



**Universidad de Chile.
Facultad de Arquitectura y Urbanismo.
Departamento de Arquitectura
Escuela de Postgrado**

**Actividad Formativa Equivalente a Tesis para optar al grado de
Magíster en Dirección y Administración de Proyectos Inmobiliarios.**

Segmento Tercera Edad:

**“Oportunidad de inversión
inmobiliaria en Viña del Mar”**

2014

**Alumna : María Carolina Letelier Bopp, Arquitecto.
Profesora : Mirtha Pallarés Torres, Magíster, Arquitecto.**

AGRADECIMIENTOS

Quiero agradecer a las personas que contribuyeron a que esta tesis hoy exista. En primer lugar quiero agradecer a mi profesora guía Mirtha Pallarés, quien me ayudo a estructurar esta tesis. También a la profesora María Eugenia Pallarés, Coordinadora del Programa de Magister “Dirección y Administración de Proyectos Inmobiliarios”, quien me entregó los conocimientos durante la etapa de cátedras y que hoy he podido aplicar en este trabajo.

Agradecer a la Dra. María Adriana Cruzat, Business Development de Seniority y a Fernando Rodríguez, Gerente de División Inmobiliaria CIMENTA, quienes me abrieron las puertas de sus oficinas para aclarar mis dudas respecto a la tipología de residenciales “Home Suite”.

A todas las personas que me recibieron en sus residenciales brindándome parte de su tiempo y me entregaron la información y antecedentes necesarios para elaborar mis conclusiones.

A Fundación Las Rosas, donde adquirí experiencia y conocimientos respecto al cuidado de los adultos mayores.

Y a Álvaro Vergara quien, aparte de ayudarme en el planteamiento de la evaluación, me brindó constantemente apoyo moral, motivándome a terminar esta tesis.

ÍNDICE

- 1. Título.**
- 2. Antecedentes.**
- 3. Hipótesis.**
- 4. Objetivo General.**
- 5. Objetivos Específicos.**
- 6. Metodología.**
- 7. Capítulo 1**
Identificación del público objetivo.
- 8. Capítulo 2**
Definición de los estados de dependencia de los adultos mayores y las patologías degenerativas crónicas más recurrentes.
- 9. Capítulo 3**
Análisis de la demanda y de la oferta de establecimientos residenciales para los Adultos Mayores en la Comuna de Viña del Mar.
- 10. Capítulo 4**
Análisis el mercado del suelo existente en la Comuna de Viña del Mar.

11. Capítulo 5

Análisis Económico Financiero del negocio de inversión para el desarrollo de un producto inmobiliario de renta destinado a la residencia de adultos mayores en la comuna de Viña del Mar.

12. Conclusiones

13. Bibliografía

1. Título.

Segmento Tercera Edad: “Oportunidad de inversión inmobiliaria en Viña del Mar.”

2. Antecedentes.

Un tema poco abordado en el mercado inmobiliario, cuya demanda va en creciente aumento es el de los adultos mayores. Según el Censo 2002, la población chilena de 60 años y más (adultos mayores) constituyen el 13,7% de la población total del país. Se estima que para el año 2050 los adultos mayores representarán el 28,2% de la población de Chile¹. Por otra parte la esperanza de vida al nacer para el quinquenio 2005 -2010 se calcula en 81,5 años para las mujeres y 75,5 años para los hombres, ubicando a Chile en un estado de envejecimiento avanzado². En nuestro país, según la encuesta Casen 2011, el 15,6% de la población de hogares residentes en viviendas particulares, la ocupan adultos mayores. Esta tasa es mayor entre las mujeres, para las cuales este grupo etario representa el 17% de la población, frente al 14% en el caso de los hombres.³

¹ Chile: Proyecciones y estimaciones de la población, Total país. 1950-2050. Proyecciones de población, a junio de cada año, en base al Censo 2002. Instituto Nacional de Estadísticas, INE.

² Ibidem.

³ Caracterización de Adultos Mayores por Género, Encuesta Casen 2011: Región de Valparaíso.

Hoy en día los proyectos inmobiliarios están orientados a rentabilizar al máximo la superficie de los departamentos, cuyos diseños y espacios están orientados principalmente a personas jóvenes y claramente autovalentes, por lo que sus espacios son muy pequeños y con las comodidades básicas.

Se podría decir que “la soñada casa propia” que hoy se ofrece en el mercado inmobiliario, no es para toda la vida, pues a edad avanzada ya no cumplirá con los requerimientos necesarios de espacialidad y elementos de apoyo para satisfacer las necesidades de una persona mayor. Por otra parte el núcleo familiar se va desintegrando con el paso de los años, por la justificada razón de que cada hijo dejará su hogar original para formar su propia familia, quedando los jefes de hogar solos en sus casas. A medida que estos avanzan en edad, irán apareciendo otras necesidades según el estado de salud física y psicológica. Es entonces cuando las personas mayores se ven necesitadas de ayuda tanto en sus espacios físicos como en servicios de atención, ya que van perdiendo la autovalencia, producto del deterioro físico y cognitivo. Además aparece el sentimiento de soledad, lo cual acelera el envejecimiento dada la mala calidad de vida que ello conlleva, pues conduce a la depresión, haciendo sentir a las personas mayores, individuos inútiles y abandonados por la sociedad.

Un aspecto fundamental a considerar es que, en su mayoría las personas mayores, llegan al estado de vejez únicamente con su jubilación y en algunos casos con las rentas de propiedades adquiridas durante su edad activa, ingresos que muchas veces no alcanza para cubrir los

gastos médicos y de asistencia que requiere un adulto mayor. En el caso de que los adultos mayores y/o las familias de estos, puedan costear una empleada doméstica, auxiliar de enfermería o enfermera para el cuidado del adulto mayor, se cae en el riesgo de que dichas personas puedan incurrir en malos tratos o robos, que muchas veces quedan en el anonimato, a diferencia de lo que pudiese ocurrir en un lugar donde conviven varias personas, donde sí se podría dar la alerta de maltrato.

Dada esta condición, muchas familias han optado por la tranquilidad que les da tener a sus seres queridos en residenciales destinadas al cuidado exclusivo de personas mayores.

Según sean los ingresos de la demanda, el mercado ofrece distintas alternativas de residencia para personas mayores. En general la infraestructura de estos establecimientos surge desde una casa la que ha sido adaptada y acondicionada para recibir personas de avanzada edad. Es así como existen los hogares o asilos de ancianos administrados por instituciones benéficas (Fundaciones) para atender personas de escasos recursos, o casas de reposo destinadas a acoger personas de clase media. Solo en los últimos 20 años se ha estado posicionando lentamente un nuevo modelo de residencia cuya infraestructura ha sido pensada desde sus inicios para atención de adultos mayores. Este modelo, traído desde Estados Unidos se ha implementado en Chile bajo el concepto de “Senior Homes”. Se trata de edificios con altos estándares de calidad, tanto en servicio como en infraestructura, destinados para personas mayores con una buena situación económica. En Chile este producto se ha

desarrollado en pos del crecimiento de este grupo etario, cuya tasa de crecimiento anual es de 3,7%⁴.

- **Producto inmobiliario.**

Como se mencionaba anteriormente, este nuevo modelo o producto inmobiliario consistente en edificios diseñados exclusivamente para la atención de adultos mayores, ofrecen habitaciones y departamentos que cuentan con todas las comodidades y la asistencia necesaria que requieren sus usuarios, tanto para personas autovalentes e independientes como para aquellos que requieren mayores cuidados. Además del arriendo de estas unidades, el establecimiento cuenta con espacios comunes y una gran variedad de servicios como menús diseñados por nutricionistas, rondas de charlas de actualidad, diversos talleres, gimnasia asistida, lavado de ropa y aseo, terapias kinesiológicas, cine, idioma, campeonatos de juegos, sicólogo y atención médica las 24 hrs. entre otros servicios. Cada residente paga una mensualidad por una habitación en suite o por un pequeño departamento, en que además cuenta con el uso de los espacios comunes y servicios de atención integral. Es así como según sea el caso, se ofrecen desde departamentos para matrimonios como habitaciones individuales. A las personas autovalentes generalmente se les arrienda un departamento o habitación con baño en suite, sala de estar, terraza, kitchenette y opcionalmente un escritorio o dormitorio de alojado en caso de visitas de familiares. Para el caso de las personas

⁴ Bases de Licitación Estudio Actualización de Catastro ELEAM, SENAMA, 2012:18

mayores dependientes o postradas, existen habitaciones individuales en suite con supervisión permanente.

