



PROGRAMA **PUENTES**

PRÁCTICAS
UNIVERSITARIAS
EN TERRITORIOS
SOSTENIBLES



TRABAJO FIN DE PRÁCTICAS (TFP) PROYECTO DE APLICACIÓN DE LA AGENDA URBANA

ANÁLISIS VIABILIDAD RESIDENCIA DE ANCIANOS

ZÚJAR



RECHE GALERA, PEDRO JAVIER
31/12/2021

EL PROYECTO DE APLICACIÓN EN AGENDA URBANA (PAU)

1	Proyecto de intervención para la aplicación de la agenda urbana.	Pg 3
1.1	Objetivos específicos del proyecto de intervención.	Pg 3
1.2	Rescate y tratamiento de información de partida.	Pg 4
1.3	Diagnóstico de situación.	Pg 4
1.4	Estudio de casos similares y buenas prácticas.	Pg 4
2	Formulación del problema y evaluación de soluciones.	Pg 5
3	Proyecto de Aplicación de Agenda Urbana.	Pg 6
3.1	Denominación.	Pg 6
3.2	Objetivos.	Pg 6
3.3	Planteamiento general.	Pg 6
3.4	Actores y roles en el proyecto.	Pg 7
3.5	Recursos necesarios y posibles	Pg 7
3.6	Fases para su implantación	Pg 7
3.7	Hoja de ruta municipal propuesta para el desarrollo del proyecto.	Pg 8
3.8	Análisis de factibilidad para su desarrollo o Resumen del estudio de viabilidad.	Pg 9
3.9	Incorporación y análisis de la perspectiva de género en el proyecto.	Pg 67
3.10	Diseños previos, infografías, mapas, desarrollo 3D, etc...	Pg 68
3.11	Consecución de objetivos en relación al proyecto.	Pg 68
4	Bibliografía.	Pg 69

Anexos

Pg 70

Anexo 1. Presentación del proyecto en Power Point.

Anexo 2. Reportaje gráfico.

Anexo 3. Ficha de proyecto de la entidad local.

Anexo 4. Estudio de viabilidad económico-financiera (si procede).

Anexo 5. Normativa sobre Centros Residenciales de Personas Mayores

Anexo 6. Herramienta Jornadas HACKCAMP

Anexo 7. Estimación Presupuestaria Residencia

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PARA LA APLICACIÓN DE LA AGENDA URBANA (PAU)

1 PROYECTO DE INTERVENCIÓN PARA LA APLICACIÓN DE LA AGENDA URBANA.

1.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PROYECTO DE INTERVENCIÓN.

Enfocando el bloque de formación del programa “PUENTES” a nuestro proyecto debemos diferenciar el desarrollo y adquisición de las siguientes capacidades:

a. Adquisición de conocimientos.

- Conocimiento sobre políticas de desarrollo a nivel europeo y sobre los fondos a tener en cuenta para obtener la financiación de los proyectos.
- Herramientas como OTEA o SIGGRA, las cuales nos proporcionan información y datos de la población y territorio que abarca el área de influencia de nuestro proyecto
- Conocimiento sobre diferentes factores que afectan la economía de los cuidados en la actualidad tras la reciente crisis sanitaria.
- Aspectos legales a tener en cuenta antes de realizar la construcción de un centro residencial.

b. Desarrollo de habilidades.

- Capacidad de reunir e interpretar datos relevantes.
- Capacidad de diálogo, para contactar con entidades que puedan proporcionarte información relevante para el proyecto.
- Capacidad de toma de decisiones, por ejemplo, para optar por un tipo de financiación u otra.

c. Desarrollo de actitudes.

- Capacidad de trabajo en equipo, tanto con los responsables de diferentes instituciones como con compañeros que están realizando otro tipo de proyectos.
- Creatividad, intentando realizar el trabajo de manera innovadora.
- Flexibilidad, adaptándose rápidamente a los cambios que vayan surgiendo.

1.2 RESCATE Y TRATAMIENTO DE INFORMACIÓN DE PARTIDA.

Tras iniciar las prácticas en Puentes y siendo asignado a cada uno de los estudiantes sus respectivos proyectos, Diputación de Granada me comunica que se me ha asignado el proyecto de Análisis de Viabilidad para la construcción de una Residencia de Ancianos en el municipio granadino de Zújar. Tras este punto me pongo en contacto con el tutor que me han asignado y ambos procedemos a concretar una reunión con el alcalde de Zújar, el cuál nos da toda la información necesaria en función a nuestro proyecto.

1.3 DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN.

Tras contactar con los principales responsables municipales de Zújar, se llegó a la conclusión siguiente; los estudios que se habían llevado hasta la fecha en relación con un edificio que se había propuesto para adaptarlo a residencia geriátrica no se podría seguir desarrollando ya que ciertas características técnicas del edificio no se podían adecuar a la normativa vigente. Tras esta situación se buscó un solar en el que se pudiera desarrollar nuestro proyecto y no se tardó mucho en encontrar el solar que cumplía todos los requisitos excepto uno, el terreno de dicho solar no era urbanizable pero se prevé que llevando a cabo un proyecto de actuación en suelo no urbanizable para que finalmente se pueda establecer un permiso que facilite la edificación.

1.4 ESTUDIO DE CASOS SIMILARES Y BUENAS PRÁCTICAS.

Antes de llevar a cabo el proyecto de la residencia de ancianos desarrollé en la asignatura Creación de Empresas del Grado de Administración y Dirección de Empresas de la Universidad de Granada un Plan de Empresa en el que planteé todos los apartados necesarios para la puesta en marcha de un producto enfocado al Sector de la Tercera Edad. El producto que elegí fue un dispensador de pastillas portátil para aquellas personas que no tuvieran la capacidad de administrarse de forma autónoma la toma de pastillas diarias, sobre todo a cierta edad cuando ya uno deja de tener ciertas capacidades.

También se podría resaltar la realización del HACKCAMP Patrimonio cultural, turismo de interior y sostenibilidad durante las prácticas. El objetivo de dicho encuentro fue profundizar en la complejidad del patrimonio cultural y el turismo en las localidades de interior de Andalucía, planteando retos encaminados a la toma de conciencia e incremento del aprecio hacia el

patrimonio por parte de la población local que garantizaran su preservación y puesta en valor desde la innovación, la creatividad y las tecnologías, como base segura para la sostenibilidad y la autenticidad.

En concreto, el bloque que elegí en el HACKCAMP fue “Un mapa hacia una ciudad de cuidados”, impartido por Lucas Tello y Malena Burghardt, en cuál se elaboró de manera colectiva un prototipo de herramienta que surge de la necesidad de tener una guía que analice las diferentes variables: personas, entornos y acciones, que intervienen en el diseño de una ciudad hacia los cuidados.

2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA Y PRIMERA EVALUACIÓN DE SOLUCIONES.

Después de contactar con los responsables municipales de Zújar, llegamos a la conclusión de que hay que llevar a cabo el desarrollo del Análisis de Viabilidad ya que no se dispone ninguna información del proyecto para la construcción de una residencia geriátrica.

Se establece la elaboración de un Análisis de Viabilidad como principal solución para poder llevar a cabo un Proyecto de Actuación para poder edificar en el solar en el que se tiene pensado ubicar el centro geriátrico.

Otro de los principales problemas que surgirán una vez que se realicen los trámites para poder ubicar la residencia en el solar pensado será la financiación del proyecto, ya que estamos hablando de unos costes muy elevados ya que habría que edificar desde cero y el edificio ocuparía un total de 1200 metros cuadrados (pensado para 50 usuarios). Como principal solución para la financiación podríamos optar a una posible subvención de los fondos europeos Next Generation.

3 PROYECTO DE APLICACIÓN DE AGENDA URBANA. (MIN 50 PAG)

3.1 DENOMINACIÓN.

ANÁLISIS DE VIABILIDAD RESIDENCIA DE ANCIANOS.

3.2 OBJETIVOS.

El programa cumple objetivos en una doble vertiente:

Desarrollo sostenible:

- Apoyar la implementación de proyectos específicos de la Agenda Urbana Local de los municipios de la comarca de Baza objeto del programa, mediante el desarrollo de proyectos/actuaciones de sus Planes de Acción.
- Colaborar en la lucha contra la despoblación, generando oportunidades de empleo que fijen el talento joven y rejuvenezcan los territorios.

Empleo:

- Favorecer la inserción sociolaboral de jóvenes universitarios/as, a través de formación especializada y de la realización de prácticas extracurriculares ICARO en actuaciones contempladas de las Agendas Urbanas de la provincia de Granada.

3.3 PLANTEAMIENTO GENERAL.

El Análisis de Viabilidad estará estructurado en 5 bloques diferentes (Análisis del entorno, Planificación estratégica, Normativa legal, Recursos Humanos y Análisis económico-financiero) los cuales se desarrollarán de manera completa es apartados posteriores.

3.4 ACTORES Y SUS ROLES EN EL PROYECTO.

PUENTES Agenda Urbana se concibe como un programa de colaboración institucional entre la Diputación de Granada que promueve, lidera y financia el programa y un conjunto de entidades que, con sus aportaciones, contribuyen al enriquecimiento y a la mejora del mismo:

- Universidad de Granada, en la preselección y selección de candidatos/as
- Consejo Social de la Universidad de Granada, en la identificación y selección de las personas Mentoras afines a los proyectos y en la cofinanciación del programa
- Ayuntamientos/Mancomunidades, en la recepción y acogida de los/as becarios/as, aportación de sus instalaciones y apoyo logístico

3.5 RECURSOS NECESARIOS Y POSIBLES.

Al construir una residencia geriátrica desde cero, el principal recurso sería conseguir financiar el proyecto o parte de este con las diferentes subvenciones que estén disponibles.

3.6 FASES PARA SU IMPLEMENTACIÓN.

El Análisis de Viabilidad estará constituido por las siguientes fases:

FASE I: BÚSQUEDA E INVESTIGACIÓN DE DATOS DEMOGRÁFICOS DE LA POBLACIÓN

- Identificación de información relevante a través de instituciones como el INE, OTEA o los propios archivos municipales de la población en la que nos encontremos.
- Consulta de la Agenda Urbana que nos proporcionará infinidad de datos y objetivos adecuados a nuestro proyecto.

FASE II: IDENTIFICACIÓN DE FACTORES EXTERNOS E INTERNOS

- Elaboración de un análisis PESTEL, con el cual haremos un amplio estudio del panorama global en el que nos encontramos.
- Desarrollo de las 5 Fuerzas de Porter, modelo que nos servirá para analizar la competencia existente en nuestro sector, así como poder de negociación con proveedores y clientes.

FASE III: PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA

- Posicionamiento de nuestra residencia en su sector, mostrando los servicios que va a ofrecer y de la manera en los que los va a ofrecer.
- Elaboración de una matriz DAFO.
- Ubicación del solar donde situaremos nuestro centro.

FASE IV: ESTUDIO DE LA NORMATIVA VIGENTE

- Estudio de la normativa legal para contratar a empleados y ofrecer el servicio.
- Normativa exigida para la construcción del edificio residencial.

FASE V: PLAN DE RECURSOS HUMANOS

- Asignación personal interno.
- Contratación personal externo o subcontratado. iii. Elaboración de organigrama.

FASE VI: ANÁLISIS ECONOMICO FINANCIERO DE NUESTRO PROYECTO

- Estudio de financiación e inversión.
- Cálculo de ingresos y gastos, elaboración de tablas de amortización y cuentas de explotación y tesorería.
- Cálculo de criterios como VAN o TIR.

FASE VII: DISEÑO Y ELABORACIÓN DEL PLAN DE VIABILIDAD.

- Elaboración y entrega de proyecto provisional para su corrección.
- Corrección y entrega del plan de viabilidad final debidamente corregido.

3.7 HOJA DE RUTA MUNICIPAL PROPUESTA PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.

Desde el ayuntamiento de Zújar se requiere el desarrollo del Plan de Viabilidad para poder continuar con los trámites necesarios para la construcción de la residencia geriátrica en el solar elegido. Estos trámites son, entre otros, un Proyecto de Actuación o un Proyecto de Licitación.

3.8 ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD PARA SU DESARROLLO, O EN SU CASO ESTUDIO DE VIABILIDAD.

3.8.1 INTRODUCCIÓN

Antes de comenzar a desarrollar el análisis de viabilidad, sería conveniente distinguir los diferentes bloques que nos encontraremos a lo largo de su desarrollo. Estos serán los siguientes:

- **Análisis del entorno:** su principal objetivo será llevar a cabo, a través de diferentes herramientas, un correcto estudio de mercado que nos sea útil para conocer diferentes factores que nos afectarán a la hora de construir nuestra residencia.
- **Planificación estratégica:** en este apartado comenzaré comentando la evolución que ha desarrollado desde su origen el concepto “Residencia de ancianos”.
- **Normativa legal:** se estudiarán todas las leyes vigentes que afectarán de manera directa al desarrollo de nuestra actividad
- **Recursos humanos:** se definirán los diferentes puestos de trabajo necesarios en nuestro centro y se le asignarán sus respectivas funciones
- **Estudio económico financiero:** su principal objetivo será evaluar la viabilidad de nuestro negocio a lo largo del tiempo.

3.8.2 ANÁLISIS DEL ENTORNO

En los siguientes apartados se desarrollará un análisis de los diferentes factores que afectan al sector de las residencias de ancianos, todo ello obteniendo información de estudios elaborados por fuentes fiables con el objetivo de llegar a los resultados esperados a través de los siguientes modelos:

- **PESTEL:** con el objetivo de analizar los factores externos a los que nos vamos a enfrentar, analizando factores políticos, económicos, sociales, tecnológicos, ecológicos y legales.
- **5 fuerzas de Porter:** con este modelo se analizará de el nivel de competencia de nuestra organización, haciendo un especial hincapié en la amenaza de nuevos competidores, el poder de negociación con los clientes, el poder de negociación con los proveedores y la amenaza de productos o servicios sustitutivos.

3.8.2.1 Análisis y evolución del sector

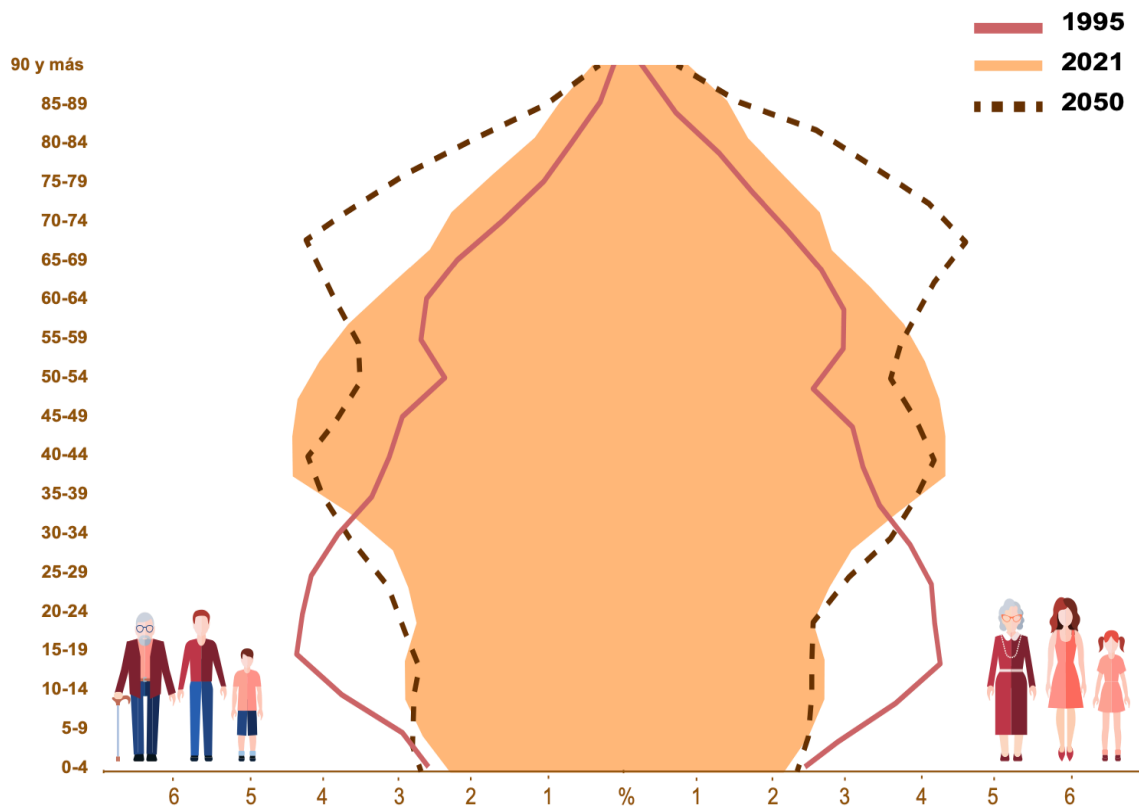
De manera introductoria, me parece interesante mencionar la perspectiva de Gustavo García, coordinador de Estudios de la Asociación de Directoras y Gerentes de Servicios Sociales, haciendo referencia a los diferentes cambios que han sufrido las residencias y sus usuarios resaltando que *“Hace años había asilos que se llamaban ‘para abuelos desamparados’, después pasamos a las macro-residencias de 500 plazas de la época del desarrollismo. En los ochenta había residencias tipo hotel con encanto y ahora hemos ido hacia grandes centros que parecen hospitalarios”*. Y es que, tras la reciente crisis sanitaria, pienso que ha llegado el momento de cambiar estos centros *“hospitalarios”* por un nuevo tipo de residencia donde el usuario se sienta como en su propio hogar.

Desde que surgió el nuevo concepto de residencias de Tercera Edad como consecuencia de la creación del sistema público de Servicios Sociales, allá por los años 80, se ha ido abandonando poco a poco el concepto de *“asilo”* y se han ido aportando nuevos servicios y derechos tales como la disposición en cualquier momento de profesionales y recursos para hacer más fácil la realización de actividades básicas del día a día como garantizar el derecho a una vivienda digna a este colectivo dependiente.

A continuación sería recomendable tener en cuenta los principales factores que afectan en la actualidad al sector socio-sanitario dentro del ámbito de las personas con dependencia. Entre uno de los factores principales a nivel nacional se encuentra el **envejecimiento de la población** en España, el cual se debe a una serie de variables como la disminución de la mortalidad y morbilidad, los flujos migratorios, el crecimiento de la esperanza de vida y una disminución de la natalidad, acontecimientos como consecuencia de una transición demográfica que dejó a España con la siguiente pirámide de población.

Según las gráficas posterior, procedente del Instituto Nacional de Estadística, podemos observar cómo la generación del baby boom junto a la mejora del sistema sanitario están aumentando la esperanza de vida de cada vez más personas en nuestro país, estimando para 2030 un índice de envejecimiento de casi el 30%, lo cual supone un claro aumento de éste teniendo en cuenta que actualmente nos situamos alrededor del 25%. Haciendo hincapié en lo anterior, debemos mencionar que un estudio llevado a cabo por la Organización de Naciones Unidas (ONU) sitúa a España como el país más envejecido del mundo en 2050.

