierto grado de dependencia, desde la más leve, a la que requerirá cuidados constantes, para lo que resulta fundamental un incremento de los recursos destinados a la atención de los mayores y una mayor profesionalización del sector.

A los dos elementos anteriormente mencionados (mayor esperanza de vida /

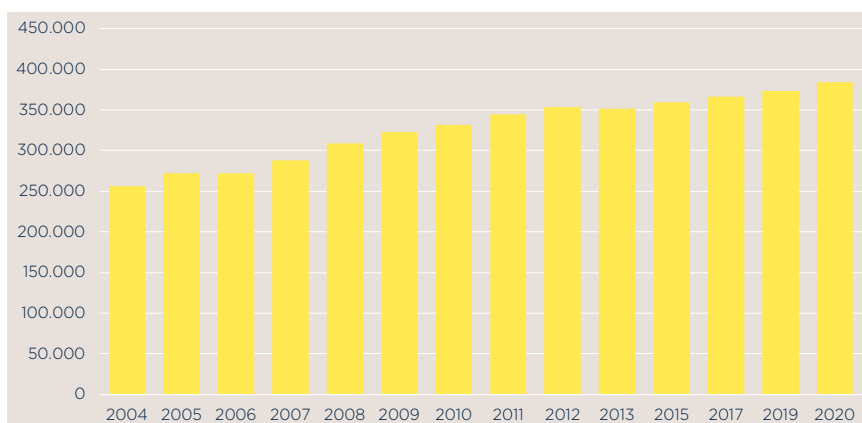
mayor esperanza de vida no dependiente), se une un tercer factor muy relevante. El tamaño de las familias ha disminuido hasta ser, en 2020, de 2,5 personas de media, cuando hace escasos 20 años era de aproximadamente 3.

Tradicionalmente los padres se quedaban durante su vejez viviendo en su vivienda habitual, bien con uno de los hijos, bien acompañados por un cuidador cuyo coste era cubierto entre todos los hermanos, más la pensión y ahorros que tuviesen los padres. Esta situación, hoy en día, no es viable en la mayoría de las familias, realidad que se agravará con el paso de los años.

El tamaño de las familias ha caído y lo seguirá haciendo, siendo imposible en la mayoría de los casos, que los padres una vez alcanzan la vejez queden a cargo de su/s hijo/s. Por otro lado, cada vez es más difícil afrontar el pago de un cuidador durante 24 horas, siendo las residencias de mayores una opción cada vez más necesaria.

La evolución de los indicadores demográficos muestran una fuerte tendencia hacia el envejecimiento de la población y una necesidad creciente de alojamiento en residencias especializadas.

Gráfico 3: Evolución de plazas en España
(número de plazas en residencias de mayores)



Fuente: Envejecimiento en Red

Evolución del número de plazas

La oferta total de plazas en residencias registró un crecimiento del 3% en 2020, alcanzando unas 384.229 camas, de acuerdo con los datos de EnR. En torno al 73% de las plazas, más de 281.000, se ofrecen en residencias privadas.

La comunidad autónoma con mayor número de plazas es Cataluña (16,3%), seguida de Madrid (13,5%), Castilla y León (12,2%) y Andalucía (11,3%). Estas cuatro comunidades concentraban en 2020 el 53% de la oferta total de plazas en residencias de mayores.

Ration de la Organización Mundial de la Salud (OMS)

La Organización Mundial de la Salud (en adelante OMS) recomienda una ratio de cinco plazas por cada 100 personas mayores de 65 años. Según el informe 2020, "Estadísticas sobre residencias", elaborado por Envejecimiento En Red, en España hay 4,2 plazas por cada 100 personas mayores; en total, 384.229 plazas

Para cumplir con la OMS, haría falta crear en España unas 80.000 plazas. Teniendo en cuenta que el tamaño medio de las residencias de mayores ronda las 80 plazas, serían necesarias 1.000 residencias adicionales a las 5.417 ya existentes para cumplir con las recomendaciones de la OMS.

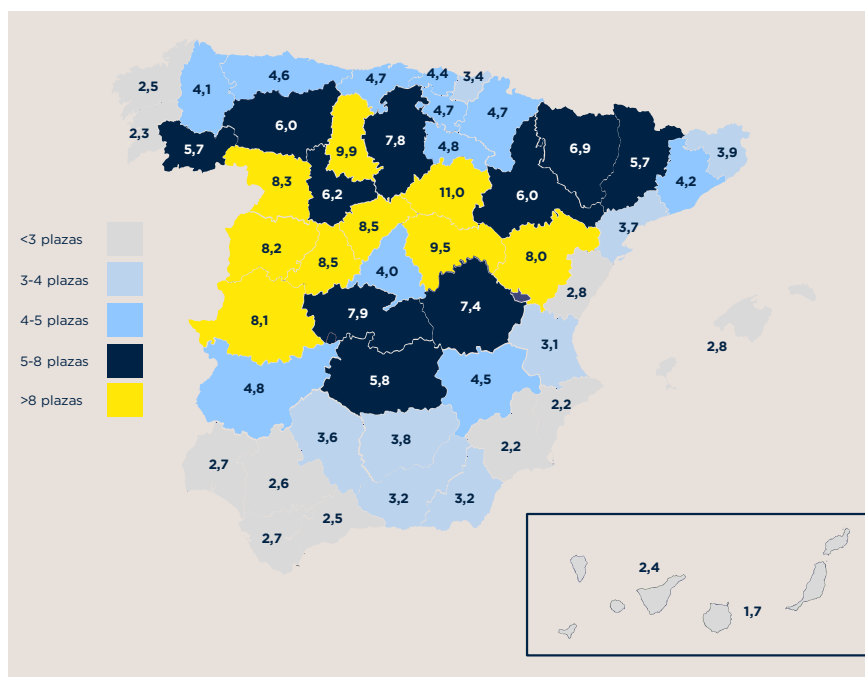
La ocupación media se situaba en septiembre de 2020 en torno al 81%, según datos proporcionados por Envejecimiento en Red, ocho puntos porcentuales por debajo de la registrada un año antes. En mercados con elevada concentración de población, la disponibilidad es nula, existiendo en residencias públicas una lista de espera que se pueden prolongar hasta dos años. Según datos internos del Departamento Healthcare de Savills Aguirre Newman, las más de 40 residencias de mayores analizadas durante el año 2020 muestran ocupaciones cercanas al 90%.

La necesidad de desarrollo de residencias de mayores se ve acrecentada por la escasa disponibilidad actual y por la antigüedad del stock existente. Se necesita una actualización de buena parte de la oferta en funcionamiento y crear producto adaptado a la nueva realidad del mercado y diseñado con criterios de funcionalidad y eficiencia.

Principales operadores

La estructura empresarial del sector se caracteriza por la presencia de un gran número

Mapa 1: Plazas por cada 100 habitantes mayores de 65 años (ratio recomendado por la OMS)



Fuente: Fuente: Savills Aguirre Newman Research sobre datos de INE y Envejecimiento en Red

Tabla 2: Necesidad de residencias en España

(ratio de 5 plazas por cada 100 hab. mayores de 65 años)

	2020 Reales	2020 ideales	2025	2033
Población +64 años	9.218.381	-	10.266.497	12.329.503
Plazas en residencias	384.229	460.919	513.325	616.475

Fuente: Savills Aguirre Newman Research sobre datos de INE y OMS

de entidades de reducido tamaño dedicadas a la gestión de uno o varios centros. Sin embargo, también hay un pequeño grupo de operadores de cierto tamaño que gestionan un amplio número de residencias. En los últimos años se han visto procesos de concentración liderados por grandes operadores europeos que buscan ganar volumen en España. Destaca, en este sentido la actividad mostrada por operadores como DómusVi, Orpea, Korian o Colisée España, que han aumentado su exposición a este mercado de manera considerable durante los últimos años vía adquisición de activos en funcionamiento.

El crecimiento vía la compra de activos en explotación perderá fuerza frente al desarrollo de nuevos proyectos. Se empieza

a ver cierto riesgo en la compra de activos ya construidos ante un posible cambio de normativa (post-covid) que suponga un incremento no previsto de capex y/o reducción del número de plazas.

Tarifas: Precios y pensiones

La pensión es la principal fuente de ingresos para la mayoría de las personas mayores. El progresivo envejecimiento de la población está generando un creciente debate público en torno a si se podrá mantener el nivel adquisitivo de las pensionistas en el largo plazo.

Los precios de las plazas en residencias privadas reflejan una elevada disparidad entre comunidades autónomas variando desde los 1.421 €/mes en Castilla-La Mancha a los 2.496

€/mes en el País Vasco. Esta diferencia entre regiones se explica por factores relacionados con la cartera de servicios, ubicación, personal y la capacidad económica de la población. Sin embargo, también entran en juego los diferentes estándares de calidad y requisitos exigidos en cada comunidad autónoma.

Si se compara la tarifa con la pensión media de jubilación, se observa la necesidad de completar esta última con ahorros, ayuda familiar o ingresos extraordinarios (por ejemplo, alquiler de vivienda, hipoteca inversa). La pensión media de jubilación en

España supone el 60,5% de la tarifa media, existiendo comunidades como Asturias, con cerca del 80%, o ambas Castillas, donde se supera el 70%. En el lado opuesto encontramos Canarias, Galicia o La Rioja con niveles cercanos al 50%.

Dado el importante diferencial entre pensión media y tarifa, el Estado ofrece determinadas ayudas a la dependencia. La cobertura más completa queda representada por las plazas públicas, normalmente reservadas para dependencia severa o gran dependencia (grados II y III). Son los ingresos del

demandante los que marcan, tanto la cuantía que debe pagar, como el copago que asume la administración, beneficiando el sistema a las personas con ingresos más reducidos.