- **Cliente objetivo.**

El producto inmobiliario está orientado a satisfacer las necesidades de residencia y servicios que requiere un adulto mayor, donde la calidad de la atención y de las instalaciones, serán acorde a la capacidad de pago y por ende, del grupo socioeconómico al cual pertenezca el residente.

Existen en Chile 6 GSE (grupos socio económicos). Según Adimark basado en el Censo 2002, el modelo de estimación de los Grupos Socioeconómicos por hogar es el resultado de dos variables, el “nivel de educación jefe de hogar” y la “tenencia de un conjunto de bienes”. Estas variables, conceptualmente se relacionan con los ingresos, con el nivel cultural y con el stock de riqueza acumulado por un grupo familiar, es decir corresponden al concepto tradicional de nivel socioeconómico⁵. El Censo 2002 seleccionó más de 20 bienes, pero el estudio Adimark solo seleccionó un conjunto de 10 bienes, pues se eliminaron bienes que no se relacionaran linealmente con el nivel sociocultural de los hogares (bienes idiosincráticos como botes o motos) o bienes donde se observara muy poca varianza inter-hogares.

Según esta clasificación los grupos socioeconómicos son:

⁵«Mapa socioeconómico de Chile». Estudio Adimark del 15 de marzo de 2013, basado en el Censo 2002.

ABC1: Corresponde a la “clase alta” y representa el 7,2% de la población total del país. De este grupo en Chile hay 296.980 hogares. La educación de los jefes de hogar alcanza a 16,2 años promedio a nivel nacional, siendo esta típicamente Universitaria Completa. De un máximo de 10 bienes este segmento tiene 9,2 en promedio. El rango de ingreso está entre \$1.700.000 a \$3.500.000 o más. Según Novomerc Chile, viven en barrios de grandes áreas verdes bien cuidadas, baja densidad de viviendas, las cuales son amplias con más de 150 m², lujosas y de gran calidad, rodeadas de jardines bien mantenidos, estacionamientos privados, piscina, portero eléctrico y sistema de seguridad.

C2: Corresponde a la “clase media alta” y representa el 15,4% de la población total del país. De este grupo en Chile hay 636.965 hogares. La educación de los jefes de hogar alcanza a 14,0 años promedio a nivel nacional, siendo ésta típicamente Técnica Completa o Universitaria Incompleta. De un máximo de 10 bienes, este segmento tiene 7,2 en promedio. El rango de ingresos está entre \$600.000 a \$1.200.000. Según Novomerc Chile, viven en sectores tradicionales de la ciudad o en caso de ser construcciones nuevas, normalmente son conjuntos de muchas viviendas con áreas verdes bien cuidadas que se ubican a gran distancia del centro. Las viviendas son de regular tamaño y de buena calidad. Tienen un amplio jardín, estacionamientos, portería y vigilancia.

C3: Corresponde a la “clase media baja” y representa el 22,4% de la población total del país. De este grupo en Chile hay 926.180 hogares. La educación de los jefes de hogar alcanza a 11,6 años promedio a nivel nacional, siendo esta típicamente Media Completa. De un máximo de 10 bienes

este segmento tiene 5,7 en promedio. El rango de ingreso está entre \$400.000 a \$500.000. Según Novomerc Chile, viven en sectores denominados como clase media mezclados con algunos “C2” y “D”. Generalmente se agrupan en poblaciones de alta densidad habitacional. Tienen áreas verdes pero hay una relativa preocupación por el ornato. Son las típicas villas de casas pareadas en ladrillo princesa sin o con segundo piso de material ligero, con antejardín y una entrada de auto. Para barrios de edificios, estos son los clásicos “Block” de cuatro pisos sin balcones. Si este barrio está ubicado en medio de la ciudad, corresponde a sectores antiguos que muestran una declinación en la mantención de las viviendas.

D: Corresponde a la “clase baja” y representa el 34,8% de la población total del país. De este grupo en Chile hay 1.442.228 hogares. La educación de los jefes de hogar alcanza a 7,7 años promedio a nivel nacional, siendo esta típicamente Media Incompleta. De un máximo de 10 bienes este segmento tiene 4,4 en promedio. El rango de ingresos está entre \$200.000 a \$300.000. Según Novomerc Chile, viven en grandes poblaciones de tipo “popular” con pocas áreas verdes, y almacenes de barrio. Las viviendas son pequeñas de tipo muy económicas con ampliaciones y agregados de temporada. Los edificios son bloques de tipo básico.

E: Corresponde a la “clase de extrema pobreza” y representa el 20,3% de la población total del país. De este grupo en Chile hay 839.074 hogares. La educación de los jefes de hogar alcanza a 3,7 años promedio a nivel nacional, siendo ésta típicamente Básica Incompleta. El rango de ingresos es igual o menor a \$160.000. Según

Novomerc Chile, viven en barrios pobres si urbanización, de alta densidad poblacional cuyas calles generalmente no está pavimentadas y no poseen áreas verdes. Son los típicos “campamentos”. Las viviendas son de material ligero y se encuentran en extremo estado de deterioro.

- **Mercado.**

Los ELEM (Establecimientos de Larga Estadía para Adultos Mayores), son entidades que satisfacen las necesidades de cuidados de un grupo de personas mayores, que dado su grado de dependencia (menor o mayor), requieren de cuidados especiales.

A nivel nacional existen 726 Establecimientos de Larga Estadía para Adultos Mayores, de los cuales 344 corresponden a la Región Metropolitana y 149 a la Quinta Región, siendo ambas las regiones las que presentan el mayor número de establecimientos de esta índole⁶. Según la Seremi de Salud Metropolitana, la solicitud de autorización de estos establecimientos ha aumentado entre 5 a 10% en los últimos 5 años. Según el Informe Final Catastro ELEM Nacional 2012 del SENAMA, el 75% de los establecimientos de larga estadía para adultos mayores, atiende una cantidad promedio de 25 personas mayores cada uno.

La existencia de los ELEM se justifica por la gran demanda de este tipo de servicio, debido al crecimiento demográfico de los adultos mayores como también porque

⁶ Informe Final Catastro ELEM NACIONAL 2012. SENAMA.

se ha transformado la estructura y dinámica familiar, dado el incremento del número de mujeres económicamente activas, quienes han tenido principalmente, el rol de cuidadoras de adultos mayores.⁷

Respecto a la antigüedad de funcionamiento de los ELEM en Chile, más de la mitad tiene 17 años o menos, los cuales surgieron en la década del 90’ del siglo pasado.⁸

En cuanto al producto inmobiliario del concepto “Senior Homes”, el más antiguo cuya marca es “Senior Suite”, lleva 18 años en nuestro país y ya tiene 3 edificios entre Las Condes y Providencia. Los valores de renta fluctúan desde UF 29, UF 34, UF 41 y más según el nivel de calidad. De similares características son las residenciales de “Seniority”, residenciales que están más enfocadas a personas mayores dependientes. Este producto inmobiliario no está desarrollado en la ciudad de Viña del Mar, más bien el mercado en dicha ciudad ofrece residencias o casas de reposo y emergentes centros días, de carácter ambulatorio, cuya infraestructura resultante es la adaptación de una casa y sus estándares de calidad son más bajos que los ofrecidos en Santiago, situación que ha hecho a muchas familias tomar la decisión de trasladar a sus seres queridos mayores, residentes en Viña del Mar, a estos modelos de establecimientos ubicados en Santiago.⁹

⁷ Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores. 2009

⁸ Informe Final Catastro ELEM NACIONAL 2012. SENAMA.

⁹ Entrevista propia con profesionales de “Senior Suite” y “Seniority”. 2013.

Dado lo anterior, este tipo de negocio de renta puede ser una muy buena apuesta en el mercado de Viña del Mar considerando que es la comuna que ocupa el primer lugar a nivel nacional entre las comunas con mayor cantidad de adultos mayores, cuya cifra alcanza las 43.377 personas. Además forma parte de la tercera Región del país con mayor número de personas sobre los 60 años (206.872 adultos mayores).¹⁰

El interés por desarrollar un proyecto inmobiliario destinado al Adulto Mayor para renta en la comuna de Viña del Mar, se basa, además de lo mencionado anteriormente de ser la comuna con mayor número de adultos mayores en el país, en el gran atractivo geográfico y climático de la zona, lo que la cataloga como una de las ciudades con mejor calidad de vida del país (1er lugar con un 55% de preferencias) y que para muchas personas de la tercera edad, es el lugar ideal para descansar en esa etapa de sus vida.¹¹

Cabe destacar que muchas personas mayores que durante su vida económicamente activa adquirieron una segunda vivienda en Viña del Mar, han preferido trasladarse a vivir en dicha vivienda por la calidad de vida que caracteriza a la comuna, según se mencionaba anteriormente, pero que con el paso de los años se les ha hecho insostenible poder vivir solas en sus casa o

¹⁰ Censo 2002.