Pirámides de Población de España: ayer, hoy y mañana



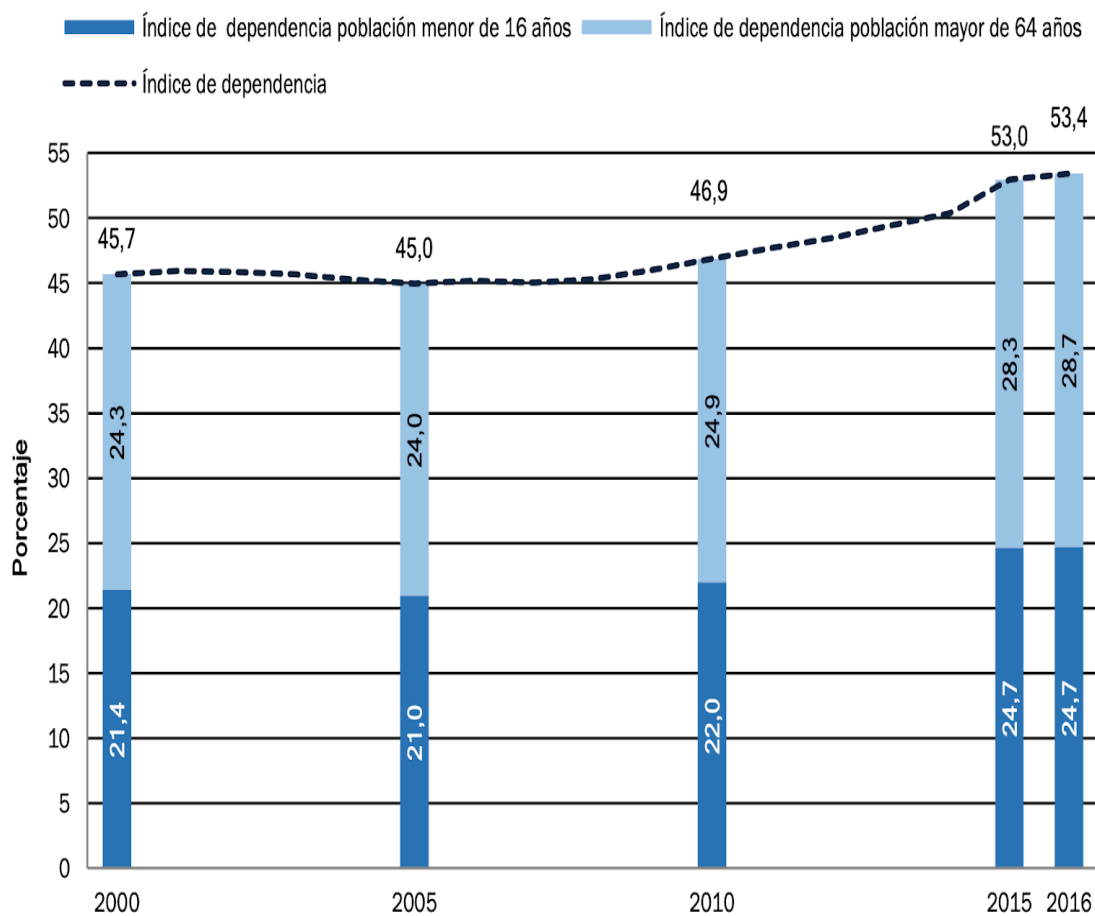
Pirámides de Población de España. (2021). INE. <https://www.ine.es>



Evolución índice de envejecimiento España. (2020). INE. <https://www.ine.es>

Otro indicador a destacar sería la **tasa de dependencia**, la cuál está directamente relacionada con el anteriormente mencionado envejecimiento de la población, y es que el descenso de la tasa de natalidad asociado con el flujo migratorio negativo presente en nuestro país hacen que cada vez la esperanza de vida sea mayor y exista un mayor porcentaje de la población en edades que, bien sea por no ser completamente autónomo o bien por la presencia de determinadas enfermedades, dependen de otras personas para llevar a cabo actividades básicas en el día a día. Este es un factor que influye de manera positiva en la existencia de residencias de ancianos, las cuales son la única solución para aquellas personas con dependencia que no disponen de nadie que les pueda proporcionar su cuidado y atención.

A continuación podemos observar una gráfica de la evolución del índice de dependencia en España los últimos años, mostrando en todo momento crecimiento.

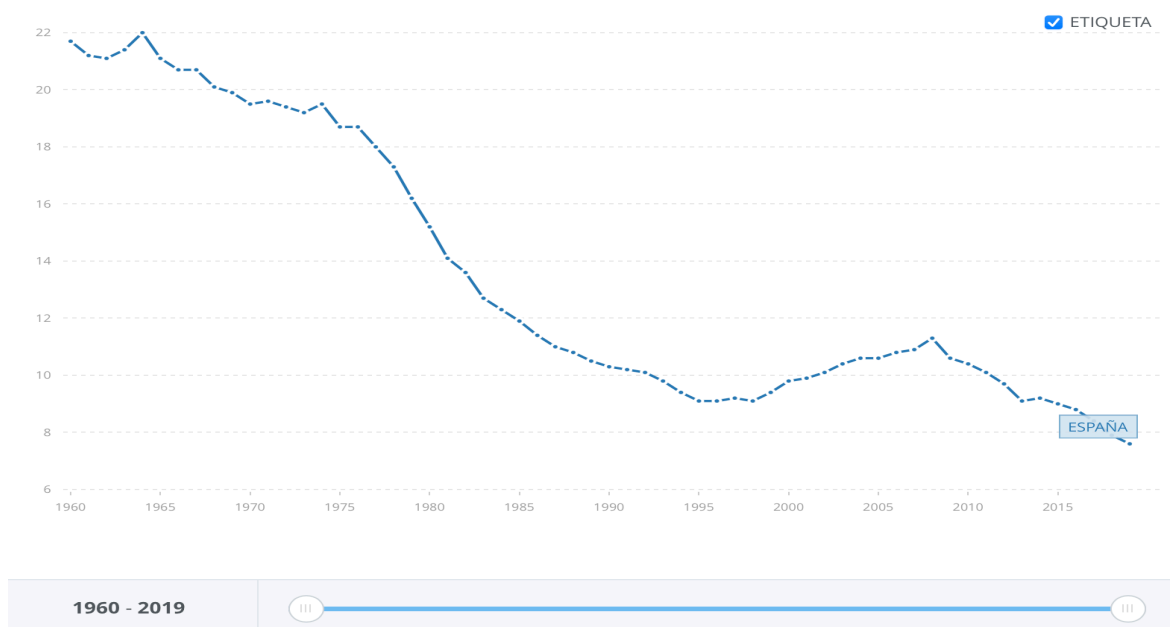


Estimaciones intercensales y cifras de población. INE. <https://www.ine.es>

A continuación mencionaré diferentes cambios socioculturales que afectan de manera directa a la evolución de nuestro sector:

-Cambio en el papel de la mujer: antiguamente, la mujer se encargaba íntegramente de las tareas del hogar (incluyendo el cuidado de mayores). La inserción de la mujer al mercado laboral ha afectado de manera considerable a la realización de las actividades anteriormente mencionadas, ya que en la actualidad se suelen repartir entre todos los integrantes de la familia y no suele haber ningún “*amo de casa*” que dedique todo su tiempo a estas. Esta situación también influye en la cantidad de hijos que nacen actualmente y en la edad con la que los tiene la mujer, ya que la dificultad de compaginar la vida laboral con la personal disminuye el número de hijos que se tienen y aumenta la edad con la que se conciben estos. Esta disminución en el número de hijos conlleva directamente a que en un futuro estos padres tengan menos probabilidad de tener a algún hijo que les pueda cuidar.

En la siguiente gráfica obtenida del Banco Mundial podemos observar la evolución de la **tasa de natalidad** de los últimos años en España. Este indicador muestra la tasa bruta de natalidad, es decir, la cantidad de nacidos vivos en el año por cada 1000 habitantes.



Evolución tasa de natalidad España 1960-2019. <https://datos.bancomundial.org>

-**Jornadas de trabajo más largas:** a pesar de que las jornadas laborales no pueden superar las 8 horas diarias, muchas de estas las superan (de forma ilegal) o están partidas en dos turnos que hacen que no pases mucho tiempo en casa a lo largo del día, imposibilitando el cuidado de familiares que necesiten de su ayuda continua.

-**Movilidad geográfica:** actualmente muchas de las personas que buscan empleo no tienen problemas para cambiar de ciudad incluso de país si el puesto que logran es adecuado para ellos. Esto hace que multitud de hijos abandonen su hogar y solo vuelvan en determinadas fechas señaladas.

3.8.2.2 Análisis macroentorno

Gracias al análisis PESTEL podremos evaluar el entorno externo en el que vamos a situar nuestro negocio. En nuestro caso nuestro análisis será a nivel nacional con el objetivo de lograr la comprensión de un crecimiento o declive de nuestro entorno.

Como el nombre de esta herramienta indica, analizaremos los factores políticos, económicos, sociales, tecnológicos, ecológicos y legales que nos rodean.

POLÍTICOS:

Antes de pensar en cualquier idea de negocio, es esencial analizar los factores políticos vigentes ya que pueden afectar de manera negativa o positiva en nuestra actividad.

En el sector de los cuidados asociado a las residencias de ancianos es imprescindible tener en cuenta variables como una posible bajada o subida en las pensiones de los posibles usuarios ya que esta podría cambiar por completo la opción de ingresar o no en los centros residenciales, o en la elección de optar por una residencia pública o privada, ya que en aquellas privadas el usuario tiene que hacer frente al pago del montante total de la cuota, frente al pago parcial que se llevaría a cabo en las plazas concertadas en función del grado de dependencia del paciente.

Por otro lado, tras la reciente crisis socio-sanitaria provocada por los efectos de la Covid-19, debemos tener en cuenta la cantidad de ayudas y fondos otorgados, como los Fondos Europeos de Recuperación (Next Generation UE), los cuales han sido puestos ya en marcha por Igualdad llevando a cabo diferentes proyectos con el objetivo de destinar dichos fondos (114 millones de euros) a un plan de choque de la economía de los cuidados y el refuerzo de las políticas de inclusión. Según la Junta de Andalucía, *“Uno de los principales proyectos que se pondrá en marcha próximamente será la transformación de la red de recursos al nuevo modelo de cuidados de larga duración, lo que engloba actuaciones de reforma en centros residenciales, así como centros de cuidados intermedios para personas a partir de 50 años potencialmente dependientes. Estas actuaciones se completan con el acondicionamiento de la red de centros de participación activa de personas mayores titularidad de la Junta y la puesta en funcionamiento de equipamientos innovadores para la atención a personas sin hogar”*.

ECONÓMICOS:

Tras el reciente hundimiento de la economía mundial como consecuencia de la Covid-19, la situación actual de la economía española se encuentra en un periodo de crecimiento y el Banco de España prevé que el PIB de nuestro país recuperará el nivel preCovid a mediados de 2022, en parte, gracias a los Fondos Europeos Next Generation UE.

Como una de las principales variables económicas que podrían afectar a nuestro sector en un futuro, deberíamos resaltar la evolución del sistema de pensiones. Este ha sido uno de los temas de índole económica de los que más se ha hablado estos últimos días ya que se duda sobre la sostenibilidad de este sistema en el momento que la generación del “babyboom” comience a jubilarse y las pensiones recaigan sobre la cada vez menos población activa (como consecuencia de la disminución continuada de las tasas de natalidad).

El Banco de España estudia alargar la edad de jubilación para evitar la inflación y no se plantea el aumento de las pensiones.

SOCIALES:

Durante el pasado siglo tanto España como el resto de los países europeos han doblado la esperanza de vida. La media de la esperanza de vida española se sitúa en los 82,34 años (una de las más altas del mundo, siendo la de las mujeres de 85,07 años y la de los hombres de 79,6 años).

Según el INE, a 1 de enero de 2019 España contaba con 9.057.193 de personas mayores (19,3% sobre el total de la población española) suponiendo un claro crecimiento respecto a años anteriores como en el 2010, año en el que España tenía una población superior a 65 años cifrada en 7,8 millones (un 2,39% inferior a la de 2019).

En este apartado podríamos resaltar la evolución del papel que desarrollan las residencias de ancianos en nuestra sociedad. Y es que, tras la reciente crisis socio-sanitaria, el sector de las residencias geriátricas ha sido duramente golpeado y ha dejado una imagen muy mejorable cara al público que en un futuro deberá corregirse con las medidas adecuadas.

En el momento en el que se prohibieron las visitas de familiares o amigos a aquellas personas mayores que vivían en residencias, a estas les afectó de manera negativa provocándole soledad emocional y una gran sensación de aislamiento social la cuál solo se podía aliviar a través de videoconferencias.

El miedo que ha causado el distanciamiento social presente en toda nuestra sociedad ha afectado de mayor manera al público de la tercera edad ya que han sido los principalmente perjudicados por la Covid19.

Dentro de los factores socio-culturales también podríamos mencionar la postura que adoptan determinadas personas (cada día un menor número) ante el hecho de dejar a sus seres queridos en las residencias, ya que al llevar a cabo esta decisión piensan que lo están abandonando y no comprenden que podría ser la única solución para tener a estos con el cuidado que requieren y que sus familiares no pueden darles.

TECNOLÓGICOS:

En la actualidad, el uso de nuevas tecnologías en residencias de ancianos ha avanzado de manera considerable con el objetivo de mejorar, agilizar y simplificar la calidad de vida de los usuarios proporcionando a estos un enfoque en función de sus necesidades particulares. Por ejemplo, en multitud de centros ya se están adquiriendo diferentes tecnologías como las gafas de realidad virtual. Otro ejemplo bastante reciente podría ser el uso de dispositivos tecnológicos con el objetivo de contactar de manera telemática con familiares o amigos al tener prohibido un contacto directo por los efectos de la Covid19.

También debemos de tener en cuenta que las generaciones de personas mayores son cada vez más propicias al uso de nuevas de tecnologías. Esta evolución la podemos ver reflejada en las siguientes gráficas elaborada por el INE las cuales nos muestran cómo, en personas con edades más avanzadas, el uso de nuevas tecnologías está aumentando de manera clara reflejando así una clara adaptación al uso de las mismas.

Uso de TIC por las personas de 75 y más años. Año 2019

Porcentajes de población de 75 y más años

	Usuarios de internet en los tres últimos meses	Usuarios diarios de internet	Personas que han comprado por internet en los tres últimos meses
TOTAL	23,4	11,9	3,6
Por sexo			
Hombres	27,2	14,4	4,7
Mujeres	20,8	10,2	2,8
Por edad			
De 75 a 84 años	29,2	15,4	4,4
85 y más años	11,1	4,6	1,8

Usuarios TIC por las personas de 75 y más años. Año 2020

Porcentajes de población de 75 y más años

	Usuarios de internet en los tres últimos meses	Usuarios diarios de internet	Compras por internet en los últimos tres meses
TOTAL	27,9	17,1	5,2
Por sexo			
Hombres	30,2	18,7	5,8
Mujeres	26,4	16,0	4,7
Por edad			
De 75 a 84 años	34,6	21,5	6,6
85 y más años	13,7	7,7	2,0

Según la editorial QMAYOR, son múltiples beneficios que las nuevas tecnologías aportan al sector de la tercera edad. Estos son los siguientes:

- **Superación de los prejuicios:** De esta forma demuestran a la sociedad que la Tercera Edad no es sinónimo de pasado e impide que no se aparten de la vida social al sentirse inútiles.
- **Mejora en la calidad de vida:** La tecnología también es útil para las necesidades que puedan tener.
- **Conservación y mejora de su red de relaciones:** El uso de la telefonía móvil, y herramientas como el correo electrónico y la mensajería instantánea, agilizan la comunicación con los demás.
- **Fortalecen su independencia:** Tecnologías como Internet favorecen su autonomía como personas independientes. Pueden acceder con inmediatez a información sobre recursos que pueden servirles de apoyo en la vida diaria.

- **Mantenerse más activos y saludables:** La salud se compone no sólo del equilibrio del factor físico, sino también del psíquico o mental. La falta de actividad mental explica la disminución de la capacidad de aprendizaje en la vejez. Diversos estudios han demostrado que el aprendizaje de nuevas tecnológicas estimula la actividad mental de las personas mayores, reduciendo la incidencia de enfermedades como el Alzheimer.

ECOLÓGICOS:

El constante aumento de las temperaturas provocadas por el cambio climático también afecta a nuestro sector ya que, poco a poco, las temperaturas están siendo más extremas y esto hace que nuestro centro residencial tenga que adaptarse al entorno llevando a cabo acciones específicas para contrarrestar posibles olas de frío o calor o la posible contaminación del agua o escasez de la misma.

Según la AEMET (Agencia Estatal de Meteorología) Agosto de 2021 termina con los récords de temperatura más alta jamás registrados hasta la fecha en 19 puntos de España, reflejando con una temperatura media de 23,6 °C, 0,9 °C por encima de la media de este mes. Además de calificarse como extremadamente cálido en el sureste peninsular, también está considerado como uno de los meses más secos, algo normal para este mes, aunque adoptando valores por encima de la media. Todos estos datos anteriores se deberían tener en cuenta para realizar, por ejemplo, el diagrama de Givoni, el cual nos va a permitir desarrollar nuestro proyecto de edificación bioclimática teniendo en cuenta las características del aire, humedad y temperatura con el fin de garantizar a nuestros usuarios una sensación térmica y de confort ideal.

Las residencias deben, además, acogerse a las diferentes normativas impuestas a nivel estatal, autonómico y municipal; en ámbitos como la gestión de residuos, la protección del ambiente atmosférico, la contaminación acústica y la protección del medio ambiente.