Una modalidad intermedia, entre lo público y lo privado, son las plazas concertadas por la administración pública en residencias privadas. Bajo este sistema la administración retiene un porcentaje de la pensión del demandante y paga el coste total de la plaza al gestor privado con el que ha llegado al acuerdo del concierto.

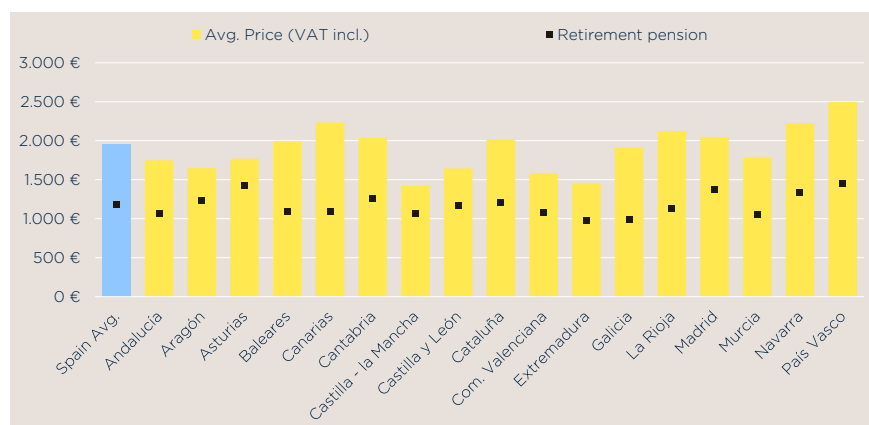
Finalmente, existe el modelo conocido como prestación económica vinculada al servicio. Se trata de una prestación económica que tiene como finalidad cubrir el coste de un servicio que la administración pública no proporciona y que pasa a ser prestado por una entidad privada, debidamente autorizada. Es una ayuda pública por una cuantía que oscila aproximadamente entre los 300 € a los 600 € dependiendo del demandante. Debe destinarse obligatoriamente al pago de una plaza en una residencia privada acreditada por la administración pública.

Tabla 3: Principales operadores en el mercado
(por número de centros y plazas)

Empresa / Grupo empresarial	Nº Centros	Nº Plazas
DomusVi España	144	19.499
Orpea Ibérica	53	8.258
Vitalia Plus	54	7.986
Grupo Balesol	50	7.334
Asociación Edad Dorada	104	6.364
Sanitas Mayores	47	6.344
Grupo Amavir	42	6.223
Colisée España	51	5.943
Grupo Clece	66	4.868
Fundación San Rosendo	47	3.342

Fuente: Alimarket Sanidad y Dependencia

Gráfico 4: Diferencia entre pensión y precios medios
(pensión media de jubilación y precios medios con IVA)



Fuente: Savills Aguirre Newman Research sobre datos de Inforesidencias (2017) y Seguridad Social (2021)

Mercado de inversión

Un mercado lleno de oportunidades

Las residencias de mayores se están posicionando como uno de los mercados inmobiliarios más atractivos. Sus sólidos fundamentales y las excelentes perspectivas a medio y largo plazo, unos flujos de ingresos garantizados y no correlacionados con la evolución del entorno macro y una escasa oferta de calidad, están atrayendo a inversores y

operadores especializados interesados en crecer en el mercado español.

La elevada atomización del mercado ha dificultado la adquisición de grandes portafolios y ha centrado la actividad de inversores en la adquisición de activos individuales o pequeños portafolios. Los principales actores han sido grandes

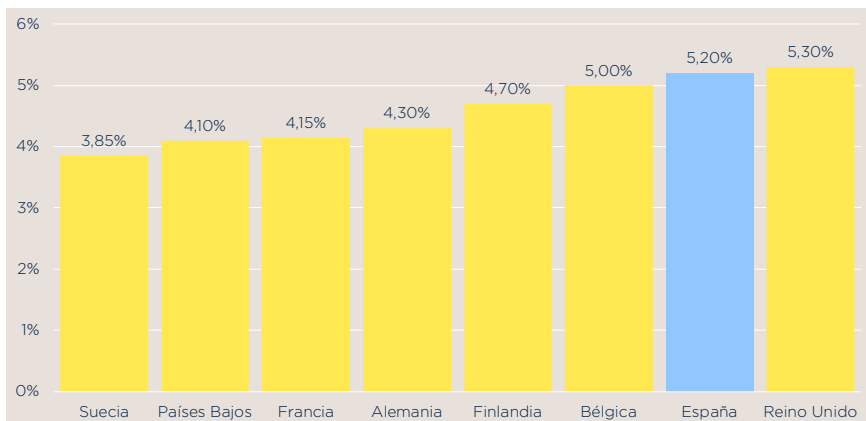
operadores especializados de nacionalidad francesa, entre los que destaca DómusVi, Orpea, Colisée o Korian. Hay, no obstante, un amplio número de inversores y operadores con diversas procedencias (USA, UK, Bélgica, Holanda, etc) analizando el mercado e interesados en tener presencia en el mismo. Una vez más, la escasa oferta disponible está dificultando su entrada y, en algunos casos, está girando su interés hacia la búsqueda de suelos para el desarrollo de proyectos. Según la encuesta Emerging Trends in Real Estate in Europe 2021 (PwC), el sector de las residencias de mayores se encuentra posicionado entre los mercados inmobiliarios más interesantes desde el punto de vista de inversión y promoción de nuevos proyectos.

Tabla 4: Principales operaciones
(2019 - 2020)

Fecha	Municipio	Comprador	Precio	Plazas
2019	Portfolio	Adriano Care	76.000.000	1.100
2019	Portfolio	Korian	n.d.	696
2020	Portfolio	Healthcare Activos	50.000.000	800
2020	Mallorca	Healthcare Activos	15.142.545	165
2020	Lleida	Healthcare Activos	n.d.	130
2020	Cartagena	Cofinimmo	13.000.000	180
2020	Madrid	Care Property Invest	14.600.000	195
2021	Oviedo	Threestornes C.M.	n.d.	129

Fuente: RCA, Savills AN

Gráfico 5: Yields prime
(3T 2020)



Fuente: Savills Research

Yields

El creciente interés por parte del sector inversor ha presionado a la baja la tasa de rentabilidad durante los dos últimos años. Esto ha sido especialmente relevante en países como Suecia y Alemania, donde las rentabilidades se han ajustado entre 20 y 30 puntos básicos, hasta situarse en el caso de Suecia en el 3,85%.

La tasa de rentabilidad inicial de las residencias de mayores en España se sitúa aproximadamente en el 5,20%, si bien, para producto *prime* se han observado tasas cercanas al 4,5%. La creciente competencia, la mejora en la calidad de los proyectos y la progresiva consolidación del mercado seguirá presionando al alza los precios durante los próximos años.



Impacto de la Covid-19

En febrero de 2021 habían fallecido en residencias de mayores cerca de 30.000 personas con COVID-19, lo que supone que cerca del 45% de los fallecidos por Covid vivían en residencias de mayores. Esto se explica, no solo por el hecho de que las residencias reúnen al grupo de población más frágil y vulnerable en un entorno que facilita la propagación de enfermedades infecciosas, sino también por la necesidad de mejorar las condiciones generales en las que se encuentra el parque de residencias de mayores.

La triste situación vivida debe hacernos reflexionar y buscar soluciones tendentes a mejorar el trato y cuidado que se da en este tipo de residencias, y repensar el diseño, los servicios y los modelos de convivencia existentes.

Una tendencia observada antes de la crisis sanitaria era la progresiva relevancia que se estaba dando a las habitaciones individuales frente a las compartidas. Covid-19 va a acelerar este proceso observándose, en los diseños más avanzados, como la habitación individual pasa a ser la dominante. Por otro lado, las unidades de convivencia suponen un claro avance hacia una gestión más personalizada y adaptada a las necesidades del residente y hacia una mayor humanización de las residencias. Estas unidades de convivencia, consiste en la creación de entornos donde residen un número limitado de personas, entre 15-25 personas, con necesidades y características similares. Permite una gestión y un trato mucho más personalizado y una mejor calidad de vida.

En el medio plazo, es previsible que la regulación sobre residencias de mayores sea mucho más exigente y pueda suponer la necesidad de realizar importantes inversiones en personal, servicios y activos. Esto está generando, a día de hoy, entre los inversores/operadores interesados en nuestro mercado, un movimiento desde el interés por adquirir residencias en explotación hacia la inversión en el desarrollo de nuevos proyectos. A su vez, una vez se conozca el nivel de Capex necesario para adaptar las residencias a la nueva normativa, se abrirá una oportunidad para inversores, ya que habrá propietarios que no puedan o no quieran llevar a cabo las mismas.

Conclusiones

- Fuerte crecimiento de la demanda en el medio plazo y largo plazo: llegada a la vejez de la población nacida durante el baby-boom del s.XX, incremento en la esperanza de vida y dificultad creciente de en los hogares para mantener a los mayores bajo el cuidado de sus hijos.

- Oferta insuficiente en la mayoría de los mercados regionales y alto nivel de obsolescencia. Necesidad de crear nueva oferta, diseñada y construida bajo criterios de mercado actuales.

- Propiedad del stock muy atomizada y en manos de pequeños propietarios y operadores no profesionalizados. Elevado interés por parte de los principales inversores/operadores europeos por seguir creciendo en el mercado español.

- Mercado de inversión en el foco de interés de algunos de los inversores y operadores más activos a nivel europeo. Posible giro, desde el interés por residencias en funcionamiento, hacia el desarrollo de residencias bajo requerimientos y características post-covid.

- Progresivo ajuste de la tasa de rentabilidad inicial en activos “última generación”, estabilizados y gestionados por operadores especializados en *healthcare*.