¹¹ Barómetro Imagen Ciudad, realizado por la consultora Visión Humana en 1.880 personas de 15 a 80 años, de 23 ciudades del país de los niveles socioeconómicos C1,C2,C3/D. Versión 2013.

departamentos, situación que los hace decidir trasladarse a una residencial de adultos mayores.

Por otra parte, si bien este tipo de negocio de renta de propiedades para generar atención a adultos mayores existe en la comuna de Viña del Mar, a la fecha no se ha creado un producto inmobiliario construido especialmente para ese fin, que cumpla con las condiciones óptimas de comodidad y funcionalidad, lo cual puede resultar un modelo muy atractivo para tranquilidad de los adultos mayores como de sus familiares.

- **Mercado de Suelo.**

Respecto al mercado del suelo, existe un aumento del valor de los terrenos en Viña del Mar y la oferta inmobiliaria opta en esta comuna por la eficiencia en el uso del suelo, desarrollándose en una gran mayoría proyectos de vivienda en altura, dirigidos a los segmentos socioeconómicos medios y altos. Esta tendencia se ha acentuado en Viña del Mar con las nuevas obras viales y las políticas de Renovación Urbana impulsadas por el Municipio y el MINVU sobre parte del área céntrica. Es así como en Viña del Mar predomina preferentemente la oferta de departamentos, debido a la gran demanda de suelo, lo que genera la densificación predial. En las zonas altas predominan los proyectos orientados a familias con departamentos entre 2 y 4 dormitorios, mientras que en los sectores céntricos la oferta está orientada a departamentos unipersonales, pensados para profesionales jóvenes o estudiantes. En este último caso, los departamentos los compran sus padres para que los hijos estudien en la universidad durante el año y en temporada de vacaciones

los destinan a arriendo. Los sectores socioeconómicos medios altos y altos presionan por mayor espacio predial unifamiliar, localizándose en Reñaca, Concón y Mantagua. Hacia el sector de Cochoa, en Reñaca se ha trasladado la oferta especializada en segunda vivienda, la que opta también por la densificación en altura. Durante el período 2005 - 2008 la distribución territorial de los Permisos de Obras reflejó que hay una concentración de inversión inmobiliaria en las áreas céntricas y el borde costero, que corresponden al área plana de la ciudad y al casco antiguo. También emergen nuevos polos de localización residencial en los barrios de Reñaca Alto y Glorias Navales. Los sitios o valores de venta de los terrenos van en función de lo que el plano regulador determina como uso de suelo¹².

Respecto al emplazamiento de la oferta de residenciales para adultos mayores en la comuna de Viña del Mar, estos se concentran principalmente en los sectores de Recreo, Chorrillos, Miraflores, Viña del Mar Alto, Población Vergara y Agua Santa, barrios que tienen la ventaja de ser céntricos y estar cercanos a centros de salud. Todas las residenciales existentes en el mercado, se gestaron en casas que adaptaron su uso y modificaron sus espacios interiores para acoger las actividades requeridas, oferta que no ha considerado ningún edificio diseñado exclusivamente para dicha actividad.

¹² Modificación al PRC de Viña del Mar, Fundo Naval Las Salinas. Ilustre Municipalidad de Viña del Mar. 2009

3. Hipótesis.

La inserción de un negocio residencial orientado a los adultos mayores en la comuna de Viña del Mar, da lugar a un producto poco explorado en la zona, que satisficiera óptimamente las necesidades a las que una persona mayor de un determinado segmento anhelaría optar, ya que conjuga los servicios propios del producto inmobiliario con un valor agregado dado por las condiciones físicas y climáticas del territorio.

4. Objetivo General.

Determinar la mejor alternativa de inversión y desarrollo inmobiliario para el negocio de la renta de un proyecto de Edificio Residencial para el Adulto Mayor en la Comuna de Viña del Mar.

5. Objetivos Específicos.

1. Identificar el público objetivo.
2. Definir los estados de dependencia de los adultos mayores y las patologías degenerativas crónicas más recurrentes.
3. Analizar la demanda y la oferta existente referente a establecimientos residenciales para los Adultos Mayores en la Comuna de Viña del Mar.
4. Analizar el mercado del suelo existente en la Comuna de Viña del Mar.

5. Análisis Económico Financiero del negocio de inversión para el desarrollo de un producto inmobiliario de renta destinado a la residencia de adultos mayores en la comuna de Viña del Mar.

6. Metodología.

Objetivo General (Título)	Objetivos Específicos (Capítulos)	Índice (Tópicos)	Metodología (Recursos)	Resultado Esperado (Producto)
<p>Determinar la mejor alternativa de inversión y desarrollo inmobiliario para el negocio de la renta de un proyecto de Edificio Residencial para el Adulto Mayor en la Comuna de Viña del Mar.</p>	<p>1. Identificar el público objetivo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Situación demográfica desde la escala mundial a la escala local. Caracterización de los adultos mayores. 	<p>Investigación y recopilación de antecedentes a través de estudios de sociología, informes del Senama, Estadísticas del INE, Reportajes y encuestas en medios de comunicación.</p>	<p>Obtener un perfil claramente definido del público objetivo en cuanto a sus características, necesidades y preferencias.</p>
	<p>2. Definir los estados de dependencia de los adultos mayores y las patologías degenerativas crónicas más recurrentes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Descripción del estado de valencia y salud de las personas mayores. Clasificación de los estados de dependencia. Tipos de patologías crónicas degenerativas crónicas más recurrentes en los adultos mayores. Soluciones para mejorar la calidad de vida del envejecimiento. 	<p>Recopilación de antecedentes a través de informes del Senama, estudios universitarios del área social, psicológica y médica, reportajes y artículos en medios de comunicación.</p>	<p>Obtener una síntesis con las distintas patologías físicas y síquicas recurrentes en personas mayores de 60 años.</p>
	<p>3. Analizar la demanda y la oferta de establecimientos residenciales para los Adultos Mayores en la Comuna de Viña del Mar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Descripción de la demanda según intereses de los adultos mayores y familiares por optar a una residencial a nivel nacional. Adultos Mayores de cada grupo socioeconómico según escala territorial. ELEAM en el mundo y en Chile. Tendencia mundial 	<p>Investigación y análisis de antecedentes extraídos de análisis e informes demográficos, en estudios de universidades locales, en Departamento municipal responsable del adulto mayor de la comuna, en páginas económicas y de reportajes en diarios locales. Visitas a las residenciales y entrevistar a</p>	<p>Obtener un catastro de las distintas ofertas graficando los tipos de residencias existentes en la comuna, con los distintos tipos de servicios ofrecidos, la ubicación en la que se emplazan y el valor de la mensualidad.</p>

		<p>en los modelos de vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Descripción de los ELEAM y sus indicadores estadísticos en Chile • Oferta de ELEAM en la Comuna de Viña del Mar. • Análisis de la muestra. 	<p>sus propietarios o encargados.</p>	
	<p>4. Analizar el mercado del suelo existente en la Comuna de Viña del Mar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Caracterización de los barrios de Viña del Mar. • Normativa Plan Regulador Comunal. • Paños sin edificar en Viña del Mar. • Mercado del suelo en Viña del Mar. 	<p>Recopilar información en páginas económicas y portales inmobiliarios de la web, en diarios e informes locales y en fichas de inscripción de propiedades en el Conservador de Bienes Raíces. Solicitar información en la D.O.M. y en el Departamento de Planificación Territorial de la I. Municipalidad de Viña del Mar.</p>	<p>Realizar un mapeo de valores de los distintos sectores o barrios de la comuna de Viña del mar. Hacer un listado de las mejores alternativas de terrenos en venta.</p>
	<p>5. Análisis Económico Financiero del negocio de inversión para el desarrollo de un producto inmobiliario de renta destinado a la residencia de adultos mayores en la comuna de Viña del Mar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Acciones del Inversionista: Selección del terreno de la oferta de venta en la comuna de Viña del Mar. • Estudio de Cabida. • Acciones del Operador: Elección del parámetros extraídos de la Oferta para definir el servicio a prestar. • Evaluación económica financiera del negocio. Perspectiva del Inversionista. Perspectiva del Operador. 	<p>Realizar un flujo económico del negocio con todos los costos e ingresos tanto del inversionista como del operador para el Proyecto Residencial destinado a los Adultos Mayores.</p>	<p>Obtener la utilidad del negocio tanto del operador como del inversionista y observar cuan rentable es el negocio para cada uno de los actores en el terreno seleccionado y bajo los parámetros extraídos de la oferta existente en la Comuna de Viña del Mar.</p>