LEGALES:

El sector de las residencias de ancianos debe regirse principalmente de reglamentos a nivel autonómico, que en Andalucía son los siguientes:

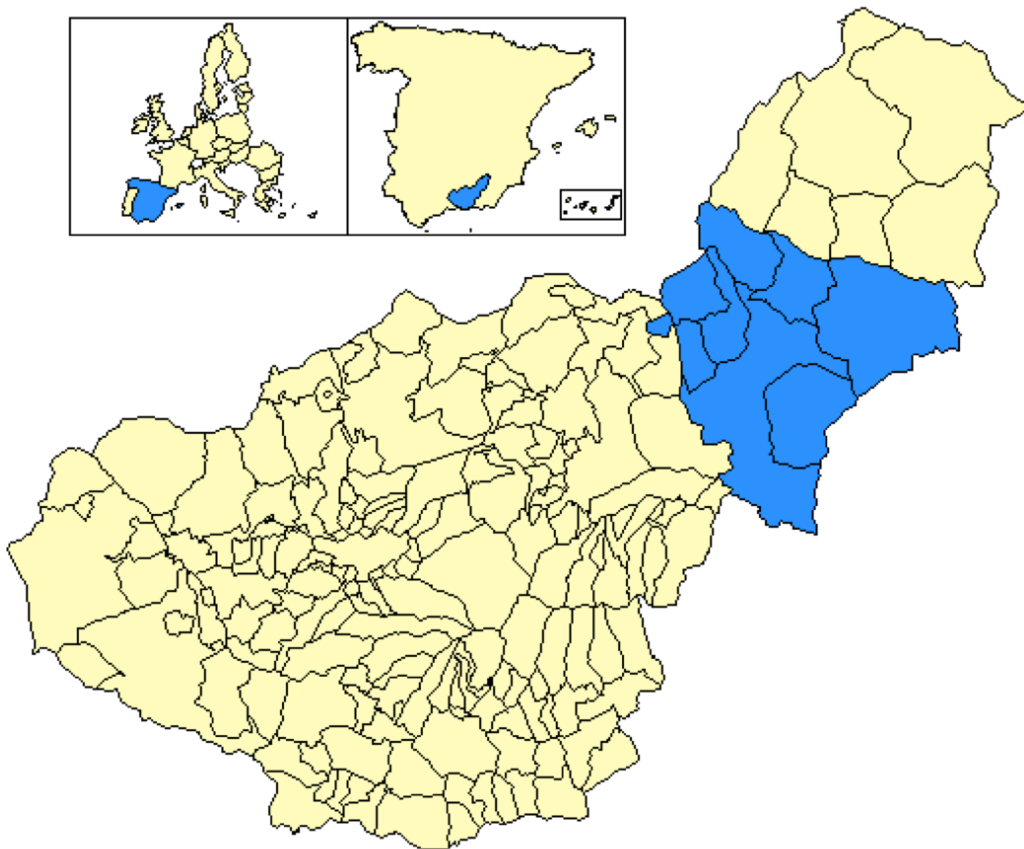
- [Ley 9/2016, del 27 de diciembre de Servicios Sociales de Andalucía.](#)
- [Ley 6/1999, de 7 de julio, de Atención y Protección a las Personas Mayores.](#)
- [Decreto 87/1996, de 20 de febrero, por el que se regula la autorización, registro, acreditación e inspección de los Servicios Sociales de Andalucía.-- Modificado por el Decreto 102/2000.](#)
- [Decreto 141/1999, de 8 de Junio, por el que se regula la inspección de servicios sociales en la comunidad autónoma de Andalucía.](#)
- [Orden de 28 de julio de 2000, por la que se regulan los requisitos materiales y funcionales de los Servicios y Centros de Servicios Sociales de Andalucía, en desarrollo del Decreto 87/1986.](#)

Los hipervínculos anteriores han sido extraídos de la web inforesidencias.com.

3.8.2.3 Análisis microentorno

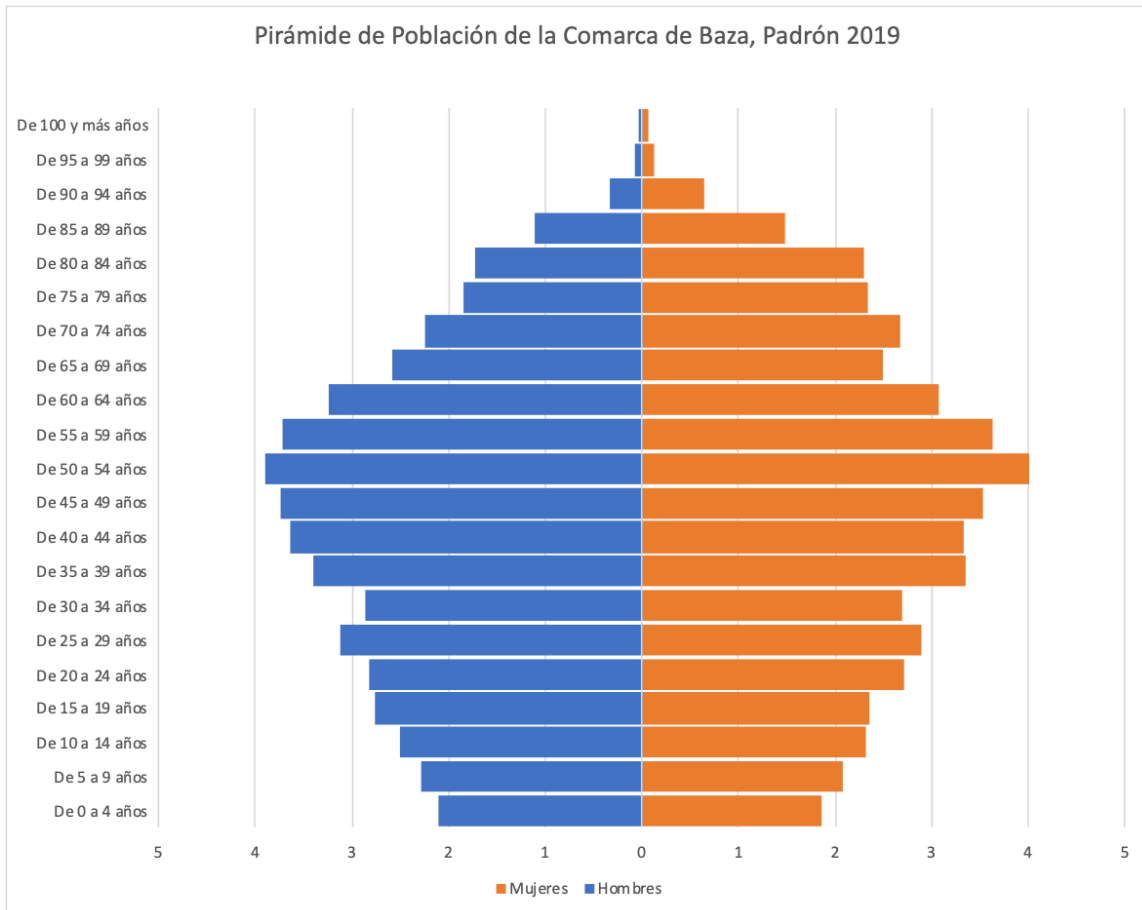
3.8.2.3.1 Definición y análisis del área de influencia

Antes de realizar el análisis del microentorno con el modelo de las 5 Fuerzas de Porter, sería conveniente fijar la zona cuya población va a ser la principal beneficiada de nuestro proyecto. Los municipios que la formarán serán todos aquellos pertenecientes a la Comarca de Baza (Baza, Benamaurel, Caniles, Cortes de Baza, Cuevas del Campo, Cúllar, Freila y Zújar).



A continuación, igual que realicé en el punto anterior un estudio a nivel macro, llevaré a cabo el análisis de los diferentes factores que podrían afectar de manera directa al desarrollo de la actividad de nuestro proyecto en el público objetivo de nuestra zona de influencia. Todos estos datos los utilizare para contrastar la media nacional a nivel municipal/comarcal.

Comenzaremos analizando la **Pirámide de Población** de la Comarca de Baza, la cual muestra de forma meridiana una población envejecida que en un periodo de medio a largo plazo va a suponer la mayor concentración de la población mayor de 65 años en la parte alta de la gráfica, concentrándose el mayor porcentaje de población en dicha zona.



Pirámide de Población de la Comarca de Baza. (2019) <https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/sima/index2.htm>

En relación al **índice de envejecimiento**, podemos observar gracias a datos proporcionados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) el valor que adopta la tasa de envejecimiento en todos los pueblos pertenecientes a la Comarca de Baza, superiores a la tasa media nacional de 2018, situada en un 20,4. La siguiente tabla elaborada por OTEA Granada (Observatorio Territorial de Estudio y Análisis) nos muestra estas tasas.

Municipio11	Año 2018
Baza	17.94
Benamaurel	23.94
Caniles	24.58
Cortes de Baza	33.25
Cuevas del Campo	27.85
Cúllar	26.85
Freila	25.89
Zújar	23.22

Índice de envejecimiento Comarca de Baza. (2018) <http://www.oteagranada.com/sistema.php>

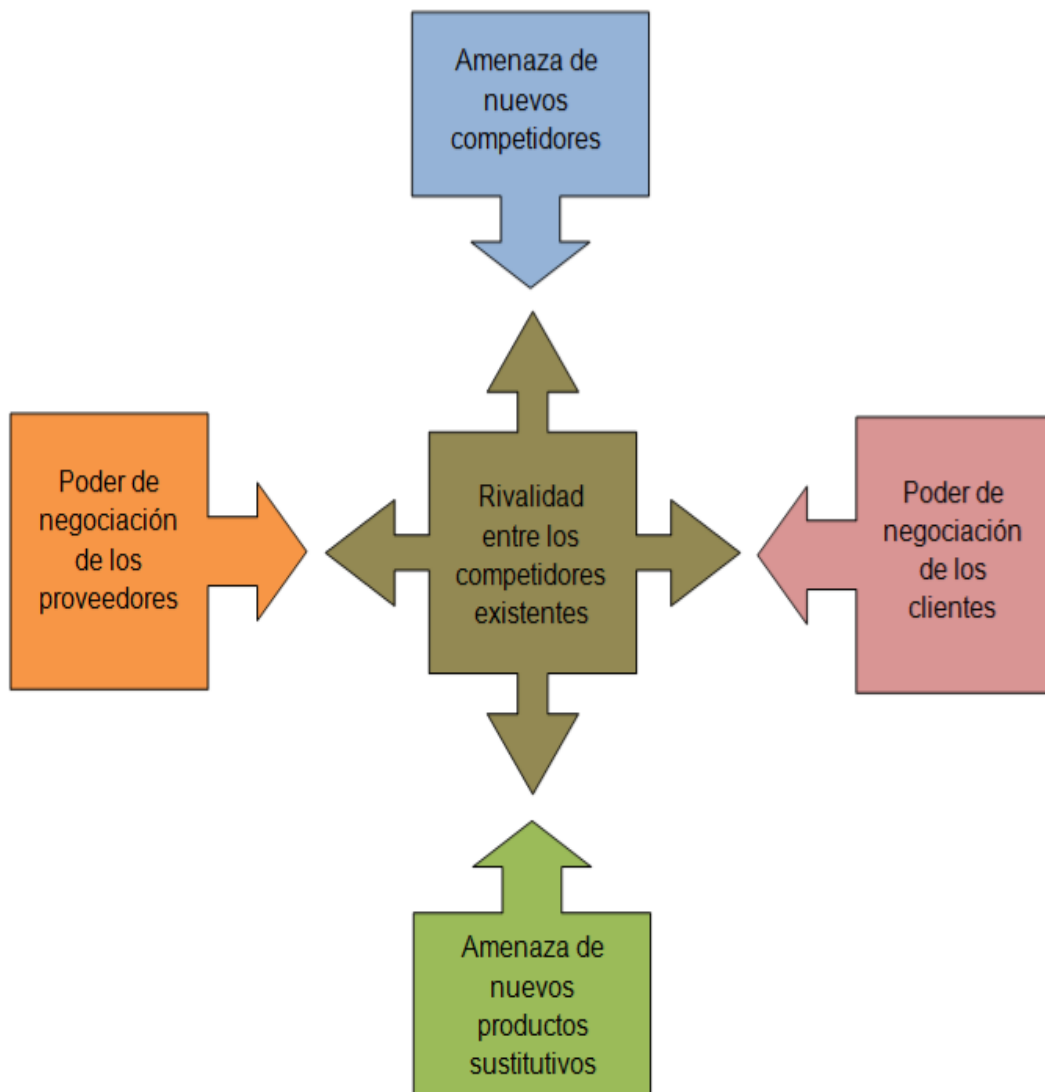
Por otra parte, otro coeficiente condicionante para nuestro sector sería la **tasa de dependencia**, del cuál también hablamos en apartados anteriores sobre su valor nacional en 2016, situándose en un 53,4%, sitándose en todos los municipios pertenecientes a nuestra área de influencia por encima de la media nacional, excepto el municipio de Baza, que se colocaría 4 puntos porcentuales bajo dicha media.

Municipio11	Año 2016
Baza	49.07
Benamaurel	65.89
Caniles	54.59
Cortes de Baza	70.49
Cuevas del Campo	60.36
Cúllar	62.91
Freila	56.02
Zújar	53.56

Tasa de dependencia Comarca de Baza. (2016) <http://www.oteagranada.com/sistema.php>

3.8.2.3.2 Modelo 5 Fuerzas de Porter

Para analizar el entorno competitivo se empleará el modelo de Porter. La gráfica que se muestra a continuación se refleja las 5 áreas:



El modelo de las cinco fuerzas de Porter fue desarrollado originalmente como una forma de valorar el atractivo de diferentes sectores/industria. Puede proporcionar un valioso punto de partida para el análisis estratégico.

AMENAZA DE NUEVOS COMPETIDORES

La amenaza de entrada depende del número e importancia de las barreras de entrada. Éstas son factores que necesitan ser superados por los nuevos entrantes para poder competir con éxito. Las barreras que detectamos en nuestro sector son:

- **Elevada inversión:** los proyectos para la construcción de residencias geriátricas suponen un alto nivel de inversión, lo que supone una barrera de entrada ante nuestros competidores.
- **Normativa vigente:** actualmente la Junta de Andalucía te exige el cumplimiento de numerosas Leyes, Decretos y Órdenes que se han de llevar a cabo para la construcción y posterior apertura de nuevos centros residenciales.
- **Diferenciación:** dicho concepto se puede entender como el aumento de valor del producto o servicio que ofrecemos cambiando los atributos del mismo (respecto a la competencia) y cubriendo las necesidades del consumidor final. En nuestro caso ofreceríamos un trato más familiar al usuario ofreciéndole multitud de servicios para mejorar su calidad de vida, garantizando un envejecimiento activo.

AMENAZA DE SUSTITUTIVOS

En la actualidad existen multitud de actividades que proporcionan al cliente parte de los servicios que ofrecemos en nuestro centro, entre ellas podrían destacar:

- **Teleasistencia:** este servicio proporciona al usuario, a través de una conexión a la línea telefónica, la posibilidad de avisar a través de un botón que esta 24 horas activo a servicios de emergencia en caso de necesitar ayuda urgente.

La teleasistencia está enfocada a aquellas personas que no necesitan personal que les ayude a realizar las tareas del día a día, pero en caso de surgir algún problema típico de la edad o accidente doméstico tener la seguridad de contactar de inmediato con un servicio que les proporcione de forma urgente la solución a dichos problemas.

- **Servicio de Ayuda a Domicilio (SAD):** El Servicio de Ayuda a Domicilio lo constituye el conjunto de actuaciones preventivas, formativas, y rehabilitadoras llevadas a cabo por profesionales cualificados en el propio domicilio, con el objetivo de atender en las

actividades básicas de la vida diaria que necesite la persona en situación de dependencia.

Los servicios que proporciona el SAD se divide en Atención a las necesidades domésticas y en actuaciones de carácter personal.

Dentro de Atención a necesidades domésticas encontraríamos actividades como la preparación de alimentos, vestido del usuario o mantenimiento de la vivienda.

Las principales actividades que entrarían dentro de actuaciones de carácter personal serían aquellas relacionadas con la higiene personal, con la ingesta y hábitos alimentarios, con la movilidad, con cuidados especiales y con la ayuda en la vida familiar y social.

Dentro de Andalucía, las horas asignadas a cada usuario dependen su nivel de dependencia.

- **Centros de día:** son equipamientos diurnos que ofrecen un programa de atención sociosanitaria especializado en personas mayores con cierto nivel de deterioro físico o cognitivo que necesitan ayuda para la realización de las actividades esenciales del día a día. Sus objetivos son la prevención y rehabilitación de las capacidades de estos usuarios posibilitando su vida socio-laboral y viéndose apoyados en todo momento por familiares o amigos.

Los servicios que ofrecen dichos centros consisten en servicios básicos (higiene personal, atención social, etc.) y en atención a la salud (atención médica, psicológica, de enfermería, etc.).

- **Viviendas tuteladas para personas mayores:** son hogares funcionales de dimensiones reducidas, en los que conviven en una vivienda normalizada algunas personas autosuficientes en régimen parcialmente autogestionado. Los servicios que ofrece este tipo de establecimientos son el alojamiento y la manutención.

Se trata de personas necesitadas de protección, que no precisan de asistencia institucional y pueden vivir en régimen parcialmente autogestionado.

- **Comunidades adultos activos:** Las comunidades de adultos activos son barrios hechos para adultos mayores. Pueden estar formados por casas o casas adosadas. O pueden incluir apartamentos, condominios o casas remolques. En la mayoría de las comunidades, los adultos deben tener 55 años o más para vivir allí. Los residentes son completamente independientes. No tienen problemas para vivir solos. Se cuidan y administran sus hogares por sí mismos.

Esta opción permite que los adultos mayores activos y capaces puedan vivir solos, pero cerca de otros. Muchas de estas comunidades ofrecen una variedad de actividades sociales, recreativas y educativas.

- **Comunidades de vida independiente:** Las comunidades de vida independiente se conocen como comunidades de retiro u hogares de retiro. Los adultos mayores pueden alquilar o comprar sus propias unidades en uno de estos lugares. Con frecuencia, las comidas están incluidas en los hogares de retiro. Los servicios de limpieza, lavandería y transporte también pueden estar disponibles. La mayoría de los residentes pueden cuidar de sí mismos. No necesitan ayuda con las tareas cotidianas, como bañarse, vestirse o tomar medicamentos.

Esta opción puede ser adecuada para adultos mayores que se sienten solos viviendo por su cuenta. Los residentes disfrutan de la vida comunitaria con los demás. Son bastante activos e independientes, pero disfrutan de servicios como limpieza y comidas preparadas.

- **Comunidades de retiro de atención continua:** Las comunidades de retiro de atención continua satisfacen las necesidades de muchos adultos mayores. Cuentan con una variedad de residencias en un gran campus. Los residentes pueden elegir servicios de vida independiente, vida asistida u hogar de ancianos. A medida que sus necesidades cambian con el tiempo, pueden mudarse a una residencia que ofrezca más asistencia o atención médica.

Esta opción puede funcionar para muchos adultos mayores. Les permite beneficiarse de los servicios de inmediato mientras planifican su futuro. Estas comunidades permiten a los adultos mayores vivir en un lugar por el resto de sus vidas. Esta es la más costosa de todas las opciones de vivienda para personas mayores. Los residentes deben poder firmar un contrato y pagar por los servicios ahora, para ser utilizados en una fecha posterior.

PODER DE LOS COMPRADORES/CLIENTES

Este apartado hace referencia a la presión que pueden ejercer los clientes sobre nuestro negocio para lograr un producto o servicio de mayor calidad o menor precio. Debemos encontrar un equilibrio en dicho poder, el cuál será mayor cuando prevalezcan alguna de las condiciones siguientes:

- **Compradores concentrados:** el momento en el que un numero pequeño de clientes se hacen con todas las ventas de determinado producto/servicio, el poder de compra del comprador aumenta. Si nos fijamos en como actúa el mercado de las residencias geriátricas, nos damos rápidamente cuenta de que el numero de clientes es muy elevado y no deja de crecer, incluso en muchos casos no habiendo plazas en residencias ante una demanda del cliente. Por tanto, esta condición no nos afectaría.
- **Bajos costes de cambio:** si nos centramos en esta condición deberíamos destacar que en nuestro negocio el cliente es totalmente libre de decidir si continuar en nuestro centro u optar por cambiar a otro en caso de que este no cumpla sus necesidades. El hecho de existir una elevada escasez de plazas libres hace que el cliente deba valorar su situación con mayor detenimiento.
- **Amenaza competitiva del comprador:** cuando el cliente es capaz de proporcionarse él mismo determinados servicios evitando posibles intermediarios podríamos considerarlo una amenaza para nuestro negocio. En el desarrollo de nuestra actividad no ocurre esto ya que está basado principalmente en dar aquel servicio a consumidores finales cuyas capacidades están limitadas.