- Oportunidad para los modelos *senior living* de entrar en España dado que la población está sujeta de forma incremental a una mayor esperanza de vida que da paso a nuevas formas de vida para estos mayores.



Savills Aguirre Newman Research

Realizamos un análisis riguroso y objetivo del mercado inmobiliario para poder aportar a nuestros clientes información de la situación real en cada uno de los sectores ayudándoles así a tomar las decisiones más acertadas en cada momento.

Healthcare España

Nuria Béjar

Director
+34 91 319 13 14
nuria.bejar@savills-aguirrenewman.es

Felipe Pérez

Associate
+34 91 319 13 14
felipe.perez@savills-aguirrenewman.es

Claudia Russo

Consultant
+34 91 319 13 14
claudia.russo@savills-aguirrenewman.es

Research España

Pelayo Barroso

Director
+34 91 319 13 14
pelayo.barroso@savills-aguirrenewman.es

Gema de la Fuente

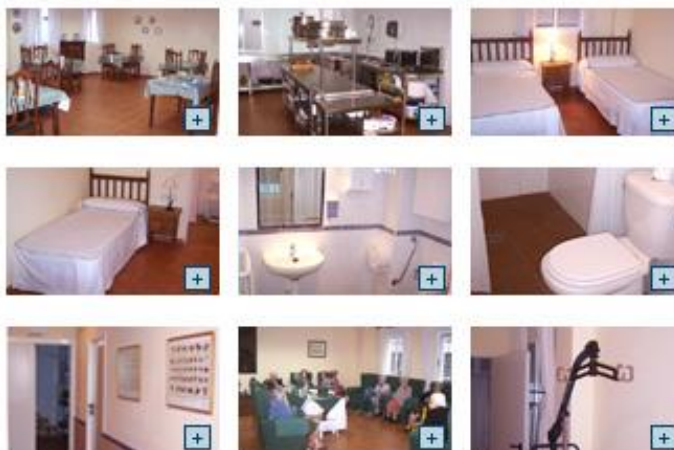
Director
+34 91 319 13 14
gema.fuente@savills-aguirrenewman.es

Enrique Marraud

Consultor Research
+34 91 319 13 14
enrique.marraud@savills-aguirrenewman.es



CURSO/GUÍA PRÁCTICA VIVIENDAS TUTELADAS Y RESIDENCIAS DE TERCERA EDAD





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	28
Introducción	30
PARTE PRIMERA.	33
Tercera edad: el nuevo sector.	33
Capítulo 1. Viviendas tuteladas y residencias de tercera edad: un sector inmobiliario imprescindible.	33
1. Introducción. Residencias de tercera edad y viviendas tuteladas, el sector inmobiliario con mayor potencial de crecimiento.	33
2. Primero atención humana, después negocio inmobiliario.	36
3. ¿Dónde se encuentra el sector de la tercera edad respecto a la media europea?	37
4. Población envejecida y carencia de residencias de tercera edad.	39
5. La relación entre el sector de la tercera edad y la evolución de la pirámide de población.	40
6. Viviendas tuteladas. Las claves del éxito. Centros para residentes extranjeros.	41
7. La calidad en el servicio y la importancia de la imagen de marca.	42
8. La necesaria relación entre administraciones, gestores de tercera edad y promotores inmobiliarios.	44
9. Análisis de la evolución futura de los costes asistenciales.	46
TALLER DE TRABAJO	48
La progresiva aceptación en España de la residencia de tercera edad entre la población mayor de 65 años.	48
Capítulo 2. 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.	51
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
Los inversores protagonistas de las residencias de tercera edad.	62
1. Inversión en residencias de tercera edad: negocio de gestión y negocio de inversión inmobiliaria.	62
2. El lento proceso de concentración del sector de las residencias de tercera edad:	63
a. OpCo (Operating Company) y PropCo (Property Company).	63



b. Sale & lease back inmobiliario de residencias de tercera edad. _____	63
3. ¿Por qué las residencias de tercera edad son activos muy valorados por los inversores? _____	64
Contratos de arrendamiento de muy larga duración. _____	64
Rentabilidad inmobiliaria garantizada. _____	64
4. Principales actores del sector de residencias de tercera edad. _____	65
DOMUSVI _____	65
BALLESOL _____	65
ORPEA _____	65
AMAVIR _____	66
KORIAN _____	66
VIVALTO VIE. SOLIMAR _____	66
HEALTHCARE ACTIVOS _____	67
LAGUNE _____	67
ADRIANO CARE _____	68
PRIMONIAL REIM _____	69
THREESTONES CAPITAL MANAGEMENT _____	69
CABOEL _____	70
COFINIMMO / THOR PRIVATE EQUITY _____	70
FONCIÈRE SISCARE _____	71
Capítulo 3. Modelos de oferta residencial para la tercera edad. _____	71
1. Residencias de tercera edad. _____	72
2. Viviendas tuteladas. _____	72
3. Viviendas acondicionadas con servicios domésticos adicionales. _____	73
4. Producto turístico: complejos residenciales en régimen de apartamento en costa. _____	74
5. Centros de día y centros de noche. _____	74
Capítulo 4. Posibilidades inmobiliarias del sector de tercera edad en España. _____	76
1. Los jubilados extranjeros. _____	76
2. ¿Por qué es mejor invertir en tercera edad en España en lugar de otros países mediterráneos? ¿Qué producto quiere el extranjero? _____	78
¿Por qué construir estas residencias en España? _____	78
¿Cuáles son las características del producto a comercializar? _____	78
Capítulo 5. Diversificación de las inmobiliarias patrimonialistas hacia el sector de la tercera edad. _____	80
1. La demanda residencial de la tercera edad. _____	80
2. La inmobiliaria patrimonialista en las residencias de tercera edad y viviendas tuteladas. _____	81
3. Rentabilidad y viabilidad de la inversión inmobiliaria en tercera edad. _____	82
TALLER DE TRABAJO _____	84
Subvenciones para residencias de tercera edad y viviendas tuteladas en el Plan de Vivienda 2018-2021. _____	84
1. Las ventajas para los promotores de residencias de tercera edad y viviendas tuteladas en el Plan de Vivienda 2018-2021. _____	84
2. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad _____	85
Requisitos de las viviendas. _____	85
Beneficiarios de las ayudas. Cooperativas. _____	85
Gestión. _____	86
Cuantía de la ayuda. _____	86



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. _____ 86

Capítulo 6. Los “complejos senior resorts”: entre un hotel y una residencia. __89

- 1. Complejos residenciales para mayores o Senior Resorts. _____ 89**
¿Qué elementos son básicos para que el producto tenga éxito? _____ 90
- 2. Los “complejos senior”: entre un hotel y una residencia. _____ 91**
- 3. Nuevas soluciones de la mano de las promotoras. _____ 93**

TALLER DE TRABAJO _____ 94

- La mayor oferta residencial para tercera edad. El ejemplo de Estados Unidos. _____ 94**
- Age-Restricted Housing. _____ 94
 - Independent Living. Congregate Care. _____ 94
 - Assisted Living. _____ 94
 - Skilled Nursening Facilities. _____ 95
 - Home Health Care. _____ 95
 - Specialized Services. _____ 95
 - Continuing Care. _____ 95

TALLER DE TRABAJO _____ 96

Proyecto Senior Resort para personas mayores de cincuenta y cinco años basado en viviendas unifamiliares independientes dentro de un Pueblo típico español. _____ 96

- 1. Presentación para inversores de un Senior Resort de lujo con asistencia sanitaria para personas mayores de cincuenta y cinco años. _____ 97**
- 2. Instalaciones, situación y servicios. _____ 99**
- 3. Memoria técnica y Urbanística _____ 104**
 - Avance del plan especial _____ 104
 - Memoria descriptiva. _____ 105
 - Criterios de configuración y cálculo de la edificabilidad. _____ 110
 - Número de Plazas Turísticas _____ 110
 - Descripción global de todo el complejo turístico _____ 114
 - Hospital clínica privada _____ 116
 - Memoria de acabados y calidades viviendas turísticas. _____ 118

TALLER DE TRABAJO _____ 124

‘Cohousing’ de tercera edad. La vivienda colaborativa sénior como cooperativa. _____ 124

Capítulo 7. Fórmulas de explotación de una promoción inmobiliaria para la tercera edad. _____ 127

- ¿Cómo explotar estos complejos residenciales? _____ 127
- Fórmulas a través de las cuales puede obtenerse la rentabilidad de la inversión por parte del promotor. _____ 127

Capítulo 8. Macroproyectos inmobiliarios de tercera edad. _____ 129

- 1. Proveer a los mayores de una vivienda propia adaptada y segura. _____ 129**
- 2. Promoción de viviendas tuteladas independientes para ancianos válidos. _____ 130**
- 3. Oferta complementaria a la viviendas tuteladas: ventajas sanitarias, de servicios, etcétera, que ofrecen las tradicionales residencias de ancianos privadas. _____ 130**
- 4. Requisitos para que estas promociones sean rentables. _____ 130**
 - Mucho espacio. En el futuro serán miniciudades. _____ 130
 - Ubicación. Bien comunicados. Un lugar con vida y comercio. _____ 131
 - El nivel de ocupación necesario para que sean rentables. _____ 131



Capítulo 9. El futuro: el seguro de residencia, más amplio que el seguro de dependencia. Cobertura de residencia, asistencia médica, atención personalizada, etc. _____ 133

1. Situación del asegurado y evolución social.	133
Más allá del seguro de dependencia: el seguro de residencia.	133
El nuevo seguro de dependencia deberá determinar la cobertura de una prestación de residencia y asistencia para mayores.	134
2. Los seguros privados de asistencia en Europa.	134
3. Cobertura de residencia.	136
4. Cobertura de residencia	141
a. Residencia o Alojamiento	141
b. Médicos	141
c. Material sanitario y farmacéutico	142
d. Asistencia Personalizada	142
e. Hospitalización	142
5. Cobertura económica de la Seguridad Social a la jubilación	143
6. Base técnica para la estimación del coste	144