El grupo etario sobre los 60 años de edad, ha ido tomando fuerza paulatinamente en cuanto al porcentaje que representa en la población chilena. Esto debido a que, al igual que en el caso de Europa, la población joven y adulto joven está priorizando otras materias dentro de los ámbitos de su vida, postergando la maternidad y paternidad en pos de la realización profesional. A su vez, la ciencia avanza a pasos agigantados en materias de salud, lo cual genera mayores expectativas de vida. Es así como la población anciana comienza a posicionarse lentamente entre los primeros lugares dentro de la demografía chilena, ocupando según el Censo 2002, un 13,7% de la población total del país. Pero por no ser laboralmente activa pareciera perder participación dentro de la sociedad. El mercado aún no toma la suficiente conciencia al respecto, lo cual se puede evidenciar en los espacios habitables y en la infraestructura urbana, donde claramente se observa escases de elementos y espacios configurados para ellos.

Los proyectos inmobiliarios actualmente se enfocan principalmente a clientes jóvenes o adultos jóvenes, los cuales se adaptan sin problema a los reducidos espacios que ofrece el mercado.

¿Y los proyectos inmobiliarios para los adultos mayores dónde están?

Según el perfil socioeconómico, los adultos mayores con menos recursos son llevados a hogares o asilos correspondientes a una fundación o entidad sin fines de lucro; los de la clase media viven solos en sus casas o en la casa de familiares, pero si se ven necesitados de asistencia, son trasladados a casas de reposo. Los adultos mayores de mejor situación económica, viven solos en sus

departamentos bajo el cuidado de una enfermera o asesora del hogar, o bien ingresan a residenciales, la mayoría pertenecientes al modelo “Home Suite”.

El problema que surge al avanzar en edad, hace que los adultos mayores comiencen a requerir asistencia permanente para poder realizar las actividades de la vida diaria. A esto se suma el estado de soledad que empiezan a experimentar al vivir solos en sus casas o departamentos, sin tener la posibilidad de salir de sus hogares y sociabilizar con otras personas, ya sea por incapacidad física o cognitiva, lo cual los conduce en varios casos a cuadros depresivos.

Esta situación existente en todo el país, puede abrir las puertas a un negocio inmobiliario interesante, especialmente en la comuna de Viña del Mar por la gran cantidad de adultos mayores en ella, específicamente 43.377 personas según el Censo 2002, sumado al acelerado ritmo de vida existente que imposibilita a las familias a asumir el cuidado de sus adultos mayores.

Este negocio inmobiliario ofrecería a los adultos mayores ser atendidos por profesionales en todas sus necesidades y podrán interactuar con otras personas iguales a ellos. Si además se toma en cuenta el lugar donde estaría emplazado el edificio, se convertiría en la situación ideal para que un adulto mayor culminase su vida. La comuna de Viña del Mar, es una de las ciudades de Chile mejor catalogada por su excelente calidad de vida, además de estar a poca distancia de Santiago en caso de algún servicio específico.

La intención de este estudio es establecer cuál es la alternativa de mayor rentabilidad que pueda entregar un proyecto inmobiliario residencial a un segmento de la tercera edad con capacidad de pago.

Antes de comenzar un proyecto inmobiliario, es primordial definir quiénes serán los actores que llevarán a cabo el negocio. Por una parte está el inversionista quien deberá seleccionar el mejor terreno para la edificación de un edificio destinado a la residencia de adultos mayores. Por otro lado está el operador a quien el inversionista le arrendará el edificio para que pueda implementar en él el negocio de residencia para personas mayores. Ambos actores generarán utilidad, uno a largo plazo y el otro a corto plazo.

El estudio partirá de la premisa de que el inversionista no cuenta con los recursos para la gran inversión que deberá hacer para comprar un terreno y construir en él un edificio residencial destinado a los adultos mayores, por lo tanto la fuente de financiamiento será un crédito hipotecario. En cuanto al operador los gastos iniciales para la implementación del negocio son de un bajo monto por lo tanto se parte del supuesto de que cuenta con capital propio.

Para dar inicio al estudio, se requiere en primer lugar identificar las necesidades básicas del usuario, para luego establecer los servicios que les será entregado en la residencial por parte del operador. Entre estos esta detectar los estados de valencia, los tipos de deterioros y patologías recurrentes en las personas mayores, para así poder definir cuál es la asistencia que se ofrecerán. Estos antecedentes serán también requeridos por parte del

inversionista ya que para poder construir un edificio que cumpla con los espacios suficientes para el funcionamiento de la residencial, tanto en los metros cuadrados edificados como en los diferentes recintos requeridos para otorgar una correcta atención a los residentes.

Un aspecto importante a destacar en la mantención y rentabilidad del negocio, es la rotación de los residentes. Lo ideal es mantener las plazas completas, pero es inevitable que queden vacantes, ya sea por fallecimiento de los residentes (primera causal) o por razones de inadaptabilidad del residente y su convivencia con los demás adultos mayores.

Para la proyección de este tipo de negocio inmobiliario, tanto su infraestructura como los servicios asociados, requieren un estudio de todas las variables externas al edificio que complementarán la calidad del mismo, como lo son el emplazamiento, los equipamientos aledaños, las condiciones urbana de edificación según la normativa vigente, las aéreas verdes, las redes viales, entre otras cosas, que conjugarán la calidad de vida del usuario y por ende la rentabilidad del negocio.

La investigación, extraída tanto de documentación existente como de entrevistas in situ, generará una base de datos con todos los antecedentes relacionados a las necesidades básicas y atenciones específicas (según el estado de valencia) requeridas por un adulto mayor, con el fin de poder proyectar un negocio inmobiliario, aplicable en cualquier lugar que cumpla con las condicionantes y los requerimientos del entorno que harán de este proyecto un negocio rentable. El estudio analiza si es posible generar un negocio atractivo tanto para operadores como para

inversionistas, lo cual abrirá una temática poco explorada en el mercado y que en unos años más tendrá un importante crecimiento dada la gran demanda que se aproxima a pasos agigantados.

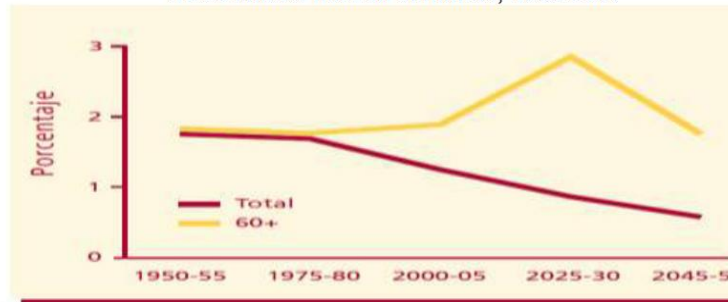
7. CAPITULO 1.

Identificación del público objetivo.

Situación demográfica desde la escala mundial a la escala local.

La población mundial está en un proceso de envejecimiento acelerado, debido a la disminución de la natalidad y a la disminución de la mortalidad. Se estima que para el 2050 la cantidad de personas mayores en el mundo superará a la cantidad de jóvenes. Así mismo se espera que la natalidad disminuya hasta alcanzar 13,7 nacimientos por cada mil habitantes, mientras que la mortalidad alcanzará 10 defunciones por cada mil habitantes. Haciendo un repaso por la historia, el grupo etario de adultos mayores en el año 1950 era de 8%; en el 2009 era del 11% y se espera que para el 2050 sea de 22%.¹³

Promedio anual del crecimiento total de la población y de la población de 60 años o más en el mundo, 1950-2050

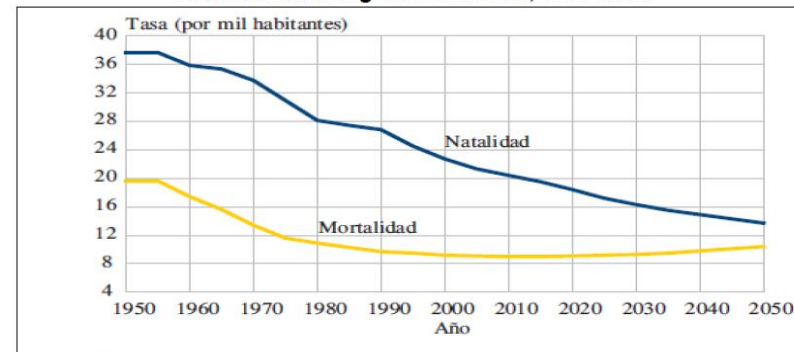


Fuente: Informe de las Naciones Unidas sobre el envejecimiento de la población mundial 1950-2050. 2002.