PODER DE LOS PROVEEDORES

Este poder se basa en la presión que los proveedores pueden ejercer sobre las empresas a través de medidas como la subida de precios, bajada de calidad de sus productos o disminuyendo el stock de los mismos. El poder del proveedor se eleva cuando existen:

- **Proveedores concentrados:** nuestro sector cuenta con multitud de proveedores. Los principales nos aportan suministro de alimentos, productos de limpieza, productos farmacéuticos, peluquería. Existe un gran número de este tipo de proveedores los cuales también están sometidos a grandes presiones competitivas por lo que hay una puerta abierta a la negociación con ellos.
- **Altos costes de cambio.** En nuestro caso, se considera que no existen costes de cambio de proveedor. Los productos que se consumen no son especializados, por lo cual no nos supone ningún coste el hecho de conseguir otro proveedor.
- **Amenaza competitiva del proveedor.** Se trata de los proveedores que son capaces de eliminar a los compradores que actúan como intermediarios. Este factor no se considera preocupante ya que el servicio que ofrecen las residencias geriátricas es muy diferente a la actividad de tipo de proveedor al que se recurre.

RIVALIDAD COMPETITIVA

Las cuatro fuerzas anteriormente comentadas, afectan a la rivalidad competitiva directa entre una organización y sus rivales más inmediatos. Los rivales competitivos son empresas con productos y servicios similares dirigidos al mismo grupo de clientes. Cuanto mayor sea la rivalidad competitiva, peor es para las organizaciones que se encuentran en el sector.

Entre los principales factores que afectan directamente a la rivalidad podemos destacar:

- **Equilibrio entre competidores.** En el siguiente punto se analizará la competencia directa. Hay mucha rivalidad en el sector. Algunos de los competidores tienen un tamaño similar pero no se puede hablar de que los competidores consigan el dominio sobre los demás porque tienen las plazas limitadas.
- **Tasa de crecimiento de la industria.** Se trata de un sector reciente, aunque con crecimiento. Al tratarse de fuerte crecimiento, nuestro establecimiento residencial puede crecer con el mercado. Crecer en nuestro caso, significa llegar a plena ocupación e incluso abrir otros establecimientos.
- **Altos costes fijos.** Se requieren elevadas inversiones en equipamientos y personal, por tanto los competidores más asentados partirán con ventaja. En nuestro caso, no hablamos de costes de construcción ya que recurriremos a un alquiler para abaratar los costes de inversión inicial.
- **Elevadas barreras de salida.** La existencia de éstas tiende a incrementar la rivalidad. En nuestro caso sí las hay, puesto que hay una inversión inicial muy elevada sobre todo en equipamiento y mobiliario.
- **Baja diferenciación.** La rivalidad es elevada debido a que hay poco que impida que los clientes cambien entre competidores. La única forma de competir consiste en ofrecer más servicios a precios más bajos.

3.8.2.3.3 Análisis de la competencia directa

La palabra “competencia”, según la RAE, se define como “situación de empresas que rivalizan en un mercado ofreciendo o demandando un mismo producto o servicio”. Es decir, todas las empresas que operan en un mismo mercado y mismo sector, ofreciendo un mismo producto o servicio y que rivalizan entre ellos para ser la opción preferente de compra del consumidor final a través de estrategias empresariales diferenciadas.

El presente análisis consiste en analizar la competencia directa o de primer grado. Es decir, aquellas empresas que operan en nuestro mismo mercado, con idénticos canales de distribución, con iguales servicios y que se dirigen al mismo perfil de potenciales clientes.

En la Comarca de Baza, la cuál hemos elegido como principal área de influencia, podemos destacar las siguientes residencias geriátricas y centros de día como competencia directa:

- **Residencia de Mayores Avita “Braulia Ramos”**

La Residencia de Mayores de Baza Braulia Ramos es un centro completamente nuevo y unas instalaciones acorde a la filosofía de Avita: funcional, accesible y moderno donde el ambiente familiar destaca por encima de todo. Cuenta con una capacidad para 103 usuarios y 20 plazas de Unidad de día. Dispone de servicio médico y de enfermería, fisioterapia, terapia ocupacional y psicología. Además cuenta con amplias zonas verdes, parque biosaludable, amplios dormitorios, comedores y salas de visita y servicio privado de peluquería para todos nuestros usuarios. Están disponibles las plazas concertadas, privadas y de respiro familiar.

- **Residencia Geriátrica la torre**

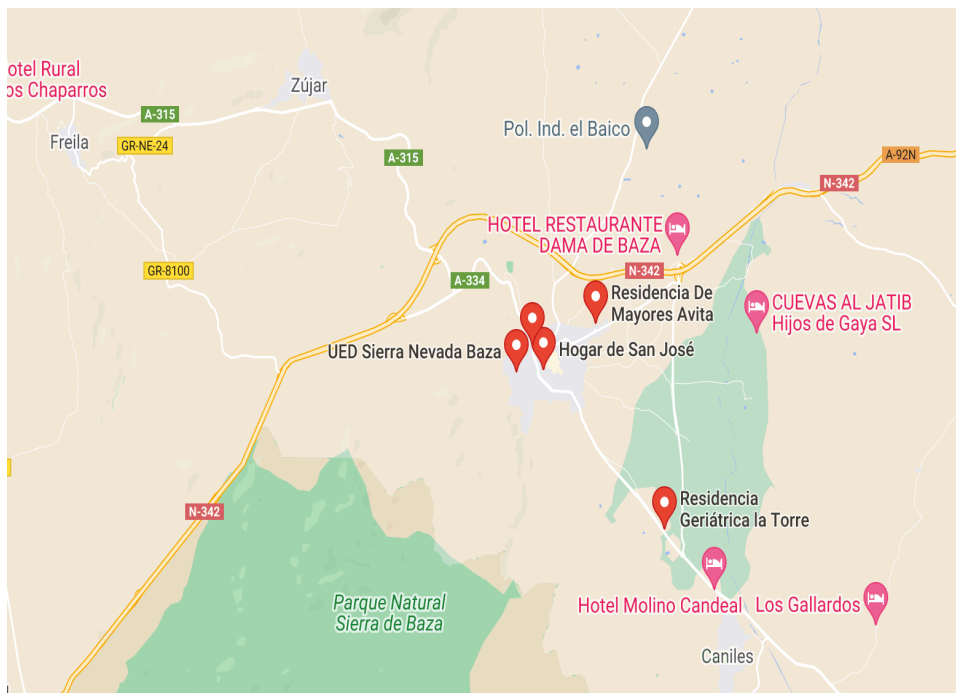
La Residencia geriátrica la torre nació en 2005 de un proyecto lleno de ilusión y esperanza por aliviar la gran necesidad de atención residencial a personas mayores existente en la zona norte de granada. Es un centro con una capacidad de 30 plazas de grandes dependientes de las cuales 26 son concertadas con la junta de andalucía y 4 privadas.

- **Residencia Hogar San José**

Es una residencia privada que cuenta con 106 plazas y ninguna de ellas concertadas.

Destacamos de la Residencia Hogar San José Baza en Baza que tiene una excelente unidad especializada en ancianos y ancianas que sufren Alzheimer y demencias. Además, en su equipo profesional cuentan con un médico especializado en geriatría, un psicólogo geriátrico y un trabajador social para ayudar a los ancianos residentes y a sus familiares que residen en esta residencia de la tercera edad.

Como podemos observar en la siguiente imagen procedente de google maps, todas las residencias de ancianos que nos hacen competencia directa se encuentran situadas en Baza:



3.8.3 PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA

3.8.3.1 Misión, visión y valores

La misión, visión y valores de una empresa son las bases de la cultura de ésta, son en lo más profundo lo que hace que se tomen unas decisiones u otras, dotan de identidad a la organización, alinean la motivación y el enfoque de los colaboradores en una dirección unificada.

El hecho de tener enunciada la misión, la visión y los valores de tu empresa también ayudan a fomentar el sentido de pertenencia, ya que de esta manera los que forman parte de la organización, los pueden hacer suyos y sentir que orientan sus esfuerzos hacia un objetivo mayor que los individuales.

Misión: nuestra misión es ofrecer la atención necesaria a todas aquellas personas mayores que requieran de ella para conseguir un envejecimiento activo. Tanto nuestros trabajadores como los usuarios y sus seres queridos formarán parte de una gran familia.

Visión: nuestra visión se basa en ser una de las primeras residencias referencia en nuestra área de influencia, contando con los mejores profesionales del sector y adaptándonos al uso de nuevas tecnologías ofreciendo a nuestros usuarios los servicios más desarrollados y con mayor calidad del momento.

Valores: los principales valores de nuestra empresa son el afecto, compromiso, autoestima integración y respeto hacia el usuario, haciéndolo sentir querido en todo momento, reconociendo todos sus logros y apoyándolo en cualquier actividad que le ayude a sentirse mejor, siempre desde el respeto hacia los demás y garantizando un bienestar del entorno.

3.8.3.2 Análisis DAFO

Después de analizar el entorno que rodea nuestro sector, pasamos a elaborar el análisis DAFO para reflejar los puntos fuertes y débiles que tiene nuestro centro y las oportunidades y amenazas que le son repercutidas por el exterior.



DEBILIDADES:

- **Necesidades de financiación.** Es necesario recurrir a la financiación ajena ya que la inversión inicial es elevada. Necesitamos construir el centro desde cero, lo que conlleva a la adquisición de todo el mobiliario y material necesario para poder poner el negocio en marcha.
- **Inversión en personal.** Al comienzo, la tasa de ocupación de las plazas ofertadas por nuestra empresa no se cubrirán, lo cuál podrá suponer un exceso de costes de nuestro personal contratado exigido por la normativa autonómica para garantizar los ratios mínimos.
- **Solar de la construcción:** el solar donde queremos construir nuestra residencia esta catalogado como terreno no urbanizable y necesitamos llevar a cabo una serie de trámites legales para su posterior aprobación.

AMENAZAS:

- **Gran variedad de servicios sustitutivos.** En nuestro sector hay numerosas actividades que suponen una competencia indirecta para nosotros como es la teleasistencia, Servicio de Ayuda a Domicilio, centros de día, etc. Son centros que ofrecen servicios similares a los nuestros, aunque no en su totalidad.
- **Mala situación socio-sanitaria:** tras la reciente pandemia del Covid19 los centros residenciales y sus usuarios han sido duramente golpeados y a la sociedad española le está costando confiar en la gestión y los cuidados y servicios que se ofrecen en los mismos.
- **Exigencias legales.** Construir y poner en funcionamiento una residencia requiere de muchas normativas legales para casi todos los servicios que presta que se deben de cumplir rigurosamente.

FORTALEZAS:

- **Ubicación en una zona adecuada.** Se ha decidido ubicar la residencia en Zújar, una zona muy tranquila y dotada de numerosas zonas verdes donde poder realizar numerosas actividades al aire libre. También se dispone de los Baños de Zújar, que son unas aguas termales las cuales son un área de interés turístico.
- **Profesionalidad.** Debido a la creación de una normativa más exigente en lo que respecta a la formación del personal de un establecimiento residencial, los centros se vuelven más profesionales. Además, a todo el personal que trabaje en nuestro centro se le exigirán un mínimo nivel formativo, que en caso de no tener se le ofrecerá para ingresar tras la etapa de formación.
- **Ambiente familiar.** Se trata de una residencia de tan sólo 50 plazas. Esto hace que haya más confianza entre el cliente y el personal, y ayuda a que el residente se sienta como en casa.

- **Accesibilidad.** El municipio de Zújar está perfectamente comunicado para poder acceder tanto en transporte privado como en público desde Baza. Cuenta con una línea de autobús que deja al familiar prácticamente en las puertas del centro. Al ser un municipio tranquilo y relativamente poco poblado no habrá problemas de aparcamiento.
- **Proximidad a hospital comarcal.** A tan sólo quince minutos podemos encontrar el Hospital de Baza, un centro hospitalario gestionado por el Servicio Andaluz de Salud, ubicado en el municipio español de Baza.

OPORTUNIDADES:

- **Sector en fase de expansión.** Como ya se ha comentado, se trata de uno de los nichos de mercado que mayor crecimiento va a presentar en los próximos años, debido al envejecimiento de la población o el descenso en las tasas de natalidad, entre otros.
- **Envejecimiento de la población.** El factor más determinante para la apertura de este tipo de negocio. Al incrementarse la esperanza de vida y la calidad de ésta, la edad de mortalidad es mucho mayor que hace unos años y, por lo tanto, el porcentaje de personas que precisarán de nuestros servicios es mayor. Aumenta nuestro mercado potencial.
- **Cambios sociales.** Los cambios sociales como la movilidad geográfica, divorcios, incorporación de la mujer al mundo laboral, etc. también hacen incrementar nuestro mercado potencial.

3.8.3.3 Actividad de la empresa

3.8.3.3.1 Servicios que prestará la empresa

Los principales servicios que se prestarán en nuestro centro residencial serán los siguientes:

- **Atención social.** Tiene como objeto informar, orientar y asesorar respecto a recursos sociales, la afrontación y resolución de conflictos, favoreciendo la convivencia en el centro, fomentando la participación y la realización de actividades estimuladoras de las relaciones entre las personas usuarias, diseñando programas de intervención, coordinación con profesionales y recursos sociales y sanitarios del entorno.
- **Atención social familiar.** Tiene por objeto informar, orientar, asesorar y acompañar a la familia durante el proceso de atención de la persona usuaria.
- **Animación sociocultural.** Conjunto de actividades de relación y ayudas encaminadas a la autopromoción individual o grupal, que faciliten el desarrollo de las inquietudes culturales, intelectuales, etc.
- **Atención sanitaria.** Los centros deberán garantizar una atención sanitaria dirigida al seguimiento de los tratamientos médicos prescritos y al control de parámetros vitales en coordinación con el Sistema Público de Salud.
- **Atención de enfermería.** Dirigida a la prestación de cuidados de enfermería, tales como preparación y administración de medicamentos, curas, sondajes, otros.
- **Atención psicológica.** Conjunto de actuaciones dirigidas a la acogida y adaptación de la persona mayor en situación de dependencia, entrenamiento en estrategias para mejorar la memoria, estimulación del lenguaje, entrenamiento en actividades de relajación, prevención e intervención en situaciones de depresión, desarrollo de habilidades sociales, etc. Con especial atención a las personas con problemas psicogerítricos y demencias.
- **Actividades de terapia ocupacional.** Cuyo objetivo es la prevención del deterioro y el mantenimiento de las aptitudes de las personas usuarias.
- **Actividades de rehabilitación.** Los centros deberán ofrecer un servicio que incluya la rehabilitación preventiva, de mantenimiento y terapéutica.
- **Atención nutricional.** Los centros deberán asegurar el cumplimiento de una adecuada nutrición de las personas usuarias, la cual se especificará en una carta de menús, que

deberá estar supervisada por un/a médico/a o especialista en dietética o nutrición. Ésta se someterá a criterios dietéticos, atendiendo las necesidades en cuanto a cantidad, calidad y variedad, contemplando la elaboración de dietas especializadas para aquellas patologías que así lo requieran.

- **Servicios opcionales.** Los centros podrán ofrecer servicios y atenciones especializadas y complementarias, como peluquería, podología, etc., así como cualquier otro servicio que se considere necesario para la atención adecuada de la persona usuaria.
- **Ayudas técnicas.** Se prestará especial atención a la utilización de las ayudas técnicas necesarias para la atención de la persona usuaria.
- **Programas que fomenten el asociacionismo.** Se desarrollarán programas que fomenten el voluntariado social y los grupos de autoayuda y convivencia entre las personas mayores, al objeto de promover la solidaridad y participación.

3.8.3.3.2 Controles de calidad

En la empresa se tiene que establecer un sistema de gestión de calidad para mejorar el servicio que se le presta a los clientes y que estén contentos con el trato que se les da en la residencia. El modelo de gestión que se vaya a utilizar tendrá que adaptarse a los nuevos gustos que tengan los residentes. El objetivo es que el número de clientes de la residencia aumente, que el personal realice su trabajo de la mejor manera posible, que los costes que tenga la empresa sean los menos posibles y dar una buena imagen del establecimiento.

En el momento antes de que se produzca la prestación del servicio a un cliente, si fuera necesario algún cambio en esta prestación de servicio, el personal de la empresa será el encargado de comentárselo al director de la residencia para que en la medida de lo posible se realice ese cambio que pide el cliente. Este se lo comunicará con la mayor brevedad a los responsables de cada área en la que se solicitó ese cambio por parte del cliente para que se realicen todas las modificaciones necesarias y se cambie la planificación semanal para ese cliente.

La limpieza de las habitaciones de la residencia y también de todas las demás partes de la residencia son un aspecto fundamental. Para esto ya existe el personal del servicio de limpieza, como se explica después en un apartado del trabajo. En lo relacionado con la limpieza, obviamente hay que cumplir una serie de exigencias legales pero también la ley nos obliga a tener unas hojas de reclamaciones para que los clientes puedan exponer las quejas que puedan tener sobre algún servicio de la empresa.

3.8.3.3.4 Ubicación del solar y construcción sostenible

El solar en el que situaremos nuestro proyecto será en un solar propiedad del Ayuntamiento de Zújar cuyas coordenadas son 37.546100, -2.842904. Dicho solar es el que aparece en la siguiente imagen procedente de google maps.



Dicho solar está catalogado como suelo no urbanizable, y se tendría que llevar a cabo un proyecto de actuación para poder construir legalmente nuestro centro.

También deberíamos tener en cuenta la proximidad a una vía pecuaria.

Por otra parte, teniendo en cuenta llevar a cabo una construcción sostenible, la Oficina de Información Energética (infoenergiagranada.es) nos ha facilitado los siguientes datos para llevar a cabo una Arquitectura Bioclimática.

ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA

El proyecto arquitectónico tiene que sentar las bases para que la edificación esté adaptada al medio en el que se encuentra, tratando de aprovechar las condiciones ambientales en beneficio de los usuarios, con estrategias que permitan reducir al mínimo las necesidades energéticas, y completándolo con instalaciones de generación renovable y climatización eficiente.

Habría que estudiar con detenimiento las condiciones específicas de esta construcción y el solar en el que se ubicará, pero se puede establecer una serie de elementos básicos para el diseño:

- **FACTOR DE FORMA:** Los intercambios energéticos, la entrada de calor en verano o su pérdida en invierno, se producen a través de la envolvente (fachadas y cubierta), por lo que minimizarla con una forma compacta hará que las necesidades de aportes disminuyan.
- **AISLAMIENTO:** es fundamental realizar un aislamiento térmico eficiente y continuo, con especial atención a los encuentros entre fachadas y forjados, y en los huecos (puertas y ventanas). Una mayor inversión en éste se amortizará con creces con un menor gasto en calefacción o aire acondicionado.
- **VENTILACIÓN:** La formación de corrientes entre fachadas o a través de patios interiores puede regular las temperaturas internas, e incluso introducir aire frío o caliente según interese y con apoyo de acumuladores pasivos, chimeneas de ventilación u otros elementos similares.
- **APROVECHAMIENTO SOLAR:** Se deben maximizar las aperturas de huecos a sur, con control de la incidencia en invierno y el sombreado en verano, para el uso energético o de luz según interese (también mediante elementos tales como invernaderos o lucernarios). Las aperturas a norte para mejorar la iluminación pero controlando las pérdidas de temperatura también mejorarán el consumo eléctrico.
- **SISTEMAS ACTIVOS:** Como complemento a los elementos de climatización pasiva, conviene colocar un sistema de producción eléctrica fotovoltaica que alimente unainstalación de aerotermia, que a su vez sirva para la producción de agua caliente o fría (la válvula inversora lo permite) tanto para consumo humano como para la

climatización mediante suelo radiante, que es el método de calefacción más eficiente y a su vez el de enfriamiento más confortable.