Capítulo 10. Contratos relacionados con las residencias de tercera edad. __ 149

Los contratos de aportación de vivienda a cambio de renta vitalicia (efectos respecto a residencias de tercera edad.). _____ 149

1. Introducción	149
2. Modalidades contractuales	150
a. Contrato de renta vitalicia	150
b. Donación con carga	152
c. Contrato vitalicio	153
d. Hipoteca-pensión	154
e. Vivienda-pensión	154
3. Elementos de los contratos	155
a. El inmueble	155
b. La renta	157
4. Garantías	159
5. Régimen Fiscal	161
6. En detalle: Contrato de renta vitalicia. Nota doctrinal.	162
Legislación	163
Jurisprudencia	163
7. En detalle: Contrato de vitalicio. Nota doctrinal.	163
Legislación	163
Jurisprudencia	164

Capítulo 11. La pensión vitalicia como opción de previsión social complementaria. _____ 165

Capítulo 12. El contrato de renta vitalicia _____ 170

1. La naturaleza del contrato de renta vitalicia	170
2. La pensión	171
3. El derecho del pensionista	175
4. El capital	177
5. La resolución del contrato por impago de las pensiones cuando no existe pacto	



expreso _____	178
6. La condición resolutoria explícita _____	180
Capítulo 13. La hipoteca inversa. _____	187
1. Hipoteca inversa. _____	187
2. Aseguramiento de rentas futuras por la constitución de una hipoteca inversa. _____	189
TALLER DE TRABAJO _____	208
La hipoteca inversa como solución a los costes de una residencia de tercera edad. _____	208
1. El origen de la hipoteca inversa (reverse mortgage y equity release). _____	208
2. Régimen legal de la hipoteca inversa _____	209
3. La hipoteca inversa vitalicia _____	210
4. Hipoteca inversa con renta vitalicia diferida _____	211
5. Hipoteca inversa con renta vitalicia inmediata _____	212
6. Venta de la vivienda por mayores de 65 años y constitución de una renta vitalicia _____	212
7. Venta de otro bien inmueble o mueble en el caso de mayores de 65 años. _____	213
8. Producto vivienda-pensión _____	213
9. Ventajas fiscales de la financiación inversa sobre la vivienda habitual de personas mayores de 65 años. _____	214
Capítulo 14. El seguro de dependencia. _____	216
Seguro de dependencia. _____	216
1. Modelos europeos del seguro de dependencia _____	221
2. El seguro de dependencia _____	228
CHECK-LIST _____	233
Describa la situación actual del mercado de residencias de tercera edad desde las perspectivas de un promotor inmobiliario y si hay márgenes de negocio rentables. _____	233
PARTE SEGUNDA. _____	234
Legislación estatal y autonómica en tercera edad. _____	234
Capítulo 15. Selección de legislación sobre mayores. _____	234
1. Declaraciones universales de derechos. _____	234
2. Derechos constitucionales. _____	234
3. Derechos civiles. _____	236
Código civil _____	236
Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil _____	244
4. Derecho penal. _____	246
Ley de Enjuiciamiento Criminal _____	252
Capítulo 16. Legislación autonómica. _____	254
Andalucía _____	255
TALLER DE TRABAJO _____	256
Normativa de residencias de tercera edad en Andalucía. _____	256
1. Condiciones materiales comunes a todos los centros _____	256
I. CONDICIONES FÍSICAS Y DOTACIONALES _____	256
1. Físicas. _____	256



2. Urbanísticas.	256
3. Arquitectónicas.	257
Ventilación e iluminación	257
4. Instalaciones	258
5. Calidades y equipamientos.	258
6. Protección y seguridad.	258
II. CONDICIONES MÍNIMAS DE CADA UNA DE LAS ZONAS	258
Zona de administración (estancias mínimas)	258
Estancia	258
Superficie mínima estancia	258
Especificaciones	258
Despacho dirección y administración	258
2. Condiciones materiales específicas a cada uno de los centros.	258
I. Centros Residenciales para personas mayores en situación de dependencia	258
II. Centros de Día o Unidades de Estancias Diurnas (UED)	258
III. Centros de Noche o Unidades de Estancias Nocturnas (UEN)	258
3. Dotación mínima	258
4. Condiciones funcionales comunes	259
I. PRINCIPIOS BÁSICOS	259
1. Principios rectores del funcionamiento de los centros.	259
2. Cartera de servicios.	259
Atención social.	260
Atención social familiar.	260
Animación sociocultural.	260
Atención sanitaria.	260
Atención de enfermería.	260
Atención psicológica.	260
Actividades de terapia ocupacional.	260
Actividades de rehabilitación.	260
Atención nutricional.	261
Servicios opcionales.	261
Ayudas técnicas.	261
3. Protocolos.	261
4. Medidas higiénico-sanitarias del centro.	261
5. Derecho a la imagen.	262
II. DOCUMENTACIÓN	262
1. Referida a la persona usuaria.	262
2. Referida al centro.	263
III. PROGRAMACIÓN Y MEMORIA ANUAL DEL CENTRO	263
IV. NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR Y DOCUMENTO CONTRACTUAL	264
V. RECLAMACIONES Y SUGERENCIAS	264
VI. RÉGIMEN DE PRECIOS	264
VII. RÉGIMEN CONTABLE	264
VIII. AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS	264
IX. PÓLIZA DE SEGUROS	264
X. INFORMACIÓN A LA ADMINISTRACIÓN	264
XI. SISTEMA DE CONTROL DE CALIDAD	265
XII. RECURSOS HUMANOS	265
5. Condiciones funcionales específicas	266
I. Centros Residenciales	266
1. Cartera de servicios.	266
1.1. Alojamiento.	266
1.2. Seguimiento sanitario.	266
1.3. Medidas higiénico-sanitarias.	267
1.4. Ayuda en el desarrollo de las actividades de la vida diaria.	267
1.5. Lavandería.	267
1.6. Atención social individual, grupal y comunitaria.	267
1.7. Atención social familiar.	267



1.8. Comunicación con el exterior. _____	268
2. Protocolos. _____	268
3. Documentación. _____	268
4. Recursos humanos. _____	269
Aragón _____	349
Asturias _____	350
Baleares _____	351
Canarias _____	352
Cantabria _____	353
Castilla la Mancha _____	354
TALLER DE TRABAJO _____	355
Residencias para mayores. Residencias de tercera edad en Castilla la Mancha. _____	355
1. Definición de residencias de tercera edad. _____	355
2. Normativa reguladora. _____	355
3. Servicios _____	355
4. Titularidad y Competencia _____	356
5. Clasificación _____	356
6. Tipologías: De plazas válidas, asistidas y mixtas. _____	356
7. Red Pública de Plazas Residenciales de Castilla- La Mancha _____	356
8. Coste. Variable. _____	356
9. Organización. _____	356
10. Condiciones materiales y arquitectónicas _____	357
11. Funcionamiento _____	357
12. Personal _____	357
13. Registro y Autorización _____	358
14. Accesibilidad _____	358
15. Acreditación _____	358
Castilla y León _____	362
TALLER DE TRABAJO _____	363
Borrador del Decreto de autorización y funcionamiento de los centros de carácter social para la atención a las personas mayores en Castilla y León. _____	363
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 _	363
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. _____	363
Cataluña _____	408
Extremadura _____	410
Galicia _____	411
Madrid _____	416
TALLER DE TRABAJO _____	417



Informe del Defensor del pueblo sobre las residencias de tercera edad en Madrid.	417
Murcia	437
Navarra	438
País Vasco	439
Decreto 126/2019, de 30 de julio, de centros residenciales para personas mayores en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco	439
Ubicación.	442
Condiciones generales.	442
Condiciones de habitabilidad y comunicación.	443
Condiciones de protección y seguridad.	444
Accesibilidad.	445
Distribución de estancias.	446
Zona de administración.	447
Áreas comunes generales.	447
Módulos.	448
Área sanitaria.	451
Vestuarios y aseos para el personal.	453
Zona de servicios.	453
Requisitos materiales específicos para estancias diurnas.	453
Unidad de psicogeriatría.	454
Unidad sociosanitaria.	456
Unidad de convivencia.	457
Rioja	458
Comunidad Valenciana	459
Capítulo. 17. Administraciones responsables. Datos útiles.	460
Andalucía	460
Aragón	460
Asturias	460
Baleares	460
Canarias	461
Cantabria	461
Castilla la Mancha	461
Castilla y León	461
Cataluña	461
Extremadura	461
Galicia	463
Madrid	463
Murcia	463
Navarra	463
País Vasco	464
Rioja	464
C. Valenciana	464
Capítulo 18. Planificación en las Comunidades Autónomas.	465
1. Introducción.	465
2. Características básicas de la normativa autonómica en materia de tercera edad.	467



a. Introducción.	467
b. Competencias autonómicas	468
1. Planteamiento constitucional	468
2. Estatutos de Autonomía	470
2.1. Asistencia y servicios sociales	470
2.2. Sanidad	470
2.3. Seguridad Social	471
2.4. Otras materias: urbanismo, vivienda, turismo, deporte, ocio, fundaciones y asociaciones.	472
Capítulo 19. Normativa autonómica.	474
1. Ordenación territorial	474
2. Estructuración y organización de los servicios sociales	475
3. Estructuración y organización de la sanidad	477
4. Relaciones con el Estado	478
Capítulo 20. Las personas mayores en la legislación autonómica. Servicios sociales.	480
1. Derechos y deberes	480
2. Servicios	482
3. Prestaciones económicas	482
4. Participación	485
5. Financiación	486
a. Administración autonómica	486
b. Administración local	487
c. Iniciativa privada	488
d. Usuarios y sus familias	488
PARTE TERCERA.	491
Viviendas tuteladas. Apartamentos tutelados.	491
Capítulo 21. Viviendas tuteladas. Apartamentos tutelados.	491
1. La razón de ser de las viviendas tuteladas, el llamado "aging in place".	491
2. Concepto.	492
3. Objetivos	492
4. Destinatarios.	493
5. Funcionamiento.	493
6. Servicios de las viviendas o apartamentos tutelados.	494
7. Modelo de gestión (directa, indirecta o mixta).	495
8. Funcionamiento.	495
9. Organización laboral. Personal de asistencia de un complejo de viviendas protegidas.	496
Capítulo 22. Las Viviendas Tuteladas para personas con discapacidad o con enfermedad mental crónica.	498
1. Viviendas Tuteladas para personas con discapacidad o con enfermedad mental crónica.	498
El Caso Valenciano. Decreto 182/2006 de Viviendas Tuteladas para personas con discapacidad o con enfermedad mental crónica.	498
2. Principios generales de funcionamiento de las Viviendas Tuteladas.	499