¹³ Informe de las Naciones Unidas sobre el envejecimiento de la población mundial 1950-2002.

“El aumento de la esperanza de vida y la reducción de la fertilidad son los factores claves que impulsan la transición demográfica. A nivel mundial, la esperanza de vida pasó de 47 años en 1950-1955 a 65 años en 2000-2005, y está previsto que llegue a los 75 años en 2045-2050. En el periodo comprendido entre 1950 -1955 y 2000-2005, la fertilidad total se redujo de 5,0 a 2,6 hijos por mujer y está previsto que continúe descendiendo hasta llegar a 2,0 hijos por mujer en 2045-2050. En varias partes del mundo y no solo en los países desarrollados, sino también en muchos países en desarrollo, la cifra de fertilidad a lo largo de la vida no llega a los 2 hijos por mujer y, por tanto, está por debajo del nivel necesario para la sustitución de la población a largo plazo”. (Estudio Económico y Social Mundial 2007. El Desarrollo en un mundo que envejece. Reseña, Depto de Asuntos Económicos y Sociales, Naciones Unidas, 2007:1).

Transición demográfica mundial, 1950-2050

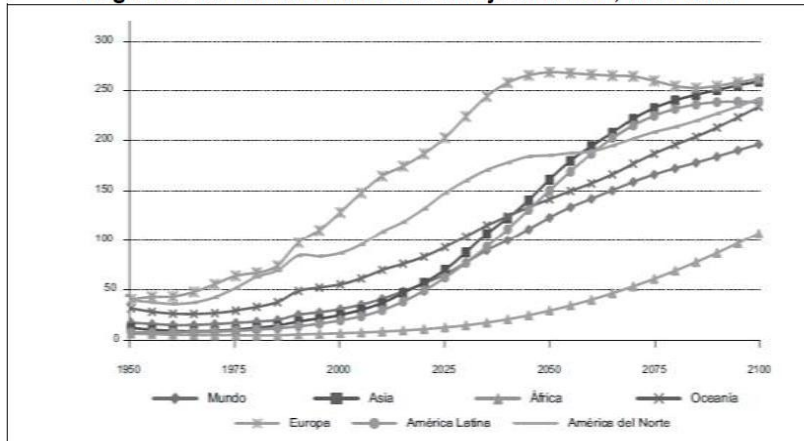


Fuente: World Population Prospects: The 2010 Revision.

A escala de Latinoamérica, los avances económicos y sociales obtenidos durante la segunda mitad del siglo XX se reflejaron en una disminución de la mortalidad y de la fecundidad, además de una prolongación de la vida. El envejecimiento de la población latinoamericana es de data

más reciente en comparación con lo ocurrido en Europa pero está ocurriendo a tasas más aceleradas.

Regiones del mundo: índice de envejecimiento*, 1950-2100

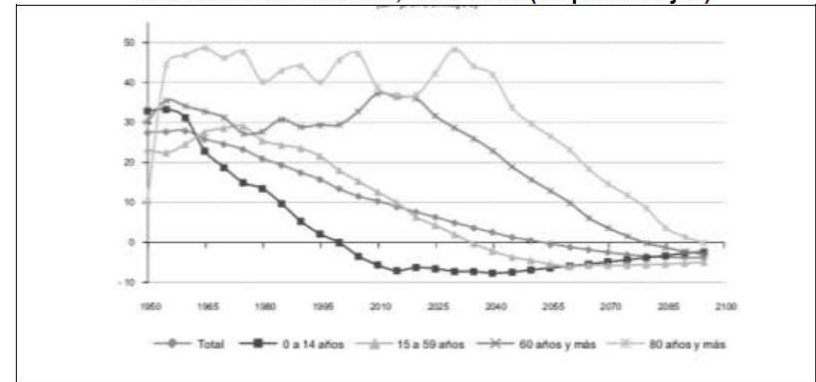


Fuente: Observatorio Demográfico N°12. Envejecimiento poblacional. CEPAL. ECLAC 2011, página 18.

*Índice de envejecimiento (por cien) = (Población de 60 años y más / Población de 0 a 14 años) * 100.

“Según las previsiones, en América Latina el número de adultos mayores superará por primera vez al de niños en 2040. La población menor a 15 años constituía un 40% de la población en 1950 y disminuyó rápidamente a un 28% en el 2010. El grupo de personas mayores o iguales a 60 años en 1950 constituían el 5,6% y en el 2010 un 9,9%. Se proyecta que para el 2100 la tercera edad representara más del 35% de la población mientras que los menores a 15 años solo un 15% de la población total de Latinoamérica”. (Observatorio Demográfico N°12. Envejecimiento poblacional. CEPAL.ECLAC, 2011:14).

América Latina: tasa de crecimiento de la población total y por grupos de edad seleccionados, 1950-2100 (en porcentajes)



Fuente: Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE) - División de Población de la CEPAL, revisión de 2011.

Se proyecta que las personas de 80 años y más, durante el período 2055-2060, mantendrán un crecimiento positivo, lo que trae consigo mayores costos en la salud, cuidados y residenciales especiales.¹⁴

La esperanza de vida en América Latina actualmente es de un promedio de 75 años.

¹⁴ Observatorio Demográfico N°12 Envejecimiento poblacional CEPAL. ECLAC, 2011

América Latina: esperanza de vida al nacer estimada según quinquenios. 2000 - 2065

Quinquenios	2000 2005	2010 2015	2015 2020	2020 2025	2030 2035	2040 2045	2050 2055	2060 2065
Esperanza de vida al nacer	72.4	74.2	75.1	75.9	77.5	79.0	80.4	81.6

Fuente: Elaboración propia a partir de • Observatorio Demográfico N°12. Envejecimiento poblacional. CEPAL. ECLAC, 2011.página 81 y 82.

Respecto a la situación demográfica de Chile, el Censo 2002 indica que el país tiene una población total de 15.116.435 personas, de las cuales 11,4% son adultos mayores, es decir 1.717.478 personas, con una tasa de crecimiento del 3,7%.

A partir de la década de los 80 Chile sufrió una transición demográfica hacia el envejecimiento de la población con la natalidad y mortalidad moderadamente baja. Considerando lo anterior y el proceso de migraciones internacionales que se estaba viviendo en esa época, se produjo un decrecimiento de la población joven y un aumento de la población anciana.¹⁵

Se estima que en el año 2034 el número de adultos mayores se igualará al número de personas menores a 15 años, es decir desde esa fecha los jóvenes empezaran a ser reemplazados por personas mayores. Actualmente la esperanza de vida supera los 78 años de edad.¹⁶

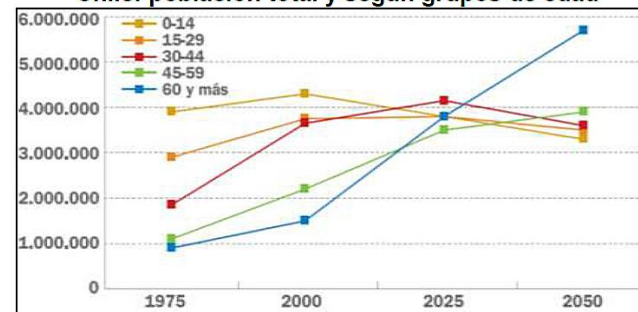
¹⁵ Chile y los adultos mayores: Impacto en la sociedad del 2000. Departamento de Estadísticas Demográficas y Sociales. INE. 1999.

¹⁶ www.senama.cl

Según el Censo de 2002 la población bajo los 15 años representa un 3,7% menos del total mientras que la población mayor a los 60 años representa un 1,6% más de la población que en 1992.