3.8.4 NORMATIVA LEGAL

En nuestro centro residencial tenemos que cumplir la normativa que nos exige la Junta de Andalucía, la cuál explicaré brevemente a continuación y cuyo documento oficial adjuntaré en el apartado de ANEXOS del propio TFP.

3.8.4.3 Condiciones materiales comunes a todos los centros

La Junta de Andalucía establece la siguiente normativa:

ORDEN de 5 de noviembre de 2007,

Por la que se regula el procedimiento y los requisitos para la acreditación de los centros para personas mayores en situación de dependencia en Andalucía.

ORDEN de 21 de diciembre de 2007,

Por la que se aprueba el modelo de Reglamento de Régimen Interior de los centros residenciales de personas mayores en situación de dependencia que formen parte del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia en Andalucía.

ORDEN de 21 de diciembre de 2007,

Por la que se aprueba el modelo de documento contractual para el ingreso de personas mayores en situación de dependencia en centros residenciales del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Las **condiciones físicas y dotacionales** comunes a todos los centros son las siguientes (Orden de 5 de noviembre de 2017):

- **Físicas**: los Centros estarán emplazados en zonas geográficas rurales o urbanas salubres, que no supongan peligro para la integridad física y psíquica de las personas usuarias.

El emplazamiento de los Centros debe ser integrado y accesible para permitir la normal utilización de los Servicios Generales que las personas usuarias puedan precisar, con especial atención al Servicio Sanitario.

Por ello, se ubicarán en el casco urbano de la ciudad o municipio, a fin de facilitar la participación del centro y de las personas usuarias con el entorno, salvo que el programa de intervención exija otro emplazamiento más adecuado. En este caso, deberá quedar garantizada una red de servicios de transporte adecuado.

- **Urbanísticas**: los edificios dispondrán de la calificación, edificabilidad y dotación de servicios e infraestructura mínimas que se ajustarán a lo que determine el Planeamiento Urbanístico del Municipio donde se ubique el edificio.

Todos los Centros deberán tener, antes de su puesta en funcionamiento, las correspondientes Autorizaciones Municipales que habiliten la apertura de los mismos.

- **Arquitectónicas**: los Centros deberán estar adaptados a las características que concurren en sus personas usuarias así como a los programas que en los mismos deban desarrollarse, en especial deberán reunir los requisitos exigidos por el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y el transporte en Andalucía.

En un mismo edificio o conjunto de edificios se podrán facilitar diversos recursos de los mencionados en la presente Orden, se podrán compartir espacios y servicios generales, dotando a las distintas dependencias de la superficie y equipamiento necesarios y

siendo su dimensionamiento de acuerdo con el número de personas usuarias y las necesidades de las mismas.

No podrán ubicarse los Centros Residenciales, Centros de Día (UED) y Centros de Noche (UEN) en edificios de viviendas, residenciales o de comerciales, salvo que ocupen la planta baja.

Las disposiciones constructivas utilizadas garantizarán el cumplimiento de la normativa en vigor y especialmente las establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

Cada tipo de Centro constituirá una unidad independiente perfectamente diferenciada, incluso cuando se comparta el edificio, es decir, debe contar con un acceso exclusivo e independiente desde el exterior o vía pública.

Los Centros dispondrán de una capacidad asistencial máxima adecuada que deberá constar en su correspondiente resolución de acreditación.

La altura libre de las dependencias habitables tendrá como mínimo un valor de 2,70 metros.

Las superficies de las distintas dependencias deberán ser siempre superficies útiles.

Ventilación e iluminación: Todas las dependencias habitables deberán tener suficiente iluminación y ventilación natural y directa, incluso los aseos, donde se permitirá, si no es posible la ventilación natural, el uso de chimeneas de ventilación.

Serán autorizables las claraboyas practicables siempre que garantice una adecuada ventilación e iluminación natural y directa.

Los patios interiores o tipo inglés deberán tener unas dimensiones mínimas de 3 m. de longitud por 3 m. de anchura.

- **Instalaciones:** nuestro centro residencial deberá contar con las siguientes instalaciones, todas ellas deberán cumplir la normativa vigente general y local:

- Abastecimiento de agua
- Agua caliente
- Evacuación de aguas residuales
- Instalación eléctrica
- Instalación de gas
- Climatización: en todo momento se debe regular la climatización según la temperatura ambiente requiera.
- Comunicaciones: se dispondrá de una línea telefónica con el exterior y conexión a internet a disposición de los usuarios.
- Sistemas de videovigilancia: situados en salas de estar, comedores, zonas de pasillos y distribuidores.

Por otra parte, las **condiciones mínimas de cada una de las zonas** comunes a todos los centros serán las siguientes:

- La **zona de administración** estará constituida por un despacho de dirección y administración (con un mínimo de 10m² y situado a la entrada del edificio) y por una zona de recepción y espera de visitantes (situada a la entrada del edificio).
- La zona de **servicios generales** la compondrá una cocina (mínimo 15m²), una lavandería (mínimo 15m²), una lencería (mínimo 10m²), aseos y vestuarios para el personal, aseos de uso público, unos almacenes, una zona de tratamiento y eliminación de residuos sólidos y una zona de tratamiento y eliminación de residuos peligrosos o tóxicos.

Teniendo en cuenta que nuestro centro estará dirigido a **personas mayores en situación de dependencia** y basándonos en el número de plazas que ofertaremos al comienzo de nuestra actividad (50 plazas) deberemos cumplir las siguientes condiciones específica para la zona de servicios generales, zona residencial e instalaciones específicas:

- La **zona de servicios generales** la compondrá una sala de star (mínimo 2m² por usuario), un comedor (mínimo 2m² por usuario), 2 zonas de atención especializada (una destinada a rehabilitación física y gimnasio y la otra a terapia ocupacional y tratamientos análogos, requiriendo a ambas un mínimo de 15m²), una sala de visitas (mínimo 15m²) y un puesto de control residencial (mínimo de 10m²)
- La **zona residencial** estará formada por 10 dormitorios individuales (mínimo 12m²), 20 dormitorios dobles (mínimo 18m²) y unos baños (mínimo 3,50m²)
- Las **instalaciones específicas** exigidas son un ascensor montacamillas, pulsadores de llamada y alarma (en todos los dormitorios y baños), grúas de movilización (en función de la necesidad del usuario) y un servicio ADSL.

Todos los requisitos mencionados anteriormente se han expuesto de manera aclaratoria y es aconsejable consultar la normativa de la Junta de Andalucía para centros adjunta en el anexo de dicho TFP con el objetivo de realizar un análisis más exhaustivo de la misma.

Por último, las condiciones respecto a **recursos humanos** que nos exige la normativa en relación al personal necesario podrían resumirse en disponer de una ratio (número de trabajadores/usuario) mínima de 0,5, contando con 1 director/a con dedicación a jornada completa y con una ratio mínima del personal de atención directa de 0,39, constituida por:

- **Gerocultor/a** con ratio 0,3.
- **D.U.E.** con ratio 0,04.
- **Trabajador Social** con ratio 0,01.
- **Fisioterapeuta** con ratio 0,01.
- **Terapeuta Ocupacional**, Monitor Ocupacional y/o Animador Socio-cultural con ratio 0,01.
- El resto de personal estará compuesto por **un médico/a, psiquiatra, psicólogo/a, farmacéutico/a, educador/a social o logopeda.**
- Personal de **atención indirecta** con una ratio de 0,1 formado por personal de administración y servicio.

En el siguiente apartado analizaremos de manera más detallada el número de personal que necesitamos y las funciones que llevarán a cabo.

3.8.5 PLAN DE RECURSOS HUMANOS

3.8.5.3 Análisis y descripción de los puestos de trabajo

Para poner en funcionamiento nuestra residencia de ancianos debemos contar con un personal capacitado para el desarrollo su actividad. Los puestos de trabajo que hemos de cubrir son varios, y el número de personas que necesitaremos en cada puesto variarán en función de los ratios mínimos exigidos por la normativa, en nuestro caso para un total de 50 usuarios.

Las funciones que van a llevar a cabo los diferentes profesionales que trabajarán en nuestro centro geriátrico serán las siguientes:

DIRECTOR/A: La misión del director de una residencia es dirigir todos los servicios del centro residencial, hacia la atención especializada integral del residente con todo lo necesario para garantizar su programación, coordinación, gestión, evaluación y control.

Las funciones son:

- Estar a disposición de los usuarios y familiares determinados días y horas a la semana.
- Seleccionar al personal adecuado que cumpla con los requisitos.
- Se encargará de llevar la promoción de la Residencia.
- Se encarga de llevar la política de precios.
- Gestión de las posibles visitas.

MÉDICO/A: Su misión específica es “mejorar y mantener la salud física y mental de los residentes del Centro, prevenir patologías y seguir la evolución de los pacientes, así como reconocer a los residentes y evaluar y valorar los nuevos ingresos”.

Las funciones del Médico serán las siguientes:

- Realizar el reconocimiento médico a las nuevas personas usuarias y cumplimentar la correspondiente historia médica y certificaciones profesionales, en que constarán las

indicaciones de tipo de vida más acorde, la rehabilitación necesaria, y el tratamiento a seguir si hace falta.

- Atender las necesidades asistenciales de las personas usuarias. Hacer los exámenes médicos, diagnósticos, prescribir los tratamientos más acordes, en cada caso, para llevar a cabo las terapias preventivas, asistenciales y de rehabilitación de los diagnósticos clínicos y funcionales de las personas usuarias.
- Informar a los familiares sobre el estado de salud de la persona usuaria.
- Dirigir el programa de movilización y rehabilitación de las personas usuarias, fijando en equipo los programas a desarrollar de forma individual y en grupo.
- Realizar el seguimiento y evaluar los programas, conjuntamente, con el equipo formado por todas las personas que intervienen.
- Asistir al personal destinado en el centro en los casos de necesidad y de urgencia.
- Como máximo responsable de su departamento médico, en el caso de que el centro no pueda tratar debidamente a las personas usuarias, derivarles a un centro hospitalario o de salud.
- Participar en la comisión de supervisión y seguimiento de las personas usuarias en cuanto a las necesidades asistenciales y de la vida diaria de las personas usuarias que realizarán en colaboración con la dirección, trabajador/a social, psicólogo/a, y demás profesionales, de acuerdo con la situación física de las personas usuarias, los objetivos a conseguir y las características del centro.
- Programar y supervisar los menús y dietas alimentarias de las personas usuarias.
- Supervisar el trabajo del personal sanitario.
- Supervisar el estado sanitario de las dependencias del centro.

AUXILIAR DE ENFERMERÍA/GERIATRÍA: la misión de los auxiliares es asistir al usuario del centro en la realización de las actividades de la vida diaria que no pueda realizar por él mismo debido a su incapacidad, procurándole autonomía y efectuar aquellos trabajos encaminados a su atención personal y de su entorno, apoyando las funciones desarrolladas por otros profesionales. Necesitaríamos 15 al ser su ratio de 0,3.

Las funciones son:

- Vigilar y atender a los residentes, sus necesidades generales humanas y sanitarias, especialmente en el momento en que éstos necesiten de sus servicios.
- utilizado.
- Controlar la higiene personal de los residentes y dar de comer a aquellos usuarios que no lo puedan hacer por sí solos.
- Vigilar y anotar las actividades de la vida diaria de los pacientes.
- Acompaña al residente en las salidas, paseos, gestiones, excursiones, juegos y tiempo libre en general.

ENFERMERO/A-ATS-DUE: su misión principal es la de asistir al residente en todo lo relacionado a su salud física y mental, llevando una vigilancia continua en colaboración con los auxiliares de enfermería. Necesitaríamos 2 DUE al ser la ratio de 0,04.

Las funciones son:

- Preparar y administrar la medicación de los residentes.
- Tomar la presión sanguínea, pulso y temperatura.
- Rellenar, junto con el médico, y mantener los historiales de todos los pacientes.
- Colaborar con el médico en los reconocimientos de los usuarios tanto iniciales como posteriores.
- Controlar y supervisar los planes de cuidado.
- Realizar las curas encomendadas por el médico.
- Supervisar a los residentes delicados de salud.
- Realizar los pedidos de farmacia, analítica y radiología en aquellos Centros donde exista especialista.

EDUCADOR/A SOCIAL: Su misión principal es facilitar y potenciar la integración social del residente al Centro, así como evitar desajustes personales y de relación del mismo. Necesitaríamos 1 al ser su ratio de 0,01.

Sus funciones son:

- Planificar y organizar el trabajo del Centro mediante una adecuada programación de objetivos y racionalización del trabajo. Colaborar y realizar aquellos estudios encaminados a investigar los aspectos relativos a los residentes.
- Ejecutar las actividades administrativas y realizar los informes sociales de los residentes, y los que le sean pedidos por la Dirección del Centro.
- Realizar los tratamientos sociales mediante el servicio social en cada caso y de grupo.
- Fomentar la integración y participación de los residentes en la vida del Centro y de su entorno.
- Realizar las gestiones necesarias para la resolución de problemas sociales que afecten a los residentes principalmente con las entidades e instituciones locales.
- Coordinar los grupos de trabajo y actividades de animación sociocultural.

FISIOTERAPEUTA: La misión principal es realizar los tratamientos rehabilitadores que se prescriban, con el objeto de mantener y mejorar la independencia física de los residentes del Centro. Necesitaríamos 1 al ser su ratio de 0,01.

Las funciones son:

- Realizar los tratamientos rehabilitadores que se prescriban.
- Valorar, junto con el médico y la enfermera, a los nuevos residentes.
- Hacer el seguimiento y la evaluación de tratamientos que realice.
- Colaborar en las materias de su competencia en los programas que se realicen de formación e información a las familias de los pacientes.
- Asesorar a las auxiliares de enfermería sobre las pautas de movilizaciones y los tratamientos que precisen de técnicas fisioterapeutas.

TERAPEUTA OCUPACIONAL/PSICÓLOGO: Su misión es planificar las actividades motrices, cognitivas y sociales para rehabilitar y mantener al residente en las actividades de la vida diaria utilizando materiales que potencien su creatividad. Necesitaríamos 1 al ser su ratio de 0,01.

Sus funciones son:

- Realizar actividades auxiliares de psicomotricidad, lenguaje, dinámicas y rehabilitación personal y social a los residentes.
- Colaborar en el seguimiento o la evaluación del proceso recuperador o asistencial de los residentes.
- Participar en las áreas de ocio y tiempo libre de los pacientes.
- Organizar fiestas de cumpleaños, Navidad, etc...
- Participar en la valoración inicial de los nuevos residentes.

COCINERO: Su misión principal es la de elaboración y condimentación de las comidas, con sujeción al menú y regímenes alimentarios que propondrá para su aprobación a la dirección del centro y supervisión médica.

Sus funciones son:

- Elaboración de la comida y cena.
- Montaje de los carros con los menús elaborados.
- Supervisar el mantenimiento, en perfectas condiciones de limpieza y funcionamiento de la maquinaria y utensilios propios de su departamento, tales como: bandejas, hornos, freidora, ollas, etc.
- Realizar todas aquellas funciones que, sin especificar, estén en consonancia con su lugar de trabajo y cualificación personal.
- Rellenar los registros pertinentes.
- Realizar, junto con la auxiliar encargada, el pedido de la compra de alimentos.

RECEPCIONISTA/AUXILIAR ADMINISTRATIVO: Su misión principal consiste en tareas puramente administrativas y de atención al cliente:

- Recogida y libramiento de correspondencia.
- Atención de centralitas telefónicas, filtrando las llamadas.
- Vigilancia de los puntos de acceso y tareas de portería.
- Recepción y filtración de facturas de proveedores.
- Cumplimiento de los partes de entrada y salida de los residentes.
- Mantener el régimen establecido por la Dirección para el acceso de visitantes.
- Se hace cargo de los partes de avería y les da traslado al servicio de mantenimiento.
- Se hace cargo de los traslados de los residentes en ambulancia.
- Gestión de cobros.

LIMPIADORA: Su principal misión es la realizar su trabajo a las órdenes inmediatas de la auxiliar encargada del turno.

Sus funciones son:

- Realizar las tareas propias de limpieza de las habitaciones y zonas comunes (camas, baños, ventanales, etc.) procurando ocasionar tan pocas molestias como pueda a los residentes.
- Comunicar a la auxiliar encargada del turno las incidencias o anomalías observadas en el desarrollo de sus tareas.
- Realizar las actividades propias de lavandería, teniendo cuidado con la ropa de los residentes y del centro y dando la mejor utilización a los materiales.
- Estar al tanto de las órdenes de la auxiliar encargada del turno.
- Ayudar, en caso necesario, al personal del centro.

3.8.5.4 Formación especializada

A los profesionales de nuestro centro se le exigirá tener los conocimientos y capacidades adecuadas para realizar de manera correcta su trabajo, conllevando lo anterior el hecho de poseer determinada formación.

En caso de no tener la formación mínima requerida, a continuación se citarán las diferentes formaciones que nos pueden ser muy útiles para adentrarnos en el mercado laboral.

Para conseguir la formación adecuada para nuestro sector, ABENZOAR SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA, situada en Granada, ofrece los siguientes cursos de formación podemos optar a la realización de las siguientes formaciones:

- **Certificados de Profesionalidad:** son una herramienta que te facilitan la inserción al mercado laboral. Dentro de nuestro sector, el Certificado de Profesionalidad de Atención Sociosanitaria a personas Dependientes en Instituciones Sociales SSCS0208 es una de las mejores opciones para encontrar empleo en centros geriátricos como el nuestro.
- **Cursos privados:** todos estos cursos son esenciales, según el puesto, para el buen funcionamiento interno de nuestro centro:

Especialización Curso	Nº Horas
Atención sociosanitaria a personas en el domicilio	480
Atención sociosanitaria a personas dependientes en Instituciones Sociales	370
Auxiliar de enfermería en geriatría	300
Higiene y atención sanitaria domiciliaria	170
Atención y apoyo psicosocial domiciliario	210
Apoyo domiciliario y alimentación familiar	100
Apoyo en la organización de intervenciones en el ámbito institucional	100
Intervención en la atención higiénico-alimentaria en Instituciones	70

Intervención de atención sociosanitaria en Instituciones	70
Apoyo psicosocial, atención relacional y comunicativa en instituciones	130
El Alzheimer	80
Alzheimer y otras demencias	180
Salud Mental	50
Primeros Auxilios	40
Manipulador de alimentos	30
Limpieza e higienización de superficies	40

3.8.6 PLAN ECONÓMICO FINANCIERO

3.8.6.3 Introducción

Antes de comenzar con el plan financiero de nuestro proyecto, me gustaría destacar que dicho apartado ha sido elaborado a través de una hoja de cálculo Excel (adjuntada en el Anexo) la cuál fue elaborada por Carlos Camarero Machado, encargado de impartirnos el Modulo 5: Viabilidad económica-financiera y sostenibilidad de iniciativas. Esta hoja de cálculo ha sido modificada por mí con el objetivo de lograr un análisis financiero enfocado a los datos que disponemos.