Principios generales de funcionamiento de las Viviendas Tuteladas. _____	500
Definición, condiciones y tipología de las viviendas tuteladas. _____	501
3. Documentos y Libros oficiales de las Viviendas Tuteladas. _____	502
Libro registro de usuarios. _____	502
Expedientes de los usuarios. _____	502
Historia sociosanitaria. _____	502
Contrato asistencial _____	502
Autorización administrativa de funcionamiento vigente. _____	502
Proyecto global de atención social y terapéutica. _____	502
Reglamento de régimen interior. _____	502
Póliza de seguros de responsabilidad civil _____	502
4. Clases de Viviendas Tuteladas. _____	502
• Viviendas con apoyo. _____	503
• Viviendas supervisadas para la promoción de la autonomía y el fomento del aprendizaje en las actividades de la vida diaria. _____	503
• Viviendas Tuteladas para personas con discapacidad intelectual. _____	503
• Viviendas asistidas. _____	503
• Viviendas supervisadas. _____	503
• Viviendas supervisadas para la promoción de la autonomía y el fomento del aprendizaje en las actividades de la vida diaria. _____	503
• Viviendas Tuteladas para personas con enfermedad mental crónica o trastorno mental grave. _____	503
• Viviendas asistidas. _____	503
• Viviendas supervisadas. _____	503
5. Los servicios y los usuarios de las Viviendas Tuteladas. _____	504
Apoyo en las actividades físicas (levantarse, vestirse, desplazarse, hacer transferencias y similares) y de autocuidado personal (aseo, higiene, alimentación y similares). _____	505
Ayuda en las actividades del hogar (limpieza de la casa, tender la ropa y similares). _____	505
Asistencia para su desenvolvimiento personal (utilización de ayudas técnicas). _____	505
Acompañamiento para determinados desplazamientos (ayuda para la compra y similares). _____	505
6. Requisitos para acceder a una Vivienda Tutelada. _____	507
7. Coordinación de las Viviendas Tuteladas con los recursos sociosanitarios. Autorizaciones administrativas. _____	508
8. Condiciones materiales de las Viviendas Tuteladas. _____	513
1. Ubicación _____	513
2. Habitabilidad _____	514
3. Protección contra incendios _____	514
4. Barreras arquitectónicas _____	514
5. Instalaciones _____	514
9. Condiciones funcionales de las Viviendas Tuteladas. _____	515
I. Horario _____	515
II. Duración de las estancias _____	516
III. Personal _____	516
IV. Protocolos de actuación _____	517
Capítulo 23. Requisitos mínimos de los pisos y viviendas tuteladas para personas mayores en el ámbito de la Comunidad Autónoma. _____	520
Las viviendas tuteladas en la Rioja. _____	520
Requisitos de zonas y materiales de las Viviendas Tuteladas. _____	520
Dormitorios _____	521
Aseos _____	521
Estancia. Sala de estar. _____	521
Comedor. _____	521
Cocina y lavandería. _____	521



Capítulo 24. Criterios básicos para el diseño y creación de Viviendas Tuteladas para personas mayores. _____ 523

Los apartamentos tutelados para personas mayores en el País Vasco. _____ 523

1. Regulación _____ 525

2. Destinatarios _____ 525

3. Competencia _____ 526

4. Financiación _____ 526

5. La construcción, adaptación o compra de las viviendas _____ 526

TALLER DE TRABAJO _____ 528

Criterios básicos para el diseño y creación de apartamentos tutelados para personas mayores. _____ 528

Regulación. _____ 529

1. Destinatarios _____ 529

3. Competencia _____ 529

4. Financiación _____ 529

5. La construcción, adaptación o compra _____ 529

De las viviendas _____ 529

6. La gestión de las viviendas tuteladas _____ 529

Servicios _____ 529

1. Objetivos _____ 529

2. Perfil de las personas usuarias _____ 529

3. Servicios _____ 529

Estructura física _____ 529

1. Introducción _____ 529

2. Principios generales (orientación del recurso. _____ 529

Ubicación. Diseño. Suelo. Capacidad. _____ 529

Accesibilidad. Diseño. Intimidad. Aspectos constructivos. Aspectos tecnológicos) _____ 529

Principios específicos (áreas comunes, áreas de uso privativo. Apartamentos individuales. Apartamentos dobles. Equipamiento. Mobiliario) _____ 529

_____ 529

Capítulo 25. Gestión de Viviendas Tuteladas. _____ 563

1. El gestor de viviendas tuteladas. _____ 563

2. Los servicios de las Viviendas Tuteladas. _____ 564

a. Objetivos de las Viviendas Tuteladas _____ 564

b. Perfil del usuario de una Vivienda Tutelada. _____ 564

c. Servicios de una Vivienda Tutelada. _____ 565

3. Organización y supervisión de las Viviendas Tuteladas. _____ 567

4. Dónde y cómo diseñar Viviendas Tuteladas. _____ 567

a. La estructura edificatoria y diseño de una vivienda tutelada. _____ 567

b. Ubicación de un edificio de Viviendas Tuteladas. _____ 567

c. Suelo (parcela mínima). _____ 568

d. Capacidad de una Vivienda Tutelada. _____ 568

e. Accesibilidad de una Vivienda Tutelada. _____ 569

f. Diseño de de una Vivienda Tutelada. _____ 569

g. Intimidad de una Vivienda Tutelada. _____ 569

h. Aspectos constructivos _____ 570

i. Aspectos tecnológicos. Servicios de alarma comunitaria y domótica. _____ 570

5. Complementariedad entre elementos comunes y privados en una edificación de Viviendas Tuteladas. _____ 570

a. Áreas comunes _____ 570

b. Áreas de uso privado. _____ 571

c. Garaje. _____ 571



d. Ubicación de las Viviendas Tuteladas respecto a la fachada. _____	571
e. Apartamentos individuales en régimen tutelado. _____	572
f. Apartamento doble en régimen tutelado _____	572
g. Equipamiento de una Vivienda Tutelada. _____	572
Servicios / Baños _____	572
Cocina _____	573
Mobiliario _____	573
Dormitorio _____	573
Capítulo 26. Modelo de Reglamento Municipal de Viviendas Tuteladas. _____	577
TALLER DE TRABAJO. _____	583
Caso práctico. Un buen ejemplo de apartamentos tutelados con obra social de cajas de ahorros. _____	583
TALLER DE TRABAJO. _____	585
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. _____	585
PARTE CUARTA. _____	589
Residencias de tercera edad. Fase de puesta en marcha. _____	589
Capítulo 27. Due diligence preliminar a la creación de una residencia de tercera edad. _____	589
1. Primeros pasos para la creación de una residencia de tercera edad. _____	589
2. Información general _____	590
3. En propiedad. Documentación específica. _____	591
4. Arrendada. Documentación especial. _____	592
5. En arrendamiento financiero _____	593
6. Aspectos urbanísticos de los inmuebles _____	593
7. Planeamiento y situación urbanística. _____	593
8. Licencias _____	594
9. Litigios _____	595
10. Tributos locales _____	595
11. Criterios básicos para el análisis del coste de la estancia en centros residenciales de mayores _____	595
TALLER DE TRABAJO _____	597
El imposible otorgamiento de licencia provisional previa a la aprobación del planeamiento en tramitación _____	597
Capítulo 28. Los primeros pasos de una residencia de tercera edad. _____	599
1. Estudio de mercado. _____	599
2. Ubicación del centro. _____	601
3. Viabilidad de la inversión _____	601
4. La gestión del centro. _____	603
TALLER DE TRABAJO _____	604
Análisis DAFO de una residencia de tercera edad. _____	604
ANÁLISIS EXTERNO _____	604



Amenazas	604
Oportunidades	605
ANÁLISIS INTERNO	605
Debilidades	605
Fortalezas	605

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? 607

- 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. 607**
- 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. 608**
- 3. ¿Cómo debe aportar los terrenos el ayuntamiento? Derecho de superficie, cesión y concesión. 609**
- 4. ¿Cómo puede ayudar económicamente un ayuntamiento a la promoción de la residencia? 609**
- 5. ¿Cómo garantizar la viabilidad técnica de una residencia? 610**
- 6. ¿Cuáles son las ventajas de los centros mixtos concertados? 610**
- 7. ¿Qué ventajas ofrece combinar la residencia de tercera edad con un centro de día? Precauciones estatutarias en caso de centros concertados. 610**
- 8. Subvenciones y ayudas públicas para construcción, reforma y mantenimiento de residencias de tercera edad. 611**
- 9. Residencias de tercera edad y minicomplejos turísticos. La residencia como apartamento turístico. 611**
- 10. Mención a las Normas UNE sobre Gestión de servicios en las residencias de mayores. ISO 158101 servicios sociales sanitarios 612**
 - Norma UNE 158001:2000 Gestión Integral 612
 - Norma UNE 158002:2000 Espacios e instalaciones de una residencia. Gestión de servicios en las residencias de mayores. Espacios e instalaciones de una residencia. 612
 - Norma UNE 158003:2000 Dotaciones y equipamientos 612
 - Norma UNE 158004:2000 Cualificación del personal. Formación 612
 - Norma UNE 158005:2000 Categorías laborales 612