“Hasta 1970 las personas mayores de 60 años representaban un 8% de la población, en el Censo 2002 aumentaron a un 11,4% y ocho años después, de acuerdo a datos de la Encuesta CASEN 2009, las personas mayores alcanzaron al 15% de la población de todo el país, lo que corresponde a 2.541.607 personas. En los próximos 20 años se estima una tasa de crecimiento de 3,7% anual para este grupo etario, por lo que se proyecta, para el año 2050, una población de 3.825.000 personas de edad, representando el 20% de los chilenos” (Bases de Licitación Estudio Actualización de Catastro ELEM, SENAMA, 2012:18)

Chile: población total y según grupos de edad



Fuente: Las Personas Mayores en Chile: Situación, avances y desafíos del envejecimiento y la vejez. SENAMA 2009.

Según el Censo 2002, la Región de Valparaíso tenía una población total de 1.539.852 personas, de las cuales 13,4% correspondían a adultos mayores.

Según la Encuesta CASEN 2011, la Región de Valparaíso tuvo una población total de 1.752.453 habitantes, de los cuales 329.182 fueron adultos mayores. La Provincia de Valparaíso tuvo una población de 876.022 habitantes de los cuales 123.347 fueron adultos mayores, es decir un 14,08%, el porcentaje mayor a nivel nacional. Y más aún la comuna de Viña del Mar, con una población total de 286.931 de los cuales 43.337 fueron adultos mayores, alcanzando un 15,12 % de la población, la que la posiciona en la comuna con mayor número de personas de la tercera edad de la Provincia de Valparaíso y del país. Y a nivel nacional las comunas de Viña del Mar, Las Condes y la Florida registraron el mayor número de residentes mayores de 65 años según el Censo 2002.

Caracterización de los adultos mayores

Para poder identificar al público objetivo de la comuna de Viña del Mar, fue necesario primero hacer un breve barrido de los distintos aspectos que caracterizan a los adultos mayores en el país.

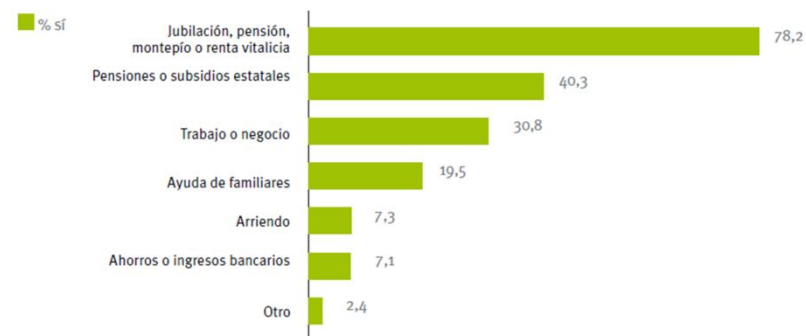
Como se veía en las líneas anteriores, según el Censo 2002 el 11,4% de la población nacional corresponde a personas mayores.

Dentro de este grupo etario los aspectos demográficos a considerar para su caracterización a nivel nacional fueron:

Ingresos, empleo, vivienda, tipos de vivienda, si viven solos o acompañados, tipos de cuidadores y las actividades de la vida diaria.

Respecto a los ingresos, estos corresponden generalmente a los generados por la jubilación, pensión, empleo, rentas de propiedades adquiridas durante su época laboralmente activa, y aporte económico de los hijos. Es este último caso el mayor apoyo económico de los adultos mayores, que ante un problema económico el 66% recurre a los hijos.¹⁷

Según la muestra 2010 de la Encuesta Nacional de Calidad de Vida en la Vejez, a nivel Nacional, los ingresos que percibe un adulto mayor, un 78,2% corresponde a jubilación, pensión, montepío o renta vitalicia, un 40,3% a pensiones o subsidios estatales, un 30,8% corresponde a un trabajo o negocio, un 19,5% a aportes de familiares, un 7,3% a arriendo de propiedades, un 7,1% a ahorros o ingresos bancarios y 2,4% a otros ingresos.



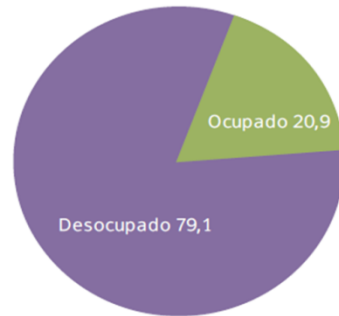
Fuente: Chile y sus Mayores. Resultados Segunda Encuesta Nacional Calidad de Vida en la Vejez. 2010.

¹⁷ Chile y sus Mayores. Resultados Segunda Encuesta Nacional Calidad de Vida en la Vejez. 2010.

La permanencia en el empleo por el mayor tiempo posible tiene impactos positivos en la seguridad económica de las personas mayores.¹⁸

Según el Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores, del total nacional de adultos mayores, el 20,9% se encuentra ocupado en algún empleo, a diferencia del 79,1% que se encuentra desocupado.

Personas Mayores por Condición de Ocupación. EDPM 2009



Grupos de Edad	Número	Porcentaje
60 a 69 años	244.998	76,0
70 a 79 años	69.924	21,7
80 años y más	7.439	2,3
Total	322.361	100

Fuente: Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores. 2009

En cuanto al retiro laboral, este se produce en condiciones muy distintas según el nivel socioeconómico, siendo el

¹⁸ Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores. 2009

retiro en el caso de las personas acomodadas, un horizonte planeado y deseado.¹⁹

Otro aspecto importante a considerar en la seguridad económica de las personas mayores es el hecho de poseer una vivienda. La gran mayoría de las personas mayores es propietaria de la vivienda donde reside, es decir un 86,2%. De ellos, el 90,6% de los mayores reside en “casa o casa en cité”.

Personas Mayores por Propiedad de la Vivienda y Zona de Residencia. EDPM 2009

Propiedad de la Vivienda	Urbano		Rural		Total	
	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje
Propia	1.184.549	85,8	265.955	88,2	1.450.504	86,2
Propia pagándose	35.921	2,6	1.940	0,6	37.861	2,2
Arrendada	81.187	5,8	6.029	2,0	87.215	5,1
Prestada	72.434	5,2	26.559	8,8	98.994	5,8
No sabe	2.342	0,1	416	0,1	2.758	0,1
No responde	3.949	0,2	522	11,7	4.470	0,2
Total	1.380.383	82,1	301.420	17,9	1.681.802	100

Fuente: Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores. 2009

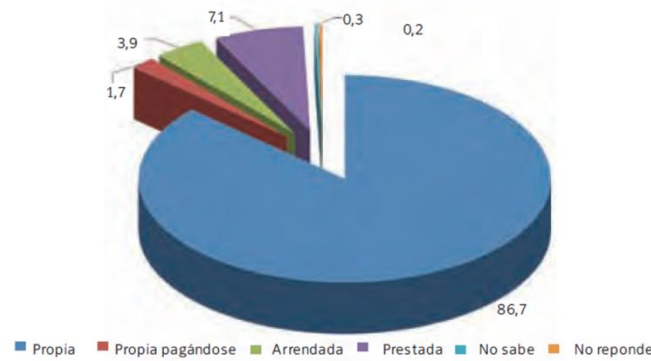
A pesar de ser propietarios de una vivienda, este grupo etario comienza a ver reducida su capacidad de generar ingresos y de mantener sus viviendas en condiciones que les permitan vivir de forma digna y cómoda, lo que influye en la capacidad funcional y de desplazamiento normal. De todos modos *“el valor de la propiedad adquiere una relevancia significativa en torno a la seguridad económica y a la posibilidad de adquirir servicios especializados para su*

¹⁹ Chile y sus Mayores. Resultados Segunda Encuesta Nacional Calidad de Vida en la Vejez. 2010.

atención y cuidados, permitiéndoles acceder a mecanismos económicos financieros como a hipoteca revertida, que les otorgaría liquidez para proveerse los bienes y servicios que requieran.²⁰

Según el Estudio Nacional de Dependencia en las Personas Mayores, el 86,7% de las personas con algún grado de dependencia son propietarias de sus residencias.