3.8.6.4 Análisis de la inversión

RESUMEN INVERSIÓN RESIDENCIA GERIÁTRICA					
Capítulo	Importe	P.P. Gtos. Gen. (13%)	P.P. Bº Indust. (6%)	IVA	Total Partida
01 MOVIMIENTO DE TIERRAS	17.807,82 €	2.315,02 €	1.068,47 €	4.450,17 €	25.641,48 €
02 CIMENTACIÓN	81.206,95 €	10.556,90 €	4.872,42 €	20.293,62 €	116.929,89 €
03 SANEAMIENTO	4.740,51 €	616,27 €	284,43 €	1.184,65 €	6.825,86 €
04 ESTRUCTURA	154.169,54 €	20.042,04 €	9.250,17 €	38.526,97 €	221.988,72 €
05 CUBIERTAS	36.027,86 €	4.683,62 €	2.161,67 €	9.003,36 €	51.876,51 €
06 ALBAÑILERÍA	108.784,34 €	14.141,96 €	6.527,06 €	27.185,21 €	156.638,57 €
07 REVESTIMIENTOS	112.782,85 €	14.661,77 €	6.766,97 €	28.184,43 €	162.396,03 €
08 SOLADOS Y ALICATADOS	56.391,43 €	7.330,89 €	3.383,49 €	14.092,22 €	81.198,02 €
09 INSTALACIONES DE FONTANERÍA	22.507,10 €	2.925,92 €	1.350,43 €	5.624,53 €	32.407,98 €
10 INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD	34.131,65 €	4.437,11 €	2.047,90 €	8.529,50 €	49.146,17 €
11 INSTALACIONES ESPECIALES	16.158,95 €	2.100,66 €	969,54 €	4.038,12 €	23.267,27 €
12 INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN	43.035,56 €	5.594,62 €	2.582,13 €	10.754,59 €	61.966,91 €
13 CARPINTERÍA DE MADERA	17.148,27 €	2.229,28 €	1.028,90 €	4.285,35 €	24.691,79 €
14 CARPINTERÍA METÁLICA Y CERRAJERÍA	144.028,98 €	18.723,77 €	8.641,74 €	35.992,84 €	207.387,33 €
15 VIDRIOS	28.772,82 €	3.740,47 €	1.726,37 €	7.190,33 €	41.429,98 €
16 PINTURAS	26.134,62 €	3.397,50 €	1.568,08 €	6.531,04 €	37.631,24 €
17 EXTERIORES	75.683,23 €	9.838,82 €	4.540,99 €	18.913,24 €	108.976,28 €
18 CONTROL DE CALIDAD	11.871,88 €	1.543,34 €	712,31 €	2.966,78 €	17.094,32 €
19 GESTIÓN DE RESIDUOS	11.871,88 €	1.543,34 €	712,31 €	2.966,78 €	17.094,32 €
20 SEGURIDAD Y SALUD	23.743,76 €	3.086,69 €	1.424,63 €	5.933,57 €	34.188,64 €
Total Inversión	1.027.000,00 €	133.510,00 €	61.620,00 €	256.647,30 €	1.775.000,00 €
Instalaciones Elevación	20.000,00 €				20.000,00 €
Equipos de Proceso de Información	2.000,00 €				4.000,00 €
Aplicaciones Informáticas	600,00 €				1.200,00 €
Equipamiento Enfermería	6.000,00 €				6.000,00 €
Vehículo + Adaptación	31.500,00 €				31.500,00 €
Equipamiento Comedor	2.750,00 €				2.750,00 €
Equipamiento Zona Administración	2.350,00 €				2.350,00 €
Equipamiento Cocina Office	6.550,00 €				6.550,00 €
Equipamiento Dormitorios	10.450,00 €				10.450,00 €
Equipamiento Lavandería y Planchado	4.350,00 €				4.350,00 €
Equipamiento Lencería	2.550,00 €				5.100,00 €
Equipamiento Zona Tratamiento y Eliminación Residuos	1.450,00 €				2.900,00 €
Equipamiento Salas de Estar	10.150,00 €				10.150,00 €
Equipamiento Gimnasio	3.900,00 €				3.900,00 €
Equipamiento Terapia Ocupacional	2.200,00 €				2.200,00 €
Total Inversión Empresa Gestión Privada	106.800,00 €				113.400,00 €
TOTAL POSIBLE INVERSIÓN DEL PROYECTO					1.888.400,00 €

Presupuesto Inversión

Residencia Ancianos Zújar

Estas inversiones contemplan tanto elementos del edificio como equipamiento para el desarrollo de la actividad.

Al cuadrante “Total Inversión” se le han sumado unos costes añadidos procedentes de una previsión de la subida del precio de los materiales del 15% y del precio de la redacción del proyecto y la dirección de obra, que se estima que ronde el 10-15%.

Las cifras finales de “Total Inversión” han sido presupuestadas por COOPERASE (Oficina de Información Energética).

3.8.6.5 Amortización

La **amortización** es el proceso mediante el cual se distribuyen gradualmente los costos de una deuda por medio de pagos periódicos. Los pagos o cuotas servirán para pagar los intereses de tu crédito y reducir el importe de tu deuda.

RESUMEN AMORTIZACIONES RESIDENCIA GERIÁTRICA					
Capítulo	Total Partida	Criterios Fiscales		Criterios Técnicos	
		% Amortización	Amort. Anual	% Amortización	Amort. Anual
01 MOVIMIENTO DE TIERRAS	25.641,48 €	2,00%	512,83 €	2,00%	512,83 €
02 CIMENTACIÓN	116.929,89 €	2,00%	2.338,60 €	2,00%	2.338,60 €
03 SANEAMIENTO	6.825,86 €	2,00%	136,52 €	2,00%	136,52 €
04 ESTRUCTURA	221.988,72 €	2,00%	4.439,77 €	2,00%	4.439,77 €
05 CUBIERTAS	51.876,51 €	2,00%	1.037,53 €	2,00%	1.037,53 €
06 ALBAÑILERÍA	156.638,57 €	2,00%	3.132,77 €	2,00%	3.132,77 €
07 REVESTIMIENTOS	162.396,03 €	2,00%	3.247,92 €	2,00%	3.247,92 €
08 SOLADOS Y ALICATADOS	81.198,02 €	6,00%	4.871,88 €	6,00%	4.871,88 €
09 INSTALACIONES DE FONTANERÍA	32.407,98 €	12,00%	3.888,96 €	12,00%	3.888,96 €
10 INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD	49.146,17 €	12,00%	5.897,54 €	12,00%	5.897,54 €
11 INSTALACIONES ESPECIALES	23.267,27 €	2,00%	465,35 €	2,00%	465,35 €
12 INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN	61.966,91 €	10,00%	6.196,69 €	10,00%	6.196,69 €
13 CARPINTERÍA DE MADERA	24.691,79 €	10,00%	2.469,18 €	10,00%	2.469,18 €
14 CARPINTERÍA METÁLICA Y CERRAJERÍA	207.387,33 €	2,00%	4.147,75 €	2,00%	4.147,75 €
15 VIDRIOS	41.429,98 €	12,00%	4.971,60 €	12,00%	4.971,60 €
16 PINTURAS	37.631,24 €	20,00%	7.526,25 €	20,00%	7.526,25 €
17 EXTERIORES	108.976,28 €	2,00%	2.179,53 €	2,00%	2.179,53 €
18 CONTROL DE CALIDAD	17.094,32 €	2,00%	341,89 €	2,00%	341,89 €
19 GESTIÓN DE RESIDUOS	17.094,32 €	2,00%	341,89 €	2,00%	341,89 €
20 SEGURIDAD Y SALUD	34.188,64 €	2,00%	683,77 €	2,00%	683,77 €
Total Inversión	1.478.777,90 €		58.828,20 €		58.828,20 €
Instalaciones Elevación	20.000,00 €	10,00%	2.000,00 €	10,00%	2.000,00 €
Equipos de Proceso de Información	4.000,00 €	16,00%	320,00 €	16,00%	320,00 €
Aplicaciones Informáticas	1.200,00 €	20,00%	120,00 €	20,00%	120,00 €
Equipamiento Enfermería	6.000,00 €	10,00%	600,00 €	10,00%	600,00 €
Vehículo + Adaptación	31.500,00 €	16,00%	5.040,00 €	10,00%	3.150,00 €
Equipamiento Comedor	2.750,00 €	16,00%	440,00 €	16,00%	440,00 €
Equipamiento Zona Administración	2.350,00 €	10,00%	235,00 €	10,00%	235,00 €
Equipamiento Cocina Office	6.550,00 €	10,00%	655,00 €	10,00%	655,00 €
Equipamiento Dormitorios	10.450,00 €	10,00%	1.045,00 €	10,00%	1.045,00 €
Equipamiento Lavandería y Planchado	4.350,00 €	10,00%	435,00 €	10,00%	435,00 €
Equipamiento Lencería	5.100,00 €	20,00%	510,00 €	20,00%	510,00 €
Equipamiento Zona Tratamiento y Eliminación Residuos	2.900,00 €	20,00%	290,00 €	20,00%	290,00 €
Equipamiento Salas de Estar	10.150,00 €	10,00%	1.015,00 €	10,00%	1.015,00 €
Equipamiento Gimnasio	3.900,00 €	10,00%	390,00 €	10,00%	390,00 €
Equipamiento Terapia Ocupacional	2.200,00 €	10,00%	220,00 €	10,00%	220,00 €
Total Inversión Empresa Gestión Privada	113.400,00 €		13.315,00 €		11.425,00 €
Proyección de Canon			100% Cuota Amortización Inversión		58.828,20 €
Proyección de Canon para Viabilidad del Proyecto			Factor de Corrección s/Cuota de Amortización	4	14.707,05 €

Se deben de tener en cuenta los siguientes **supuestos de cálculo**:

- Se prevé supuesto de porcentajes de amortización técnica distinta de la amortización fiscal en caso del vehículo adaptado.
- Adoptamos para cálculos de explotación el importe derivado de la aplicación de criterios técnicos de amortización.
- Al tratarse de un servicio expuesto a riesgo normativo, se considera que a la finalización de su vida útil se renueva.
- Afecta al criterio de renovación las partidas de equipamiento de equipos informáticos, aplicaciones informáticas, lencería, tratamiento y eliminación de residuos.
- El uso del factor de corrección viene dado por la metodología que empleamos en este estudio y el planteamiento de un escenario de explotación neutro.
- En consecuencia, y determinada la estructura básica de costes, se formula la corrección del canon que nos permite acceder al mencionado escenario.

3.8.6.6 Ingresos

Teniendo en cuenta que los primeros dos ejercicios la empresa sólo ofertará plazas privadas, ya que no se recomienda superar el 50% de plazas concertadas para no comprometer la viabilidad del proyecto, el cuadrante de los diferentes ingresos que tendremos se puede ver reflejado en la siguiente tabla desde diferentes proyecciones que tienen en cuenta la variabilidad en la tasa de ocupación de las plazas que disponemos los 4 primeros años, teniendo el último de estos una tasa de ocupación del 100%.

PROYECCIÓN INGRESOS RESIDENCIA GERIÁTRICA											
Ejercicio 1	Plazas	Precio Plaza	Proy. Anual	Proyección Pesimista		Proyección Intermedia		Proyección Optimista		Plazas	Plazas
				Ocupación	55,0%	Ocupación	60,0%	Ocupación	65,0%		
Plazas Privadas	50	1.800,00 €	1.080.000,00 €	594.000,00 €	27,50	648.000,00 €	30,00	702.000,00 €	32,50		
Ingresos Totales por Ejercicio	50			594.000,00 €	27,50	648.000,00 €	30,00	702.000,00 €	32,50		
Ejercicio 2	Plazas	Precio Plaza	Proy. Anual	Proyección Pesimista		Proyección Intermedia		Proyección Optimista		Plazas	Plazas
				Ocupación	66,0%	Ocupación	72,0%	Ocupación	78,0%		
Plazas Privadas	50	1.836,00 €	1.101.600,00 €	727.056,00 €	33,00	793.152,00 €	36,00	859.248,00 €	39,00		
Ingresos Totales por Ejercicio	50			727.056,00 €	33,00	793.152,00 €	36,00	859.248,00 €	39,00		
Tercer Ejercicio 50% Concertación	Plazas	Precio Plaza	Proy. Anual	Proyección Pesimista		Proyección Intermedia		Proyección Optimista		Plazas	Plazas
				Ocupación	79,2%	Ocupación	86,4%	Ocupación	93,6%		
Plazas Concertadas	10	1.900,00 €	228.000,00 €	180.576,00 €	7,92	196.992,00 €	8,64	213.408,00 €	9,36		
Plazas Privadas	40	1.872,72 €	898.905,60 €	711.933,24 €	31,68	776.654,44 €	34,56	841.375,64 €	37,44		
Ingresos del Ejercicio	50			892.509,24 €	39,60	973.646,44 €	43,20	1.054.783,64 €	46,80		
Cuarto Ejercicio 50% Concertación	Plazas	Precio Plaza	Proy. Anual	Proyección Pesimista		Proyección Intermedia		Proyección Optimista		Plazas	Plazas
				Ocupación	100,0%	Ocupación	100,0%	Ocupación	100,0%		
Plazas Concertadas	20	1.938,00 €	465.120,00 €	465.120,00 €	20,00	465.120,00 €	20,00	465.120,00 €	20,00		
Plazas Privadas	30	1.910,17 €	687.662,78 €	687.662,78 €	30,00	687.662,78 €	30,00	687.662,78 €	30,00		
Ingresos del Ejercicio	50			1.152.782,78 €	50,00	1.152.782,78 €	50,00	1.152.782,78 €	50,00		

Para el cálculo del precio de la plaza privada hemos consultado el Precio Medio Aproximado de una Plaza Privada en Andalucía en 2021, el cuál se situaba en 1951,84 (según inforesidencias.com) y además, hemos preguntado el precio en las Residencias Geriátricas cercanas a la nuestra y se ha decidido estimar el precio de la plaza privada de nuestro centro en 1800 euros, teniendo en cuenta una inflación anual estimada del 2%.

Otra condición que es imprescindible sería alcanzar rápidamente el 100% de ocupación y que esta se mantuviera en el horizonte temporal de la inversión.

En los diferentes escenarios que nos encontramos, pesimista, intermedio y optimista, sus respectivas tasas de ocupación al inicio se estiman en un 55%, 60% y 65% respectivamente, aumentando en los siguientes ejercicios a razón de un 20% por año hasta un máximo del 100%.

3.8.6.7 Tablas salariales

Teniendo en cuenta que en 2020 el IPC ha sido negativo, no hay subida de salarios para 2021 y el convenio VII Convenio Colectivo sigue vigente porque todavía no se ha firmado el VIII. Este convenio recoge los datos que refleja la siguiente tabla salarial:

RESIDENCIAS PERSONAS MAYORES								
GRUPO	CAT. PROFESIONAL	S. BASE	ANTIG	FEST/DOM	H. NOCT	DISPONIB.	H. EXTRA	FEST. ESPEC.
A	Administrador	1807,74	18,74	18,71	3,53	20,79	24,94	59,89
A	Gerente	1807,74	18,74	18,71	3,53	20,79	24,94	59,89
A	Director	1807,74	18,74	18,71	3,53	20,79	24,94	59,89
A	Médico	1539,92	18,74	18,71	3,01	20,79	21,24	56,47
A	Titulado Superior	1539,92	18,74	18,71	3,01	20,79	21,24	56,47
B	Supervisor	1347,42	18,74	18,71	2,63	20,79	18,59	44,65
B	ATS/DUE	1347,42	18,74	18,71	2,63	20,79	18,59	44,65
B	Trabajador Social	1251,19	18,74	18,71	2,45	20,79	17,26	41,46
B	Fisioterapeuta	1251,19	18,74	18,71	2,45	20,79	17,26	41,46
B	Terapeuta Ocupacional	1251,19	18,74	18,71	2,45	20,79	17,26	41,46
B	Titulado Medio	1224,60	18,74	18,71	2,40	20,79	16,89	40,57
B	Gobernante	1034,61	18,74	18,71	2,02	20,79	14,27	34,29
C	TASOC	1013,45	18,74	18,71	1,97	20,79	13,98	33,58
C	Oficial Mantenimiento	1013,45	18,74	18,71	1,97	20,79	13,98	33,58
C	Oficial Administrativo	1013,45	18,74	18,71	1,97	20,79	13,98	33,58
C	Conductor	997,16	18,74	18,71	1,94	20,79	13,75	33,04
C	Gerocultor	997,16	18,74	18,71	1,94	20,79	13,75	33,04
C	Cocinero	997,16	18,74	18,71	1,94	20,79	13,75	33,04
C	Jardinero	979,68	18,74	18,71	1,91	20,79	13,52	32,46
C	Auxiliar Mantenimiento	979,68	18,74	18,71	1,91	20,79	13,52	32,46
C	Auxiliar Administrativo	979,68	18,74	18,71	1,91	20,79	13,52	32,46
C	Portero-Recepcionista	979,68	18,74	18,71	1,91	20,79	13,52	32,46
C	Limpador/Planchador	903,87	18,74	18,71	1,77	20,79	12,47	29,95
C	Pinche Cocina	903,87	18,74	18,71	1,77	20,79	12,47	29,95
D	Ayudante Oficios varios	903,87	18,74	18,71	1,77	20,79	12,47	29,95
D	Personal no cualificado	903,87	18,74	18,71	1,77	20,79	12,47	29,95

En función de la anterior tabla y teniendo en cuenta las ratios mínimas exigidas por la Junta de Andalucía, las tablas salariales de nuestro centro geriátrico serían las siguientes:

TABLAS SALARIALES RESIDENCIA GERIÁTRICA						
	Normat.	Ud. Trab.	Salario Base	S.S.	Anual	Anual
Ratio UED	0,49	25,5				
Director/a		1	1.807,74 €	596,55 €	33.660,12 €	33.660,12 €
Personal Atención Directa	0,39	19,5			- €	358.802,19 €
Gerocultor/a	0,3	15	997,16 €	329,06 €	18.567,12 €	259.939,67 €
D.U.E.	0,04	2	1.331,44 €	439,38 €	24.791,41 €	49.582,83 €
Psicólogo/a	0,01	0,5	1.539,90 €	508,17 €	28.672,94 €	14.336,47 €
Trabajador Social	0,01	0,5	1.251,10 €	412,86 €	23.295,48 €	11.647,74 €
Fisioterapeuta	0,01	0,5	1.251,10 €	412,86 €	23.295,48 €	11.647,74 €
Terapeuta Ocupacional o Asim.	0,01	0,5	1.251,10 €	412,86 €	23.295,48 €	11.647,74 €
Personal de Atención Indirecta	0,1	5	979,68 €	323,29 €	18.241,64 €	91.208,21 €
Ocupación Máxima Residencia Geriátrica	50					483.670,51 €
TOTAL COSTES SALARIALES						483.670,51 €

Es importante resaltar que en nuestra tabla salarial no se contemplan complementos salariales/antigüedad.