TALLER DE TRABAJO 614

- Plan estratégico de una residencia de tercera edad. 614**
- Directrices fundamentales de una residencia de tercera edad. 614
- Marketing Mix de una residencia de tercera edad. 615
 - Precio 615
 - Producto: Servicio de Hogar-Residencia, Servicio de Residencia Asistida y Servicio de Centro de Día. 615
 - Actividades, instalaciones y servicios al alcance de todos los residentes. 615
 - Información. 615

TALLER DE TRABAJO 617

- Modelo de negocio de una residencia de tercera edad. 617**
- Plan de producción (disponibilidad del inmueble, subvenciones y análisis preliminar de las residencias de tercera edad de la zona en función de sus clases) 617
- Plan de Marketing 617
- Plan de recursos humanos 617
- Plan de inversiones 617



Plan económico-financiero _____	617
Forma jurídica y puesta en marcha _____	617

Clasificación de residencias de tercera edad. _____	617
Por el número. _____	618
Por el tipo de usuario. _____	618
Por el tipo de plazas. _____	618
Por el tipo de financiación. _____	618
Por el tipo de gestión. _____	618
Por el tipo de atención. _____	618

TALLER DE TRABAJO _____ 635

Modelo de Business Plan de tercera edad. Plan de empresa para la construcción de complejo mixto entre residencia de tercera edad y viviendas tuteladas. _____ 635

1. Plan de negocio. Análisis de la idea de negocio de una residencia de tercera edad. 635

2. Razones para invertir en el sector de tercera edad. _____ 636

3. Razones para elegir un producto mixto de residencia de tercera edad junto a vivienda tutelada. _____ 636

4. Metodología. _____ 637

a. Análisis del mercado de residencias de tercera edad y viviendas tuteladas. _____ 637

b. Estudio de la estrategia. _____ 637

c. Estudio del Marketing. _____ 637

d. Estudio económico financiero. _____ 638

e. Organigrama de la residencia de tercera edad. _____ 638

5. Análisis de la idea de negocio (residencia de tercera edad combinada con vivienda tutelada). _____ 638

a. Residencia de tercera edad. _____ 638

b. Viviendas tuteladas _____ 639

c. Servicios comunes a la residencia de tercera edad y a las viviendas tuteladas. _____ 639

Ejemplo de un plan de negocio de un complejo con residencia de tercera edad y viviendas tuteladas. _____ 640

1. Análisis de la competencia de la zona en todo lo referente a la tercera edad centros de día, atención domiciliaria, teleasistencia, etc. _____ 641

Competencia directa (residencias de tercera edad y viviendas tuteladas). _____ 641

Puntos fuertes _____ 641

Puntos débiles _____ 641

Ratio _____ 641

2. Análisis de las características del residente. _____ 641

3. Saturación o déficit de servicios de tercera edad en la zona elegida. _____ 641

4. Estrategia de negocio de la residencia de tercera edad. Ventajas competitivas. _ 641

Análisis DAFO _____ 641

Puntos fuertes _____ 641

Puntos débiles _____ 641

Oportunidades _____ 641

Amenazas _____ 641

5. Estrategia de posicionamiento de un complejo mixto de residencia de tercera edad y viviendas tuteladas. _____ 641

a. Calidad de vida de los residentes. _____ 641

b. Diferenciación. Servicios innovadores y mejora de servicios usuales en las residencias de tercera edad o viviendas tuteladas. _____ 641

c. Estrategia de crecimiento. _____ 641

d. Plan de contingencias. _____ 641

6. Marketing de un complejo mixto de residencia de tercera edad y viviendas



tuteladas. _____	641
7. Características de un complejo mixto de residencia de tercera edad y viviendas tuteladas. _____	641
Régimen de comidas saludables, servicios de enfermería, zonas ajardinadas, peluquerías, animación socio-cultural de los residentes, etc. _____	641
Estructura edificatoria de residencia de tercera edad y viviendas tuteladas. Ascensores adaptados, baños accesibles, etc. _____	641
8. Precio. _____	642
9. Estudio económico. Detalle de la inversión y justificación. _____	642
Solar, edificación, equipamiento, promoción, etc. _____	642
Recursos financieros y estimación de ingresos y gastos. _____	642
10. Recursos humanos. (Dirección, administrativos, enfermeros, cocineros, etc.) _____	642
TALLER DE TRABAJO. _____	762
Estudio de viabilidad de promoción de una residencia de tercera edad. _____	762
1. Descripción del solar y situación urbanística. _____	762
2. Estudio del mercado. _____	762
3. Promoción y definición del producto de residencia de tercera edad. _____	763
4. Estudio económico y financiero del proyecto que se quiere realizar. _____	763
5. Análisis de todos los resultados obtenidos. _____	764
TALLER DE TRABAJO. _____	765
Estudio de viabilidad previo a la construcción y explotación, en régimen de concesión pública, de una residencia de tercera edad. _____	765
1. Finalidad y justificación de la obra y definición de características. _____	768
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. _____	770
3. Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial y urbanístico. _____	772
4. Estudio de impacto ambiental o análisis ambiental de las alternativas y medidas correctoras y protectoras necesarias. _____	772
5. Justificación de la solución elegida, indicando, entre las alternativas consideradas si se tratara de infraestructuras viarias o lineales, las características de su trazado. _____	773
6. Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra. _____	773
7. Coste de la inversión, sistema de financiación propuesto para la construcción y equipamiento de la obra y su justificación _____	774
8. Estudio de seguridad y salud (seguridad y salud en obras de construcción). _____	777
TALLER DE TRABAJO _____	778
Estudio de viabilidad del servicio público consistente en la gestión de una residencia de personas mayores _____	778
1. Breve descripción del proyecto. _____	779
2. Descripción de los resultados que se pretenden obtener con el proyecto. _____	779
3. Perfil de la entidad gestora. _____	779
4. Normativa aplicable. _____	779



5. Plan de inversión.	779
6. Costes de explotación del centro, por año.	779
A) Consumo de mercaderías	779
B) Gastos de Personal	779
C) Gastos Generales en bienes corrientes y servicios:	779
1. Suministros:	779
2. Promoción comercial	779
3. Gastos en servicios externos	779
4. Seguros:	779
5. Otros aprovisionamientos	779
D) Amortizaciones	779
E) Canon Municipal	779
7. Estructura de ingresos anuales	779
Resumen de los ingresos y gastos esperados el primer año	779
Actividad	779
Escenario	779
8. Duración del contrato.	779
PARTICULARIDADES TÉCNICAS	779
1. Particularidades Técnicas	779
1.1. Definición de la Actividad	779
1.2. Descripción de los servicios	779
1.2.1. Área de dirección y administración	779
1.2.2. Área de servicios generales	779
1.2.2.1. Cocina	779
1.2.2.2. Lavandería	779
1.2.2.3. Vestuario de uso personal:	779
1.2.2.4. Ropa de cama, mesa y aseo	780
1.2.2.3. Almacenes	780
1.2.3. Área residencial	780
1.2.3.1. Dormitorios	780
1.2.3.3. Salas de estar	780
1.2.3.4. Comedor	780
1.2.3.5. Recepción y control	780
1.2.3.6. Sala de actividades	780
1.2.4. Área de atención especializada	780
2. Régimen de utilización:	780
2.1. Usuarios:	780
2.2. Designación de usuarios	780
2.3. Período de adaptación	780
2.4. Incidencias	780
2.5. Régimen interior	780
2.6. Procedimiento del abono de las plazas.	780
2. Seguimiento de la gestión del centro	780
3. Medios personales	780
TALLER DE TRABAJO	800
Caso real de estudio de viabilidad para una residencia de tercera edad.	800
Proyecto de inversión.	801
Relación de residencias de tercera edad de la zona de influencia.	801
Necesidades objetivas de las residencias	801
Número de plazas necesario.	801
Factores urbanísticos.	801
Factores arquitectónicos.	801
Pautas de diseño - dependencias necesarias.	801
Edificio.	801
Jardín.	801
Áreas comunitarias.	801



Comedor. _____	801
Habitación. _____	801
Factores económicos. _____	801
Estudio económico del proyecto. _____	801
Análisis de mercado. _____	801
Análisis técnico de la inversión. _____	801
Estudio de funcionamiento y administración. _____	801
Etapas de proyecto y plan de realización. _____	801

TALLER DE TRABAJO. _____ 824

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. _____ 824

TALLER DE TRABAJO _____ 855

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. _____ 855

Naturaleza y finalidad del contrato. _____	856
Plazo de duración del derecho. _____	856
Contraprestación del derecho de superficie. _____	856
Tipo de licitación. _____	857
Existencia de crédito. _____	857
Garantía provisional. _____	857
Procedimiento y forma de adjudicación. _____	857
Capacidad. _____	857
Proposiciones de los interesados. _____	858
Proposiciones simultáneas. _____	861
Plazo y lugar de presentación de plicas. _____	861
Mesa de contratación. _____	862
Calificación previa. (Documentación administrativa). _____	862
Criterios de baremación. _____	864
Propuesta de adjudicación. _____	866
Adjudicación provisional y definitiva. _____	866
Formalización del contrato. _____	866
Garantía definitiva. _____	867
Cláusulas del contrato _____	868
Condiciones de la finca _____	868
Edificio a construir _____	868
Urbanización de la calle _____	869
Plazos para la edificación _____	869
Contraprestación del derecho de superficie _____	870
Deberes del adjudicatario _____	870
Facultades del adjudicatario _____	871
Transmisión y constitución de gravámenes _____	871
Extinción del derecho. _____	872
Reversión por transcurso del plazo. _____	873
Lanzamiento. _____	874
Fiscalización, infracciones y sanciones. _____	874