Personas Mayores con Dependencia, Según Propiedad de la Vivienda EDPM 2009



Fuente: Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores. 2009

Respecto al tipo de vivienda que las personas mayores dependientes habitan se desglosa lo siguiente:

Personas Mayores Dependientes, Según Tipo de Vivienda EDPM 2009		
Tipo de Vivienda	Personas Mayores dependientes	
	Número	Porcentaje
Casa o casa en cité	360.738	89,0
Casa en condominio	6.123	1,5
Departamento en edificio	23.903	5,9
Pieza en casa o dpto.	2.959	0,7
Pieza en conventillo	902	0,2
Mediagua	7.859	1,9
Mejora	1.326	0,3
Rancho, ruca o choza	1.729	0,4
Total	405.539	100

Fuente: Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores. 2009

Según el Manual de Indicadores de Calidad de Vida en la Vejez de la CEPAL, existen ciertos ámbitos que configuran la que se denomina “Los entornos favorables para la vejez” (CEPAL 2007), entre los que se encuentran las condiciones de las viviendas y los espacios de participación. Entre los primeros, destacan los arreglos residenciales y habitacionales, integrados por las condiciones de habitabilidad y vivienda en la que residen las personas mayores.

Para las personas mayores el hecho de vivir solas es en sí misma una condición de vulnerabilidad, por la falta de apoyo. “El hecho de contar con un apoyo dentro del hogar genera condiciones favorables en las distintas dimensiones de la vida, más específicamente en lo relacionado con la funcionalidad”.²¹

²¹ Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores. 2009

²⁰ Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores. 2009

Según datos del Estudio Nacional de la Dependencia de las personas Mayores, el 14,7% de la población estudiada vive sola.

Personas Mayores que Viven Solas. EDPM 2009



Fuente: Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores. 2009

Mientras mayor es el nivel de dependencia, más comparten el hogar las personas mayores. El 89,3% de las personas mayores con dependencia vive con otra persona. Pero hay un 10,7% de las personas dependientes que viven sin un apoyo cotidiano.²²

Alrededor del 48% de los adultos mayores del país viven con hijos dentro del hogar según la encuesta CASEN 2010. "La cohabitación y el contacto con los hijos es frecuente en todos los niveles socioeconómicos. Aunque las relaciones de dependencia tiende a desdibujarse en los sectores de

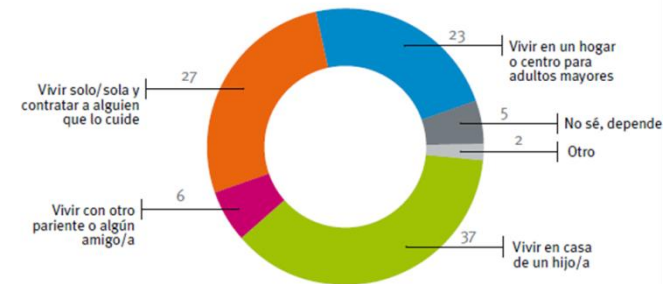
²² Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores.2009.

más altos ingresos porque prefieren vivir de manera independiente, incluso solos".²³

Según la Segunda Encuesta Nacional de Vida en la Vejez 2010, Chile y sus Mayores, "el 50% de las personas mayores encuestadas declara que, si fuese necesario, le gustaría vivir solo y contratar a alguien externo que lo cuide o vivir en un hogar o residencia".

Teniendo en cuenta sus condiciones económicas y familiares, si usted no pudiese vivir más de forma independiente y necesitara ayuda permanente de otra persona ¿qué preferiría? (2010) Base: muestra 2010

Expresado en %

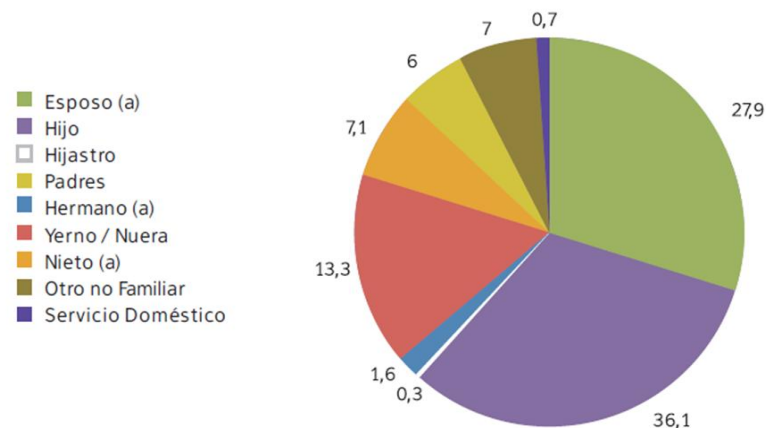


Fuente: Chile y sus Mayores. Resultados Segunda Encuesta Nacional Calidad de Vida en la Vejez. 2010.

De las personas mayores que viven acompañados a nivel nacional, la mayor proporción de cuidadores corresponde a

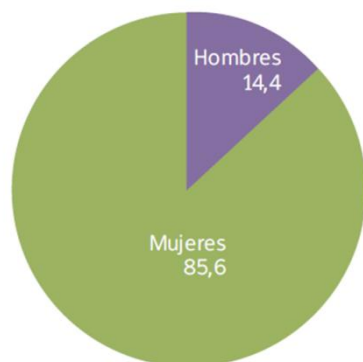
²³ Chile y sus Mayores. Resultados Segunda Encuesta Nacional de Vida en la Vejez.2010.

un hijo(a) con un 36,1%, seguido de esposo(a) con un 27,9%; en tercer lugar se encuentra yernos o nueras con 13,3%. De los cuidadores principales de las personas mayores con dependencia, el 85,6% son mujeres y el 14,4% son hombres. *“La mayor proporción de cuidadores son mujeres, por tanto es presumible que las hijas cuidan de los padres y las esposas cuidan de los maridos. Desde este punto de vista, es deducible también que tales esposas son personas mayores o cercanas a la vejez, por tanto las situaciones de alta carga de trabajo que supone el cuidado a mayores con dependencia, puede acelerar los deterioros propios del envejecimiento en estas mujeres”.*²⁴



Fuente: Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores. 2009

Sexo del Cuidador Principal de las Personas Mayores con Dependencia. EDPM 2009



Relación de Parentesco del Cuidador Principal con la Persona Mayor (Porcentajes). EDPM 2009

Fuente: Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores. 2009

²⁴ Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores.2009.

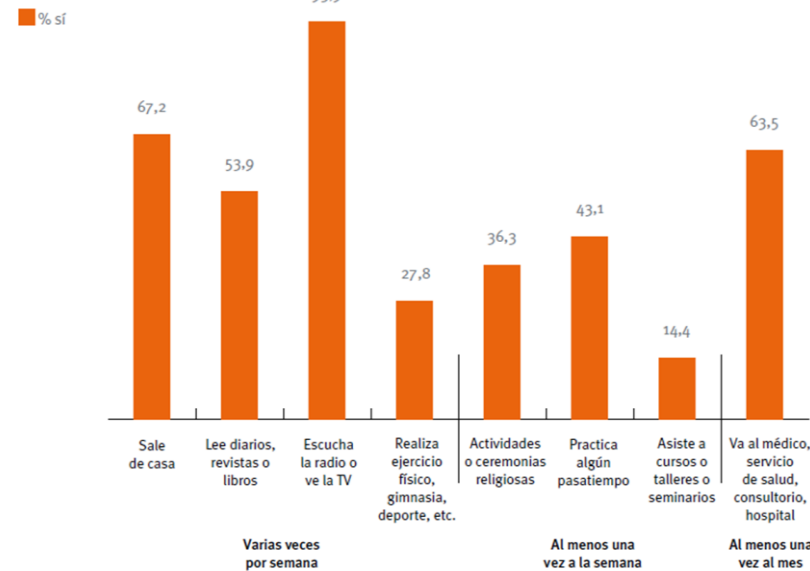
De las personas mayores con dependencia declara que el 8,1% de los cuidadores recibe una remuneración por concepto de ayuda.

Respecto a las actividades de la vida diaria, según la Segunda Encuesta Nacional de Calidad de Vida en la Vejez 2010, el 60% de las personas mayores prefiere quedarse en casa en vez de salir y hacer cosas nuevas. La carencia de vínculos y falta de actividades puede convertirse en un factor de riesgo de deterioro de la salud física y mental. Los mayores de 75 años son quienes prefieren quedarse en casa y es a partir de esa edad cuando aumentan los riesgos de pérdida de funcionalidad. Las mujeres mayores sienten más temor que los hombres a quedarse solas y este temor aumenta en las personas de 75 años y más. Las personas mayores que viven acompañadas, en general se sienten más satisfecha con su vida que quienes viven solos.