3.8.6.8 Coste salarial

En este apartado se calcularán los diferentes costes que nos va a suponer el salario de nuestro personal en los 4 primeros años teniendo en cuenta una subida en el IPC estimada del 2% y en función de diferentes proyecciones: pesimista, neutra y optimista (dependiendo de la tasa de ocupación)

AÑO 1 (ESCENARIO PESIMISTA)

	Normat.	Ud. Trab.	Salario Base	S.S.	Anual	Anual
Ratio UED	0,5	14,44				
Director/a (compartido con Resid.)		1	1.807,74 €	596,55 €	33.660,12 €	33.660,12 €
Personal Atención Directa	0,39	10,64			- €	192.759,69 €
Gerocultor/a	0,3	8,4	997,16 €	329,06 €	18.567,12 €	137.396,68 €
D.U.E.	0,04	1,12	1.331,44 €	439,38 €	24.791,41 €	27.766,38 €
Psicólogo/a	0,01	0,28	1.539,90 €	508,17 €	28.672,94 €	8.028,42 €
Trabajador Social	0,01	0,28	1.251,10 €	412,86 €	23.295,48 €	6.522,73 €
Fisioterapeuta	0,01	0,28	1.251,10 €	412,86 €	23.295,48 €	6.522,73 €
Terapeuta Ocupacional o Asim.	0,01	0,28	1.251,10 €	412,86 €	23.295,48 €	6.522,73 €
Personal de Atención Indirecta	0,1	2,8	979,68 €	323,29 €	18.241,64 €	51.076,60 €
Ocupación Máxima	28					277.496,41 €

AÑO 1 (ESCENARIO NEUTRO)

	Normat.	Ud. Trab.	Salario Base	S.S.	Anual	Anual
Ratio UED	0,5	15,4				
Director/a (compartido con Resid.)		1	1.807,74 €	596,55 €	33.660,12 €	33.660,12 €
Personal Atención Directa	0,39	11,4			- €	207.854,46 €
Gerocultor/a	0,3	9	997,16 €	329,06 €	18.567,12 €	148.536,95 €
D.U.E.	0,04	1,2	1.331,44 €	439,38 €	24.791,41 €	29.749,70 €
Psicólogo/a	0,01	0,3	1.539,90 €	508,17 €	28.672,94 €	8.601,88 €
Trabajador Social	0,01	0,3	1.251,10 €	412,86 €	23.295,48 €	6.988,64 €
Fisioterapeuta	0,01	0,3	1.251,10 €	412,86 €	23.295,48 €	6.988,64 €
Terapeuta Ocupacional o Asim.	0,01	0,3	1.251,10 €	412,86 €	23.295,48 €	6.988,64 €
Personal de Atención Indirecta	0,1	3	979,68 €	323,29 €	18.241,64 €	54.724,92 €
Ocupación Máxima	30					296.239,51 €

AÑO 1 (ESCENARIO OPTIMISTA)

	Normat.	Ud. Trab.	Salario Base	S.S.	Anual	Anual
Ratio UED	0,5	16,6				
Director/a (compartido con Resid.)		1	1.807,74 €	596,55 €	33.660,12 €	33.660,12 €
Personal Atención Directa	0,39	12,35			- €	226.722,93 €
Gerocultor/a	0,3	9,75	997,16 €	329,06 €	18.567,12 €	162.462,29 €
D.U.E.	0,04	1,3	1.331,44 €	439,38 €	24.791,41 €	32.228,84 €
Psicólogo/a	0,01	0,325	1.539,90 €	508,17 €	28.672,94 €	9.318,70 €
Trabajador Social	0,01	0,325	1.251,10 €	412,86 €	23.295,48 €	7.571,03 €
Fisioterapeuta	0,01	0,325	1.251,10 €	412,86 €	23.295,48 €	7.571,03 €
Terapeuta Ocupacional o Asim.	0,01	0,325	1.251,10 €	412,86 €	23.295,48 €	7.571,03 €
Personal de Atención Indirecta	0,1	3,25	979,68 €	323,29 €	18.241,64 €	59.285,34 €
Ocupación Máxima	33					319.668,38 €

AÑO 2 (ESCENARIO PESIMISTA)

	Normat.	Ud. Trab.	Salario Base	S.S.	Anual	Anual
Ratio UED	0,5	16,84				
Director/a (compartido con Resid.)		1	1.843,89 €	608,49 €	34.333,32 €	34.333,32 €
Personal Atención Directa	0,39	12,54			- €	235.106,55 €
Gerocultor/a	0,3	9,9	1.017,10 €	335,64 €	18.938,46 €	168.552,31 €
D.U.E.	0,04	1,32	1.358,07 €	448,16 €	25.287,24 €	33.379,16 €
Psicólogo/a	0,01	0,33	1.570,70 €	518,33 €	29.246,40 €	9.651,31 €
Trabajador Social	0,01	0,33	1.276,12 €	421,12 €	23.761,39 €	7.841,26 €
Fisioterapeuta	0,01	0,33	1.276,12 €	421,12 €	23.761,39 €	7.841,26 €
Terapeuta Ocupacional o Asim.	0,01	0,33	1.276,12 €	421,12 €	23.761,39 €	7.841,26 €
Personal de Atención Indirecta	0,1	3,3	999,27 €	329,76 €	18.606,47 €	61.401,37 €
Ocupación Máxima	33					330.841,24 €

AÑO 2 (ESCENARIO NEUTRO)

	Normat.	Ud. Trab.	Salario Base	S.S.	Anual	Anual
Ratio UED	0,5	18,28				
Director/a (compartido con Resid.)		1	1.843,89 €	608,49 €	34.333,32 €	34.333,32 €
Personal Atención Directa	0,39	13,68			- €	258.201,56 €
Gerocultor/a	0,3	10,8	1.017,10 €	335,64 €	18.938,46 €	185.596,92 €
D.U.E.	0,04	1,44	1.358,07 €	448,16 €	25.287,24 €	36.413,63 €
Psicólogo/a	0,01	0,36	1.570,70 €	518,33 €	29.246,40 €	10.528,70 €
Trabajador Social	0,01	0,36	1.276,12 €	421,12 €	23.761,39 €	8.554,10 €
Fisioterapeuta	0,01	0,36	1.276,12 €	421,12 €	23.761,39 €	8.554,10 €
Terapeuta Ocupacional o Asim.	0,01	0,36	1.276,12 €	421,12 €	23.761,39 €	8.554,10 €
Personal de Atención Indirecta	0,1	3,6	999,27 €	329,76 €	18.606,47 €	66.983,31 €
Ocupación Máxima	36					359.518,19 €

AÑO 2 (ESCENARIO OPTIMISTA)

	Normat.	Ud. Trab.	Salario Base	S.S.	Anual	Anual
Ratio UED	0,5	19,72				
Director/a (compartido con Resid.)		1	1.843,89 €	608,49 €	34.333,32 €	34.333,32 €
Personal Atención Directa	0,39	14,82			- €	281.296,56 €
Gerocultor/a	0,3	11,7	1.017,10 €	335,64 €	18.938,46 €	202.641,54 €
D.U.E.	0,04	1,56	1.358,07 €	448,16 €	25.287,24 €	39.448,10 €
Psicólogo/a	0,01	0,39	1.570,70 €	518,33 €	29.246,40 €	11.406,09 €
Trabajador Social	0,01	0,39	1.276,12 €	421,12 €	23.761,39 €	9.266,94 €
Fisioterapeuta	0,01	0,39	1.276,12 €	421,12 €	23.761,39 €	9.266,94 €
Terapeuta Ocupacional o Asim.	0,01	0,39	1.276,12 €	421,12 €	23.761,39 €	9.266,94 €
Personal de Atención Indirecta	0,1	3,9	999,27 €	329,76 €	18.606,47 €	72.565,25 €
Ocupación Máxima	39					388.195,13 €

AÑO 3 (ESCENARIO PESIMISTA)

	Normat.	Ud. Trab.	Salario Base	S.S.	Anual	Anual
Ratio UED	0,5	20,404				
Director/a (compartido con Resid.)		1	1.880,77 €	620,65 €	35.019,99 €	35.019,99 €
Personal Atención Directa	0,39	15,444			- €	291.633,87 €
Gerocultor/a	0,3	11,88	1.037,45 €	342,36 €	19.317,23 €	210.171,47 €
D.U.E.	0,04	1,584	1.385,23 €	457,13 €	25.792,99 €	40.856,09 €
Psicólogo/a	0,01	0,396	1.602,11 €	528,70 €	29.831,32 €	11.813,20 €
Trabajador Social	0,01	0,396	1.301,64 €	429,54 €	24.236,62 €	9.597,70 €
Fisioterapeuta	0,01	0,396	1.301,64 €	429,54 €	24.236,62 €	9.597,70 €
Terapeuta Ocupacional o Asim.	0,01	0,396	1.301,64 €	429,54 €	24.236,62 €	9.597,70 €
Personal de Atención Indirecta	0,1	3,96	1.019,26 €	336,36 €	18.978,60 €	75.155,27 €
Ocupación Máxima		40				401.809,13 €

AÑO 3 (ESCENARIO NEUTRO)

	Normat.	Ud. Trab.	Salario Base	S.S.	Anual	Anual
Ratio UED	0,5	22,168				
Director/a (compartido con Resid.)		1	1.880,77 €	620,65 €	35.019,99 €	35.019,99 €
Personal Atención Directa	0,39	16,848			- €	319.902,15 €
Gerocultor/a	0,3	12,96	1.037,45 €	342,36 €	19.317,23 €	231.034,08 €
D.U.E.	0,04	1,728	1.385,23 €	457,13 €	25.792,99 €	44.570,28 €
Psicólogo/a	0,01	0,432	1.602,11 €	528,70 €	29.831,32 €	12.887,13 €
Trabajador Social	0,01	0,432	1.301,64 €	429,54 €	24.236,62 €	10.470,22 €
Fisioterapeuta	0,01	0,432	1.301,64 €	429,54 €	24.236,62 €	10.470,22 €
Terapeuta Ocupacional o Asim.	0,01	0,432	1.301,64 €	429,54 €	24.236,62 €	10.470,22 €
Personal de Atención Indirecta	0,1	4,32	1.019,26 €	336,36 €	18.978,60 €	81.987,57 €
Ocupación Máxima		43				436.909,71 €

AÑO 3 (ESCENARIO OPTIMISTA)

	Normat.	Ud. Trab.	Salario Base	S.S.	Anual	Anual
Ratio UED	0,5	23,932				
Director/a (compartido con Resid.)		1	1.880,77 €	620,65 €	35.019,99 €	35.019,99 €
Personal Atención Directa	0,39	18,252			- €	348.170,43 €
Gerocultor/a	0,3	14,04	1.037,45 €	342,36 €	19.317,23 €	251.896,69 €
D.U.E.	0,04	1,872	1.385,23 €	457,13 €	25.792,99 €	48.284,47 €
Psicólogo/a	0,01	0,468	1.602,11 €	528,70 €	29.831,32 €	13.961,06 €
Trabajador Social	0,01	0,468	1.301,64 €	429,54 €	24.236,62 €	11.342,74 €
Fisioterapeuta	0,01	0,468	1.301,64 €	429,54 €	24.236,62 €	11.342,74 €
Terapeuta Ocupacional o Asim.	0,01	0,468	1.301,64 €	429,54 €	24.236,62 €	11.342,74 €
Personal de Atención Indirecta	0,1	4,68	1.019,26 €	336,36 €	18.978,60 €	88.819,87 €
Ocupación Máxima		47				472.010,29 €

AÑO 4 (ESCENARIO PESIMISTA)

	Normat.	Ud. Trab.	Salario Base	S.S.	Anual	Anual
Ratio UED	0,5	25,5				
Director/a (compartido con Resid.)		1	1.918,39 €	633,07 €	35.720,39 €	35.720,39 €
Personal Atención Directa	0,39	19,5			- €	380.763,75 €
Gerocultor/a	0,3	15	1.058,19 €	349,20 €	19.703,58 €	275.850,06 €
D.U.E.	0,04	2	1.412,93 €	466,27 €	26.308,85 €	52.617,69 €
Psicólogo/a	0,01	0,5	1.634,15 €	539,27 €	30.427,95 €	15.213,98 €
Trabajador Social	0,01	0,5	1.327,68 €	438,13 €	24.721,35 €	12.360,68 €
Fisioterapeuta	0,01	0,5	1.327,68 €	438,13 €	24.721,35 €	12.360,68 €
Terapeuta Ocupacional o Asim.	0,01	0,5	1.327,68 €	438,13 €	24.721,35 €	12.360,68 €
Personal de Atención Indirecta	0,1	5	1.039,64 €	343,08 €	19.358,18 €	96.790,88 €
Ocupación Máxima	50					513.275,02 €

AÑO 4 (ESCENARIO NEUTRO)

	Normat.	Ud. Trab.	Salario Base	S.S.	Anual	Anual
Ratio UED	0,5	25,5				
Director/a (compartido con Resid.)		1	1.918,39 €	633,07 €	35.720,39 €	35.720,39 €
Personal Atención Directa	0,39	19,5			- €	380.763,75 €
Gerocultor/a	0,3	15	1.058,19 €	349,20 €	19.703,58 €	275.850,06 €
D.U.E.	0,04	2	1.412,93 €	466,27 €	26.308,85 €	52.617,69 €
Psicólogo/a	0,01	0,5	1.634,15 €	539,27 €	30.427,95 €	15.213,98 €
Trabajador Social	0,01	0,5	1.327,68 €	438,13 €	24.721,35 €	12.360,68 €
Fisioterapeuta	0,01	0,5	1.327,68 €	438,13 €	24.721,35 €	12.360,68 €
Terapeuta Ocupacional o Asim.	0,01	0,5	1.327,68 €	438,13 €	24.721,35 €	12.360,68 €
Personal de Atención Indirecta	0,1	5	1.039,64 €	343,08 €	19.358,18 €	96.790,88 €
Ocupación Máxima	50					513.275,02 €

AÑO 4 (ESCENARIO OPTIMISTA)

	Normat.	Ud. Trab.	Salario Base	S.S.	Anual	Anual
Ratio UED	0,5	25,5				
Director/a (compartido con Resid.)		1	1.918,39 €	633,07 €	35.720,39 €	35.720,39 €
Personal Atención Directa	0,39	19,5			- €	380.763,75 €
Gerocultor/a	0,3	15	1.058,19 €	349,20 €	19.703,58 €	275.850,06 €
D.U.E.	0,04	2	1.412,93 €	466,27 €	26.308,85 €	52.617,69 €
Psicólogo/a	0,01	0,5	1.634,15 €	539,27 €	30.427,95 €	15.213,98 €
Trabajador Social	0,01	0,5	1.327,68 €	438,13 €	24.721,35 €	12.360,68 €
Fisioterapeuta	0,01	0,5	1.327,68 €	438,13 €	24.721,35 €	12.360,68 €
Terapeuta Ocupacional o Asim.	0,01	0,5	1.327,68 €	438,13 €	24.721,35 €	12.360,68 €
Personal de Atención Indirecta	0,1	5	1.039,64 €	343,08 €	19.358,18 €	96.790,88 €
Ocupación Máxima	50					513.275,02 €

3.8.6.9 Otros gastos de explotación

CUADRO RESUMEN ANUAL OTROS GASTOS EXPLOTACIÓN RESIDENCIA GERIÁTRICA	
Concepto	Importe
Servicios Profesionales Independientes	2.400 €
Primas de Seguros	2.400 €
Seguro Vehículo	600 €
Servicios Bancarios y Similares	600 €
Publicidad, Propaganda y RR.PP.	9.000 €
Suministros y Mantenimiento	25.416 €
Mantenimiento Vehículo	1.000 €
Otros Servicios	3.600 €
	45.016 €

3.8.6.10 Financiación

Ante la incertidumbre de no saber cuál va a ser el origen de la financiación, ya que un ayuntamiento de un municipio de 2500 habitantes no tiene capacidad para financiar un proyecto cuyos costes son muy elevados, se están estudiando nuevas vías de financiación, como podrían ser las subvenciones.

Aún así, en el documento adjunto en formato Excel en el Anexo, se dispone de una hoja de cálculo la cual podemos usar para estimar el cuadro de amortización de un posible préstamo que utilizásemos para financiar dicho proyecto.

Haciendo un estudio de las diferentes subvenciones que podemos obtener para la financiación de la inversión del Centro Geriátrico, entre la que más nos favorecen se encuentran el **Programa Operativo FEDER** para el Desarrollo Energético Sostenible en Andalucía y **Programa DUS 5000**, Ayudas para inversiones a Proyectos Singulares Locales de Energía Limpia en municipio de Reto Demográfico.

A continuación desarrollaré los diferentes aspectos que se deben de tener en cuenta para el PROGRAMA DUS 500, que es el que más nos puede beneficiar.

Según el IDAE (Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía) “El objetivo del PROGRAMA DUS 5000 es dar un impulso al Desarrollo Urbano Sostenible, en los municipios de reto demográfico, mediante actuaciones que constituyan proyectos singulares de energía limpia como por ejemplo proyectos de eficiencia energética en edificios e infraestructuras públicas, de fomento de las inversiones verdes y, en particular, del autoconsumo, así como de movilidad sostenible, facilitando el cambio modal y garantizando la participación de los municipios en el despliegue de la infraestructura de recarga e impulso del vehículo eléctrico, incluyendo medidas de ahorro energético y reducción de la contaminación lumínica mediante la mejora de la iluminación pública. El PROGRAMA DUS 5000, que estará vigente hasta noviembre de 2022, cuenta con una dotación presupuestaria de 75.000.000 euros y se financiará con el Mecanismo Europeo de Recuperación y Resiliencia al estar incluido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Este presupuesto podrá ser ampliado si existiese disponibilidad presupuestaria para esta misma finalidad y siempre que no hubiera expirado el plazo de vigencia del mismo”.

Las subvenciones de este programa están destinandas a todas las entidades públicas con ámbito de actuación en los municipios de reto demográfico, contemplándose como inversiones subvencionables todos los gastos necesarios para la ejecución de los proyectos. La cuantía de ayuda base para las actuaciones es del 85% de la inversión subvencionable del proyecto, pudiéndose incrementar hasta el 100% en el caso de que los proyectos tengan la consideración de proyectos integrales (cumpliendo los requisitos energéticos de altas prestaciones o combinando varias actuaciones en un mismo proyecto)

3.8.6.11 Explotación

La cuenta de resultados es el documento contable que expresa los beneficios o pérdidas obtenidos por una empresa en un periodo de tiempo determinado. Sus dos componentes son la cuenta de explotación y la cuenta de resultados financieros, de las que habrá que deducir, en su caso, el impuesto sobre los beneficios para llegar al resultado final del periodo.

En este sentido, la cuenta de explotación va a reflejar únicamente el resultado obtenido por la empresa en el desarrollo de su propia actividad, obteniéndose como diferencia entre ingresos y gastos de explotación; así, no tiene en cuenta la estructura financiera que permite el desarrollo del negocio, y que plasmada en ingresos y gastos financieros, da lugar al resultado financiero de forma independiente.

Las siguientes cuentas de explotación (según proyección pesimista, neutra y optimista) se han elaborado con un horizonte temporal de 10 años. Como aún no sabemos la cuantía del préstamo, en el caso de que nos hiciera falta, no tenemos datos ni en Intereses Deuda ni en Amortización Deuda.