Capítulo 30. El marketing de residencias de tercera edad. _____ 880

1. Ética del marketing. _____	880
2. Mercado potencial. _____	880
3. Análisis de la competencia. _____	881
4. Análisis del entorno. _____	882
5. El precio y la marca. _____	882



¿Qué factores nos ayudan a determinar el precio? _____	884
6. Promoción o dar a conocer el producto. _____	885
7. El marketing interno. _____	886
CHECK-LIST _____	888
Describe el proceso para constituir una residencia de tercera edad. _____	888
Ventajas e inconvenientes antes de invertir en residencias de tercera edad. _____	888
Desarrollar un programa completo del plan de negocios de una residencia de tercera edad en la que hay que contratar externamente la asistencia. _____	888
PARTE QUINTA _____	889
Tramitación administrativa de una Residencia de tercera edad. _____	889
Capítulo 31. Guía de trámites y requisitos para la puesta en marcha de una Residencia de tercera edad. _____	889
1. ¿Qué es una residencia de tercera edad? _____	889
2. ¿Cuáles son los requisitos generales para abrir una residencia de tercera edad? _____	889
3. ¿Dónde puede emplazarse una residencia de tercera edad? _____	891
4. ¿Cuáles son los requisitos para los accesos y recorridos interiores de una residencia de tercera edad? _____	891
5. ¿Cuáles son los requisitos para las escaleras de una residencia de tercera edad? _____	891
6. ¿Cuáles son los requisitos para la calefacción y refrigeración de una residencia de tercera edad? _____	892
7. ¿Cuáles son las medidas necesarias en caso de evacuación y prevención de incendios de una residencia de tercera edad? _____	892
TALLER DE TRABAJO _____	895
Requisitos administrativos de una residencia de tercera edad. _____	895
1. Solicitud administrativa de residencia de tercera edad. _____	895
2. Libros de una residencia de tercera edad. _____	896
Libro de registro _____	896
Libro de reclamaciones _____	896
Documentación socio-sanitaria _____	896
Organización higiénico-sanitaria y seguridad _____	896
Manual de régimen interior _____	896
Organigrama _____	897
Información del régimen de visitas _____	897
TALLER DE TRABAJO _____	898
Guía de trámites y requisitos para la puesta en marcha de Residencia de la Tercera Edad. _____	898
Normativa aplicable. _____	899
Requisitos de la residencia de mayores validos. _____	899
Emplazamiento. _____	899
Accesos y recorridos interiores. _____	899
Escaleras con características especiales _____	899
Instalaciones especiales de calefacción. _____	899
Evacuación y prevención de incendios _____	899
Requisitos de la residencia de tercera edad. _____	899
Residencia asistida. _____	899
Residencia mixta. _____	899
Condiciones mínimas de la planta física y medios. _____	899
Gestión. _____	899
Enfermería. _____	899



Unidad de estancia de día _____	899
Unidad de eliminación de basuras. _____	899
Unidad de servicios higiénicos. _____	899
Unidad de almacenamiento de alimentos, cocina y comedor. _____	899
Unidad de lavandería. _____	899
Unidad de mortuorio. _____	899
Destinada al depósito de fallecidos. _____	899
Unidad residencial asistida. _____	899
Las condiciones mínimas de planta física (habitaciones, camas, puertas, etc.). _____	899
Condiciones mínimas de funcionamiento. _____	899
Unidad de Rehabilitación. _____	899
Unidad de Terapia ocupacional. _____	899
Procedimiento para la autorización de residencias de tercera edad. _____	900
Documentación que deberá adjuntarse a la solicitud de autorización provisional de apertura	900
Personal de los centros _____	900
Residencia de válidos _____	900
Residencia mixta. _____	900
Residencia asistida. _____	900
Documentos que facilitará el centro al usuario (reglamento de Régimen Interior, contrato de Admisión, tarifa de precios y hojas de reclamaciones). _____	900
Capítulo 32. El régimen de autorizaciones _____	922
1. ¿Quién autoriza?: La Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento. _____	922
2. ¿Qué condiciones se exigen a una residencia de tercera edad? _____	924
3. El papeleo en una residencia de tercera edad. _____	926
a. Documentación básica. _____	926
b. La "altas" de los residentes. Preingresos, ingresos y bajas. _____	928
TALLER DE TRABAJO. _____	934
Procedimiento completo de autorizaciones para puesta en Funcionamiento de Centros Residenciales para Personas Mayores una vez ejecutadas las obras de construcción. _____	934
TALLER DE TRABAJO. _____	938
Requisitos de una residencia de tercera edad. _____	938
TALLER DE TRABAJO. _____	953
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. _____	953
TALLER DE TRABAJO _____	959
Plan de Seguridad en residencias de la tercera edad. _____	959
Protección contra incendios y diseño de una Residencia de Tercera Edad. _____	959
Seguridad en las escaleras y ascensores de una Residencia de Tercera Edad. _____	959
Señalización de emergencia de una Residencia de Tercera Edad. _____	959
Seguridad en las instalaciones eléctricas de una Residencia de Tercera Edad. _____	959
Zonas de alto riesgo de una Residencia de Tercera Edad: cocinas, salas de calderas y almacenes. _____	959
Plan de emergencia de una Residencia de Tercera Edad. _____	959
Capítulo 33. Procedimiento para la petición de autorización de una residencia de tercera edad ante la Comunidad Autónoma. _____	996
1. Solicitud provisional de apertura y fase de inspección provisional. _____	996
2. Documentación que deberá adjuntarse a la solicitud de autorización provisional de apertura. _____	997
a. Datos del solicitante. _____	997
b. Datos del establecimiento (inmueble). _____	997



- c. Memoria y estudio económico financiero de viabilidad de la residencia de Tercera Edad. 997
- d. Datos del personal y las unidades de la residencia de tercera edad. 997
- e. Documentación técnica (planes, proyectos de prevención de incendios, etc. 997

TALLER DE TRABAJO 1000

Requisitos de acreditación de residencias para personas mayores 1000

1. Criterios comunes de acreditación 1000

a) Recursos materiales y equipamientos 1000

b) Recursos humanos 1000

c) Documentación e información 1000

2. Requisitos para la acreditación de residencias para personas mayores, en cada comunidad autónoma 1000

Andalucía	1001
Aragón	1001
Canarias	1001
Cantabria	1001
Castilla La Mancha	1001
Castilla y León	1001
Cataluña	1001
Extremadura	1001
Galicia	1001
Islas Baleares	1001
La Rioja	1001
Comunidad de Madrid	1001
País Vasco	1001
Comunidad Foral de Navarra	1001
Comunidad Valenciana	1001
Principado de Asturias	1001
Región de Murcia	1001

Régimen de reconocimiento de las cualificaciones profesionales 1001

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 1001

Normativa y otros instrumentos legales estatales que desarrollan la ley 39/2006, de dependencia 1001

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). 1058

1. Residencia de tercera edad de válidos. 1058

- a. Unidades integradas (gestión, enfermería). 1058
- b. Unidades integradas o concertadas (cocina, lavandería ...). 1058
- c. Unidades complementarias (rehabilitación, ..) 1059

2. Residencia de tercera edad asistida. 1059

- a. Unidades integradas (gestión, enfermería). 1059
- b. Unidades integradas o concertadas (cocina, lavandería ...). 1059
- c. Unidades complementarias (rehabilitación, ..) 1059

3. Residencia de tercera edad mixta. 1060

- a. Unidades integradas (gestión, enfermería). 1060
- b. Unidades integradas o concertadas (cocina, lavandería ...). 1060
- c. Unidades complementarias (rehabilitación, ..) 1060
- d. Condiciones mínimas específicas para residencias de tercera edad mixtas. 1060

PARTE SEXTA 1062



Gestión de una residencia de tercera edad. _____	1062
Capítulo 35. Clases de residencias de tercera edad. _____	1062
1. No hay una sola clase de residencia, hay muchas. _____	1062
2. Clases de servicios residenciales _____	1063
a. Vivienda tutelada _____	1063
b. Residencia de válidos _____	1064
c. Residencias sociosanitarias _____	1064
d. Otros tipos. _____	1064
Capítulo 36. Ratios de personal de residencias de tercera edad en función de su clase. _____	1066
Capítulo 37. Unidades de gestión de las Residencias de Tercera edad. _____	1067
1. Unidad de gestión. _____	1067
2. Unidad de residencia y régimen de habitaciones. _____	1067
3. Unidad de enfermería. _____	1069
4. Unidad de estancia de día. _____	1069
5. Unidades de gestión higiénica, lavandería y alimentación. _____	1070
6. Unidad de mantenimiento. _____	1071
7. Unidad de tanatorio. _____	1071
8. Unidad residencial asistida (supuesto de servicios sociales con internamiento). _____	1072
9. Unidad de Rehabilitación. _____	1073
10. Unidad de Terapia ocupacional. _____	1074
TALLER DE TRABAJO _____	1075
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. _____	1075
1. ISO 158101 servicios sociales sanitarios. UNE 158101 _____	1075
La familia de normas UNE 158101 recoge un estándar de gestión específico para el sector de las residencias para personas mayores o con discapacidad. _____	1075
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. _____	1075
2. ISO 158101 – Dependencia _____	1075
UNE 158101: Gestión de los centros residenciales y centros residenciales con centro de día o centro de noche integrado. _____	1076
UNE 158201: Servicios para la promoción de la autonomía personal. Gestión de centros de día y de noche. _____	1076
UNE 158301: Servicios para la promoción de la autonomía personal. Gestión del servicio de ayuda a domicilio. _____	1076
UNE 158401: Servicios para la promoción de la autonomía personal. Gestión del servicio de teleasistencia. _____	1076
TALLER DE TRABAJO _____	1082
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	1082
Espacios exteriores	1082
Espacios interiores	1082
Seguridad	1083
Salud	1084
Accesibilidad	1084
Función	1086
Relación	1087
Afecto y privacidad	1087
Estética y confort	1088

TALLER DE TRABAJO. 1089

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

Objeto y campo de aplicación.	1089
Sistema de gestión del centro.	1089
Objetivos generales del centro	1089
Requisitos de documentación.	1089
Responsabilidad de la dirección del centro.	1089
Compromiso de la dirección.	1089
Plan de gestión	1089
Gestión de recursos.	1089
Recursos humanos	1089
Infraestructura y equipamiento.	1089
Prestación del servicio.	1089
Planificación de la prestación del servicio.	1089
Procesos relacionados con el cliente.	1089
Proceso de compras.	1089
Producción y prestación del servicio.	1089
Procesos relacionados con el servicio y con el cliente.	1089
Proceso de compras.	1089
Producción y prestación del servicio.	1089
Medición, análisis y mejora.	1089
Evaluación de satisfacción del cliente.	1089
Verificación del sistema de gestión del centro.	1089

TALLER DE TRABAJO. 1115

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

1. Descripción de los servicios del establecimiento.	1115
2. Servicios de un Centro de día.	1115
a. Servicios básicos.	1115
b. Servicios opcionales.	1117

TALLER DE TRABAJO. 1119

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

Infraestructura del centro.	1119
-----------------------------	------

Capítulo 38. Una residencia de tercera edad vale tanto como su personal. 1121

1. Se vende servicio.	1121
2. Ratios de personal	1121
3. El director de la residencia.	1125
4. El personal sanitario.	1125
5. Una administración preparada para inspecciones continuas.	1130



a. Las inspecciones administrativas _____	1130
b. El procedimiento sancionador _____	1132
TALLER DE TRABAJO _____	1134
Plan de recursos humanos de una residencia de tercera edad. Descripción del personal de una residencia de tercera edad. _____	1134
Director. _____	1134
Médico _____	1134
Enfermeros _____	1135
Auxiliar de enfermería _____	1136
Fisioterapeutas _____	1137
Terapeuta ocupacional _____	1137
Técnico en actividades socioculturales _____	1137
Trabajador social _____	1138
Gobernante o gobernanta. _____	1139
Cocineros _____	1139
Auxiliares de cocina, pinches de cocina y camareros. _____	1140
Limpieza _____	1140
Lavandería _____	1140
Mantenimiento y jardinería _____	1140
Recepcionista y portería. _____	1141
Relaciones Públicas _____	1141
Recursos Humanos _____	1142
Administración _____	1142
Personal Extra _____	1142
TALLER DE TRABAJO. _____	1143
Caso práctico de personal de una residencia de tercera edad. _____	1143
Descripción del personal del centro. _____	1143
1.- Cuidador. _____	1143
2.- Animador socio-cultural. _____	1144
3. - Médico. _____	1144
4.- Cocinero. -limpieza. _____	1145
5.- Fisioterapeuta. _____	1145
TALLER DE TRABAJO. _____	1146
Caso práctico de control de calidad de una residencia de tercera edad. _____	1146
1. Sistemas de evaluación y control de calidad. _____	1146
2. Caso real de sistemas susceptibles de mejora en una residencia de tercera edad. _____	1147
CHECK-LIST _____	1152
¿Cómo me garantizo la adecuada gestión de una residencia de tercera edad? _____	1152
¿Cómo organizar la atención personal? _____	1152
¿Cómo supervisar y evitar desatenciones que afecten a la imagen de marca? _____	1152
PARTE SÉPTIMA _____	1153
Derechos del residente _____	1153



Capítulo 39. Derechos que han de garantizar las residencias de tercera edad. 1153

1. Intimidad y privacidad del residente. _____ 1153
2. Dignidad de trato (vestido, aseo, peinado). _____ 1153
3. Libertad de actuación y horarios. _____ 1154

Capítulo 40. Documentos que debe facilitar la residencia de tercera edad a los residentes. _____ 1156

1. Reglamento de Régimen Interior de la residencia de tercera edad. _____ 1156
2. Contrato de Admisión. _____ 1156
3. Tarifa de Precios. Visados de administración competente. _____ 1156
4. Hojas de reclamaciones. _____ 1156

Capítulo 41. Aspectos legales básicos relacionados con la persona del residente y sus bienes. _____ 1158

1. La tutela de mayores (tercera edad) y el efecto respecto a la Dirección de la Residencia de tercera edad. _____ 1158
2. El anciano desamparado _____ 1160
3. Internamiento voluntario o involuntario _____ 1162
 - a. Importancia de la diferenciación entre uno y otro _____ 1162
 - b. El internamiento involuntario: ordinario o urgente _____ 1163
 - c. Circunstancias condicionantes de todo internamiento involuntario _____ 1163
4. Incapacitación y tutela _____ 1166
 - a. Incapacitación. Concepto y extensión _____ 1166
 - b. La tutela en la tercera edad. _____ 1167
 - c. Tutela y curatela. Conceptos generales _____ 1171
 - d. La tutela institucional _____ 1171
 - e. La Guarda de hecho _____ 1172
5. El derecho de alimentos. _____ 1172
6. Disposición de bienes para después de la muerte _____ 1175
 - a. Testamento abierto ante notario (Art. 679 del Código Civil y Ley 30/1991 de 20 de diciembre). _____ 1176
 - b. Testamento cerrado _____ 1177
 - c. Testamento ológrafo _____ 1177
 - d. Algunos supuestos especiales _____ 1177

TALLER DE TRABAJO _____ 1180

Subvenciones. Solicitud de ayudas para estancias en residencias de tercera edad. 1180

PARTE OCTAVA. _____ 1187

Formularios. _____ 1187

1. Contrato de renta vitalicia. _____ 1187
 - Modelo a. _____ 1187
 - Modelo b. _____ 1190
2. Modelo de contrato vitalicio _____ 1192
3. Escritura de contrato vitalicio. _____ 1195
4. Modelo de Reglamento municipal de viviendas tuteladas. _____ 1198
5. Escritura de renta vitalicia. _____ 1204
6. Escritura de extinción de renta vitalicia. _____ 1206



7. Escritura de cesión por alimentos	1208
8. Cláusulas de cesión por alimentos con garantía hipotecaria.	1210
9. Escritura de censo vitalicio en Cataluña.	1211
10. Reglamento de régimen interior de una residencia de tercera edad.	1214
Derechos de las personas usuarias.	1214
Obligaciones de la entidad titular.	1214
Régimen de ingresos y bajas de las personas usuarias	1214
Requisitos para el ingreso en el centro.	1214
Período de adaptación	1214
Conformación del expediente individual.	1214
Reserva de plaza.	1214
Permuta.	1214
Motivos de baja.	1214
Reglas de funcionamiento	1214
Atención ofrecida.	1214
Alojamiento	1214
Las habitaciones.	1214
Vestuario personal.	1214
Objetos de valor y enseres personales.	1214
El servicio de comedor.	1214
Medidas higiénico sanitarias y atención social	1214
Seguimiento y atención sanitaria.	1214
Atención social y cultural.	1214
Aseo e higiene personal.	1214
Mantenimiento e higiene del centro.	1214
Otros servicios.	1214
Régimen de visitas, salidas y comunicación con el exterior	1214
Salidas del centro.	1215
Ausencia temporal.	1215
Visitas.	1215
Comunicación con el exterior.	1215
Horarios del centro.	1215
Relaciones con el personal, sugerencias y reclamaciones	1215
Las relaciones con el personal.	1215
Participación en el coste de los servicios	1215
Coste de la plaza residencial.	1215
Forma de pago y plazo.	1215
Sistema de participación de las personas usuarias, persona de referencia y/o sus representantes legales	1215
Sistema de participación del centro.	1215
El Consejo del centro	1215
Sistema de elección.	1215
Funcionamiento del Consejo.	1215
Constitución del Consejo del centro.	1215
Facultades y funciones del Consejo del centro.	1215
Funciones de la Presidencia del Consejo del centro.	1215
Funciones de la Secretaría del Consejo del centro.	1215
Funciones de los/as Vocales del Consejo del centro.	1215
De la dirección del centro y de la comisión técnica de seguimiento.	1215
Dirección del centro.	1215
Comisión Técnica de Seguimiento.	1215
Composición y funciones.	1215
Comisión de control económico	1215
Control de fondos.	1216
Régimen disciplinario.	1216
Faltas	1216
Definición y clasificación.	1216
Faltas leves.	1216



Faltas graves. _____	1216
Faltas muy graves. _____	1216
Prescripción de las faltas. _____	1216
Medidas cautelares _____	1216
Sanciones. _____	1216
Prescripción de las sanciones. _____	1216
Procedimiento disciplinario para las personas usuarias de plazas con financiación por la Administración Pública. _____	1216

11. Modelo de contrato de admisión. _____ 1241

12. Formulario de solicitud de ingreso en una Residencia pública de Tercera edad (anexos solicitados; libro de familia, renta, etc.). _____ 1266

CASO REAL. Formulario del certificado médico para ingreso en Residencia de Tercera edad (estado físico, estado síquico y situación clínica). _____ 1266

¿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.