CUADRO RESUMEN CUENTA PREVISIONAL DE EXPLOTACIÓN RESIDENCIA GERIÁTRICA										
PROYECCIÓN PESIMISTA										
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos Residencia	594.000,00 €	727.056,00 €	892.509,24 €	1.152.782,78 €	1.175.838,44 €	1.199.355,21 €	1.223.342,31 €	1.247.809,16 €	1.272.765,34 €	1.298.220,65 €
Total Ingresos	594.000,00 €	727.056,00 €	892.509,24 €	1.152.782,78 €	1.175.838,44 €	1.199.355,21 €	1.223.342,31 €	1.247.809,16 €	1.272.765,34 €	1.298.220,65 €
(*) Consumos Explotación	- 148.500,00 €	- 181.764,00 €	- 223.127,31 €	- 288.195,70 €	- 293.959,61 €	- 299.838,80 €	- 305.835,58 €	- 311.952,29 €	- 318.191,34 €	- 324.555,16 €
Coste de Personal (Inc. 2% IPC)	- 277.496,41 €	- 330.841,24 €	- 401.809,13 €	- 513.275,02 €	- 523.540,52 €	- 534.011,33 €	- 544.691,56 €	- 555.585,39 €	- 566.697,09 €	- 578.031,04 €
Canon	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €
Amortizaciones	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €
Otros Gastos Explotación	- 45.016,00 €	- 45.916,32 €	- 46.834,65 €	- 47.771,34 €	- 48.726,77 €	- 49.701,30 €	- 50.695,33 €	- 51.709,23 €	- 52.743,42 €	- 53.798,29 €
Rdo. Bruto Explotación	96.855,54 €	142.402,39 €	194.606,10 €	277.408,68 €	283.479,50 €	289.671,73 €	296.587,80 €	302.430,20 €	309.001,44 €	315.704,11 €
(**) Ingresos Netos Adic.	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Intereses Deuda	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Resultado antes de impuestos	96.855,54 €	142.402,39 €	194.606,10 €	277.408,68 €	283.479,50 €	289.671,73 €	296.587,80 €	302.430,20 €	309.001,44 €	315.704,11 €
I.S. (Tipo medio 25%)	- 24.213,89 €	- 35.600,60 €	- 48.651,53 €	- 69.352,17 €	- 70.869,87 €	- 72.417,93 €	- 73.996,95 €	- 75.607,55 €	- 77.250,36 €	- 78.926,03 €
Rdo. Neto Explotación	72.641,66 €	106.801,79 €	145.954,58 €	208.056,51 €	212.609,62 €	217.253,79 €	221.590,85 €	226.822,65 €	231.751,08 €	236.778,09 €
Amortización Deuda	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Flujo de Caja (***)	84.086,66 €	118.226,79 €	206.091,10 €	219.481,51 €	224.034,62 €	228.678,79 €	233.415,85 €	238.247,65 €	243.176,08 €	248.203,09 €

CUADRO RESUMEN CUENTA PREVISIONAL DE EXPLOTACIÓN RESIDENCIA GERIÁTRICA										
PROYECCIÓN NEUTRA										
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos Residencia	648.000,00 €	793.152,00 €	973.646,44 €	1.152.782,78 €	1.175.838,44 €	1.199.355,21 €	1.223.342,31 €	1.247.809,16 €	1.272.765,34 €	1.298.220,65 €
Total Ingresos	648.000,00 €	793.152,00 €	973.646,44 €	1.152.782,78 €	1.175.838,44 €	1.199.355,21 €	1.223.342,31 €	1.247.809,16 €	1.272.765,34 €	1.298.220,65 €
(*) Consumos Explotación	- 162.000,00 €	- 198.288,00 €	- 243.411,61 €	- 288.195,70 €	- 293.959,61 €	- 299.838,80 €	- 305.835,58 €	- 311.952,29 €	- 318.191,34 €	- 324.555,16 €
Coste de Personal (Inc. 2% IPC)	- 296.239,51 €	- 359.518,19 €	- 436.909,71 €	- 513.275,02 €	- 523.540,52 €	- 534.011,33 €	- 544.691,56 €	- 555.585,39 €	- 566.697,09 €	- 578.031,04 €
Canon	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €
Amortizaciones	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €
Otros Gastos Explotación	- 45.016,00 €	- 45.916,32 €	- 46.834,65 €	- 47.771,34 €	- 48.726,77 €	- 49.701,30 €	- 50.695,33 €	- 51.709,23 €	- 52.743,42 €	- 53.798,29 €
Rdo. Bruto Explotación	118.612,44 €	163.297,44 €	220.358,42 €	277.408,68 €	283.479,50 €	289.671,73 €	295.987,80 €	302.430,20 €	309.001,44 €	315.704,11 €
(**) Ingresos Netos Adic.	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Intereses Deuda	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Resultado antes de impuestos	118.612,44 €	163.297,44 €	220.358,42 €	277.408,68 €	283.479,50 €	289.671,73 €	295.987,80 €	302.430,20 €	309.001,44 €	315.704,11 €
I.S. (Tipo medio 25%)	- 29.653,11 €	- 40.824,36 €	- 55.089,61 €	- 69.352,17 €	- 70.869,87 €	- 72.417,93 €	- 73.996,95 €	- 75.607,55 €	- 77.250,36 €	- 78.926,03 €
Rdo. Neto Explotación	88.959,33 €	122.473,08 €	165.268,82 €	208.056,51 €	212.609,62 €	217.253,79 €	221.990,85 €	226.822,65 €	231.751,08 €	236.778,08 €
Amortización Deuda	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Flujo de Caja (***)	100.384,33 €	133.898,08 €	176.693,82 €	219.481,51 €	224.034,82 €	228.678,79 €	233.415,85 €	238.247,65 €	243.176,08 €	248.203,09 €

CUADRO RESUMEN CUENTA PREVISIONAL DE EXPLOTACIÓN RESIDENCIA GERIÁTRICA										
PROYECCIÓN OPTIMISTA										
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos Residencia	702.000,00 €	859.248,00 €	1.054.783,64 €	1.152.782,78 €	1.175.838,44 €	1.199.355,21 €	1.223.342,31 €	1.247.809,16 €	1.272.765,34 €	1.298.220,65 €
Total Ingresos	702.000,00 €	859.248,00 €	1.054.783,64 €	1.152.782,78 €	1.175.838,44 €	1.199.355,21 €	1.223.342,31 €	1.247.809,16 €	1.272.765,34 €	1.298.220,65 €
(*) Consumos Explotación	- 175.500,00 €	- 214.812,00 €	- 263.695,91 €	- 288.195,70 €	- 293.959,61 €	- 299.838,80 €	- 305.835,58 €	- 311.952,29 €	- 318.191,34 €	- 324.555,16 €
Coste de Personal (Inc. 2% IPC)	- 319.668,38 €	- 388.195,13 €	- 472.010,29 €	- 513.275,02 €	- 523.540,52 €	- 534.011,33 €	- 544.691,56 €	- 555.585,39 €	- 566.697,09 €	- 578.031,04 €
Canon	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €	- 14.707,05 €
Amortizaciones	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €	- 11.425,00 €
Otros Gastos Explotación	- 45.016,00 €	- 45.916,32 €	- 46.834,65 €	- 47.771,34 €	- 48.726,77 €	- 49.701,30 €	- 50.695,33 €	- 51.709,23 €	- 52.743,42 €	- 53.798,29 €
Rdo. Bruto Explotación	135.683,57 €	184.192,50 €	246.110,75 €	277.408,68 €	283.479,50 €	289.671,73 €	295.987,80 €	302.430,20 €	309.001,44 €	315.704,11 €
(**) Ingresos Netos Adic.	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Intereses Deuda	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Resultado antes de impuestos	135.683,57 €	184.192,50 €	246.110,75 €	277.408,68 €	283.479,50 €	289.671,73 €	295.987,80 €	302.430,20 €	309.001,44 €	315.704,11 €
I.S. (Tipo medio 25%)	- 33.920,89 €	- 46.048,13 €	- 61.527,69 €	- 69.352,17 €	- 70.869,87 €	- 72.417,93 €	- 73.996,95 €	- 75.607,55 €	- 77.250,36 €	- 78.926,03 €
Rdo. Neto Explotación	101.762,68 €	138.144,38 €	184.583,06 €	208.056,51 €	212.609,62 €	217.253,79 €	221.990,85 €	226.822,65 €	231.751,08 €	236.778,08 €
Amortización Deuda	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Flujo de Caja (***)	113.187,68 €	149.589,38 €	196.008,06 €	219.481,51 €	224.034,82 €	228.678,79 €	233.415,85 €	238.247,65 €	243.176,08 €	248.203,09 €

3.8.6.12 VAN y TIR

El VAN (Valor Actual Neto) representa la oportunidad que tiene la empresa de evaluar sus inversiones a mediano o largo plazo, conociendo de antemano las posibilidades reales de maximizar el rendimiento de la inversión. De esta forma determinar su viabilidad o no en función de si se logra superar el mínimo rendimiento esperado, según el capital invertido. Para esto se apoya en el análisis de los valores del flujo de caja, actualizándolos al valor presente y restándoles los montos totales de la inversión inicial realizada.

Por otra parte, el TIR (Tasa Interna de Retorno) es uno de los métodos de evaluación de proyectos de inversión más recomendables. Se utiliza frecuentemente para analizar la viabilidad de un proyecto y determinar la tasa de beneficio o rentabilidad que se puede obtener de dicha inversión. Estrechamente ligado al VAN, el TIR también es definido como el valor de la tasa de descuento que iguala el VAN a cero, para un determinado proyecto de inversión. Su resultado viene expresado en valor porcentual.

CUADRO RESUMEN PROYECCIONES VAN Y TIR RESIDENCIA GERIÁTRICA												
Con Financiación Externa - Proyección Pesimista				Con Financiación Externa - Proyección Intermedia				Con Financiación Externa - Proyección Optimista				
Ejercicio	Flujo de Caja	VAN	1.007.018,85 €	Ejercicio	Flujo de Caja	VAN	1.012.987,46 €	Ejercicio	Flujo de Caja	VAN	1.051.363,58 €	
0-	113.400,00 €	TIR	108,08%	0-	113.400,00 €	TIR	114,56%	0-	113.400,00 €	TIR	124,31%	
1	84.066,66 €			1	100.384,33 €			1	113.187,68 €			
2	118.226,79 €			2	133.898,08 €			2	149.569,38 €			
3	206.031,10 €	DIAGNÓSTICO		3	176.693,82 €	DIAGNÓSTICO		3	196.008,06 €	DIAGNÓSTICO		
4	219.481,51 €	VIABLE		4	219.481,51 €	VIABLE		4	219.481,51 €	VIABLE		
5	224.034,62 €			5	224.034,62 €			5	224.034,62 €			
6	228.678,79 €			6	228.678,79 €			6	228.678,79 €			
7	233.415,85 €			7	233.415,85 €			7	233.415,85 €			
8	238.247,65 €			8	238.247,65 €			8	238.247,65 €			
9	243.176,08 €			9	243.176,08 €			9	243.176,08 €			
10	248.203,09 €			10	248.203,09 €			10	248.203,09 €			
VAN calculado con tasa de descuento del 11%				VAN calculado con tasa de descuento del 11%				VAN calculado con tasa de descuento del 11%				

El hecho de obtener en diagnóstico viable en la tres proyecciones estudiadas está condicionado por no endeudarnos pidiendo un préstamo. En el momento en el que la empresa pidiera un préstamo estos coeficientes disminuirían notablemente.

Teniendo en cuenta que se pidiera un préstamo por valor de 944200 euros (50% de la inversión total) se estima que dichos coeficientes tomarían los siguientes valores, siendo aún así viables todas las opciones:

CUADRO RESUMEN PROYECCIONES VAN Y TIR RESIDENCIA GERIÁTRICA												
Con Financiación Externa - Proyección Pesimista				Con Financiación Externa - Proyección Intermedia				Con Financiación Externa - Proyección Optimista				
Ejercicio	Flujo de Caja	VAN	384.215,25 €	Ejercicio	Flujo de Caja	VAN	394.228,27 €	Ejercicio	Flujo de Caja	VAN	432.604,39 €	
0-	113.400,00 €	TIR	43,68%	0-	113.400,00 €	TIR	46,45%	0-	113.400,00 €	TIR	52,83%	
1-	18.540,08 €			1-	2.222,41 €			1	10.580,94 €			
2-	14.994,96 €			2	30.666,26 €			2	46.337,55 €			
3	96.623,92 €	DIAGNÓSTICO		3	72.817,89 €	DIAGNÓSTICO		3	92.132,13 €	DIAGNÓSTICO		
4	114.941,89 €	VIABLE		4	114.941,89 €	VIABLE		4	114.941,89 €	VIABLE		
5	118.811,12 €			5	118.811,12 €			5	118.811,12 €			
6	122.750,61 €			6	122.750,61 €			6	122.750,61 €			
7	126.761,56 €			7	126.761,56 €			7	126.761,56 €			
8	130.845,15 €			8	130.845,15 €			8	130.845,15 €			
9	135.002,63 €			9	135.002,63 €			9	135.002,63 €			
10	139.235,23 €			10	139.235,23 €			10	139.235,23 €			
VAN calculado con tasa de descuento del 11%				VAN calculado con tasa de descuento del 11%				VAN calculado con tasa de descuento del 11%				

3.9 INCORPORACIÓN Y ANÁLISIS DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL PROYECTO.

3.9.1 Introducción

Como se menciona anteriormente el apartado de Análisis del Entorno, uno de los principales factores que han propiciado el envejecimiento de la población han sido los cambios socioculturales que han modificado el papel de la mujer en nuestra sociedad. En el pasado, la mujer se encargaba íntegramente de las tareas del hogar (incluyendo el cuidado de mayores). La inserción de la mujer al mercado laboral ha afectado de manera considerable a la realización de las actividades anteriormente mencionadas, ya que en la actualidad se suelen repartir entre todos los integrantes de la familia y no suele haber ningún “*amo de casa*” que dedique todo su tiempo a estas. Esta situación también influye en la cantidad de hijos que nacen actualmente y en la edad con la que los tiene la mujer, ya que la dificultad de compaginar la vida laboral con la personal disminuye el número de hijos que se tienen y aumenta la edad con la que se conciben estos. Esta disminución en el número de hijos conlleva directamente a que en un futuro estos padres tengan menos probabilidad de tener a algún hijo que les pueda cuidar.

3.9.2 Medidas que posibiliten la inserción de la mujer al mercado laboral

Entre las principales medidas que se desarrollarían en nuestro centro para incorporar la perspectiva de género se encontrarían:

- Formar a toda la plantilla en igualdad de oportunidades, proporcionando principios y valores corporativos que favorezcan la igualdad de género, llevando a cabo medidas contra aquellos que inciten cualquier hecho discriminatorio.
- A la hora de seleccionar al personal adecuado, se contratarán mujeres en ámbitos donde el papel de la mujer este subrepresentado, dando así preferencia a la contratación de mujeres en igualdad de condiciones.
- Dar acceso a las mujeres de la zona a la realización de diversos talleres o cursos de formación con el objetivo de trabajar en nuestro centro, motivándolas a que participen y tengan la posibilidad de desarrollarse en el mercado laboral.
- Medidas de empoderamiento, poniendo en valor la vida de las mujeres y fomentando el autocuidado y la participación.

- Trabajo con las familias de los usuarios para concienciar sobre la valoración del cuidado y apotación social de las personas cuidadoras, manejando situaciones de estrés y fomentando la corresponsabilidad.

3.10 DISEÑOS PREVIOS, INFOGRAFÍAS, MAPAS, SOLUCIONES MARKETING, ETC ...

3.11 CONSECUCCIÓN DE OBJETIVOS EN RELACIÓN CON EL PROYECTO.

Como conclusión al presente proyecto, se han aplicado y complementado los conocimientos adquiridos durante la formación académica y formación específica recibida para contribuir al desarrollo e implementación del proyecto de Agenda Urbana en marcha en el municipio de Zújar, conociendo diferentes recursos de la zona y fortaleciendo el vínculo con las oportunidades que se ofrecen en el ámbito rural.

También se han adquirido nuevas capacidades esenciales en el desarrollo de cualquier actividad laboral, desarrollando el rol creativo para la consecución de determinadas actividades y tomando el trabajo en equipo como uno de los principales motivaciones en terreno laboral.

4 BIBLIOGRAFÍA.

<https://elpais.com/sociedad/2021-06-21/mas-parecidas-a-hogares-y-menos-a-hospitales-como-mejorar-las-residencias-de-mayores-en-espana.html>

<https://www.juntadeandalucia.es/presidencia/portavoz/social/165513/consejodegobierno/igualdadpoliticassocialesyconciliacion/nextgeneration/plandechoque/inclusion/gobiernodeandalucia#>

<https://datos.bancomundial.org/indicador/SP.DYN.CBRT.IN?end=2019&locations=ES&start=1960&view=chart>

https://www.ine.es/prensa/tich_2019.pdf

https://www.ine.es/prensa/tich_2020.pdf

<https://www.qmayor.com/radar-qm/opinion/personas-mayores-tics/>

<https://www.inforesidencias.com/contenidos/reglamentacion/andalucia>

<https://es.familydoctor.org/opciones-de-alojamiento-para-personas-de-la-tercera-edad/>

<https://www.juntadeandalucia.es/organismos/igualdadpoliticassocialesyconciliacion/areas/dependencia/prestaciones/paginas/ayuda-domicilio.html>

<https://economia3.com/van-tir-concepto-diferencias-como-calcularlos/>

[http://posgrados.ugr.es/dependencia/pages/carmen-asensio-y-mariolaha-constitucionyfuncionamientodeunaresidenciademayores/!](http://posgrados.ugr.es/dependencia/pages/carmen-asensio-y-mariolaha-constitucionyfuncionamientodeunaresidenciademayores/)

[https://www.boe.es/eli/es/res/2018/09/11/\(3\)](https://www.boe.es/eli/es/res/2018/09/11/(3))

[HTTPS://WWW.INE.ES/DACO/DACO42/DACO421/IPCIA1220.PDF](https://www.ine.es/DACO/DACO42/DACO421/IPCIA1220.PDF)

[HTTPS://WWW.IDAE.ES/AYUDAS-Y-FINANCIACION/PROGRAMA-DUS-5000-AYUDAS-PARA-INVERSIONES-PROYECTOS-SINGULARES-LOCALES-DE](https://www.idae.es/ayudas-y-financiacion/programa-dus-5000-ayudas-para-inversiones-proyectos-singulares-locales-de)

ANEXOS.

ANEXO I	PRESENTACIÓN DEL PROYECTO EN POWER POINT
ANEXO II	REPORTAJE GRÁFICO
ANEXO III	FICHA DE PROYECTO DE LA ENTIDAD LOCAL
ANEXO IV	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA
ANEXO V	NORMATIVA SOBRE CENTROS RESIDENCIALES DE PERSONAS MAYORES
ANEXO VI	HERRAMIENTA JORNADAS HACKCAMP
ANEXO VII	ESTIMACIÓN PRESUPUESTARIA RESIDENCIA

Anexos adjuntos en el siguiente enlace de google drive:

<https://drive.google.com/drive/folders/1-Y8rRy0dyHEIqHa59hNquFhalsyrxsMn?usp=sharing>