La vida cotidiana y las actividades de los adultos mayores en situación de autovalencia se concentran principalmente en el desarrollo de actividad física, de talleres artísticos, de lectura y de convivencia en centros o clubes sociales. Entre las actividades que se realizan “varias veces por semana”, la más frecuente es “escuchar radio o ver TV” con un 94%, asimismo, dos tercios de los adultos mayores “salen de casa”, un poco más de la mitad (54%) lee diarios, revistas o libros y solo un 28% realiza ejercicio físico. Entre las actividades que se realizan “al menos una vez a la semana”, se destaca que el 43% practica algún pasatiempo, un 36% participa en actividades o ceremonias religiosas y un 14% asiste a cursos, talleres o seminarios. En general son las mujeres (entre 60 a 74 años) quienes realizan más talleres y actividades religiosas, coincidiendo además que son personas con niveles educativos más altos, en cambio los hombres declaran salir más de casa.²⁵

Con la edad disminuyen las actividades tales como salir de casa, la lectura y la realización de actividad física, relacionadas de alguna forma con la capacidad funcional.

Actividades y frecuencia de realización en los últimos seis meses (2010)
Base: muestra 2010



Fuente: Chile y sus Mayores. Resultados Segunda Encuesta Nacional Calidad de Vida en la Vejez. 2010.

En cuanto a la participación social, el mayor porcentaje lo ocupa la asistencia a grupos religiosos con un 25%, luego con un 18,1% la participación en clubes de adultos mayores y con un 17,4% las organizaciones de barrio o junta de vecinos. *Quienes tienen mayor nivel educacional salen más de casa, leen en mayor medida diarios o revistas, realizan más pasatiempos y asisten más a cursos o talleres*.²⁶

²⁵ Chile y sus Mayores. Resultados Segunda Encuesta Nacional de Vida en la Vejez.2010.

²⁶ Chile y sus Mayores. Resultados Segunda Encuesta Nacional de Vida en la Vejez.2010.

En general, la sociabilidad permanece excesivamente baja y los adultos pierden con ello una fuente importante de solidaridad y apoyo. Más de un 75% de los adultos mayores no pertenece a una organización.²⁷



Fuente: Chile y sus Mayores. Resultados Segunda Encuesta Nacional Calidad de Vida en la Vejez. 2010.

²⁷ Chile y sus Mayores. Resultado Segunda Encuesta Nacional de Vida en la Vejez.2010.

En síntesis, el público objetivo al cual está destinado ofrecer un producto inmobiliario para residencia en la comuna de Viña del Mar, es un grupo etario que está ocupando un porcentaje importante en la población mundial debido a la disminución de la natalidad y de la mortalidad. En Chile la población de adultos mayores según el Censo 2002 alcanzaba el 11,4% de total de los chilenos y según la encuesta Casen 2009 un 15%. Es así como la población de adultos mayores se ha ido incrementando a una tasa anual de crecimiento del 3,7%, con una esperanza de vida de 78 años.

A nivel local se pudo observar que, según la encuesta Casen 2011, la Provincia de Valparaíso tenía una población de adultos mayores que ocupaba el 14,08% de su población y que en la comuna de Viña del Mar era el 15,12%, posicionándola como la comuna con mayor número de personas mayores a nivel nacional.

Este público objetivo se caracteriza por tener una vida casi sin actividad, debido principalmente a que han dejado de ser parte de la población económicamente activa, donde el 79,1% de la población mayor del país se encuentra desocupada. Dada esta situación es que esta etapa de la vida se vuelve vulnerable pues comienzan los deterioros físicos y cognitivos y no producen recursos económicos para poder solventar cómodamente sus vidas. De los ingresos que percibe un adulto mayor, un 78,2% corresponde a jubilación, pensión, montepío o renta vitalicia y un 40,3% a pensiones o subsidios estatales.

A pesar de que la gran mayoría, un 86,2% de las personas mayores del país, es propietaria de la vivienda donde reside, sus ingresos no les alcanzan para poder

mantenerse en ellas y solo adquieren un valor significativo para obtener liquidez a través de hipoteca revertida, con lo cual podrían proveerse de bienes y servicios.

El 85,3% de las personas mayores vive acompañado sobre todo si son dependientes. Pero hay un 10,7% de las personas dependientes que viven sin un apoyo cotidiano. Si bien la gran mayoría de los adultos mayores vive acompañado, eso no significa que el apoyo de otra persona esté permanentemente con ellos las 24 hrs. en la casa, lo cual afecta enormemente la calidad de vida en los casos de dependencia. Los mayores de 75 años son quienes prefieren quedarse en casa y es a partir de esa edad cuando aumentan los riesgos de pérdida de funcionalidad.

La actividad que más realizan los adultos mayores es escuchar radio o ver TV con un 94% y en cuanto a participación social, solo un 25% asiste a grupos religiosos, un 18,1 en clubes de adultos mayores y un 17,4% en organizaciones de barrio o junta de vecinos. La carencia de vínculos y la falta de actividades puede convertirse en un factor de riesgo de deterioro de la salud física y mental, lo cual sumado al incremento de la esperanza de vida y la falta de atención por parte de terceros que pueda cuidar de ellos en sus casas, hace imprescindible que las personas mayores formen parte de una comunidad donde vivir, sobre todo considerando que a medida que avanzan en edad el paso de un estado de autovalencia a uno de dependencia es inminente.

8. CAPITULO 2.

Definición de los estados de dependencia de los adultos mayores y de las patologías degenerativas crónicas más recurrentes.

Descripción del estado de valencia y salud de las personas mayores.

Una persona autovalente es aquella que es capaz de hacerse cargo de sí misma. A medida que las personas mayores avanzan en edad, comienzan a manifestar deterioros en su organismo lo que se traduce en pérdida de funcionalidad, lo cual los inhabilita desde el desarrollo de las actividades básicas de la vida diaria. Es así como una persona autovalente pasa a ser dependiente en mayor o menor grado, ya que no tiene la capacidad de hacerse cargo 100% de sí mismo.

“A edad avanzada, el organismo no responde de igual forma ante las patologías y las condiciones ambientales que lo amenazan, comenzando a manifestarse deterioros del organismo que traen consecuencias que se traducen en pérdida de funcionalidad. Así, muchas de las patologías recurrentes que enfrentan los mayores los hacen más vulnerables a caer en dependencia, lo que significa una nueva fuente de riesgo en las personas, sumadas a aquellas asociadas a variables socioeconómicas. En este sentido, los ámbitos de vulnerabilidad se amplían y exigen considerar los diversos factores por los cuales las personas se encuentran en desventaja frente a la participación de la vida comunitaria, el disfrute de sus beneficios y la toma de decisiones (Bases de Licitación Estudio Actualización de Catastro ELEAM, SENAMA, 2012:18).

La Organización Mundial de la Salud (OMS 1980) define dependencia como “la disminución o ausencia de la capacidad para realizar alguna actividad en la forma o dentro de los márgenes considerados normales”.

Según el Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores, los dos componentes de la definición de dependencia son la limitación funcional y la necesidad

de ayuda humana para realizar determinadas actividades de la vida diaria.

De acuerdo a SENAMA (2009) existen 7 grandes grupos de factores que influyen en la situación de dependencia de una persona mayor, que se presentan en la siguiente tabla:

Matriz de Conceptualización para Dependencia	
Dimensiones	Dominios
Funciones y estructuras del cuerpo	<ul style="list-style-type: none"> - Función cognitiva - Percepción subjetiva - Función sensorial - Función de la voz y el habla - Función motriz - Función psíquica y emocional
Actividades de la persona	<ul style="list-style-type: none"> - Actividades Básicas de la Vida Diaria - Actividades Instrumentales de la Vida Diaria - Actividades avanzadas - <u>Actividades de conexión con el medio ambiente</u>
Participación individual en el contexto	- Integración Social
Participación individual en el contexto social	- Relación con Organizaciones
Contexto Físico Entornos	<ul style="list-style-type: none"> - Entorno - Vivienda
Contexto Social	<ul style="list-style-type: none"> - Relaciones - Apoyos Sociales - Discriminación
Contexto Económico	<ul style="list-style-type: none"> - Ingresos - Acumulación d Riqueza / Posesión de Bienes

Fuente: Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores. 2009

En una persona mayor, la limitación funcional y su grado de severidad se mide de acuerdo al número y tipo de dificultad o incapacidad para efectuar determinadas actividades de la vida diaria. Estas actividades según la propuesta de katz de 1963 son: bañarse, vestirse, caminar, comer, usar el baño, acostarse y levantarse de la cama. En cambio las actividades instrumentales de la vida diaria, planteadas por Lawton y Brody en 1967 son: preparar comida, manejar su propio dinero, salir solo de su casa, efectuar compras, hacer o recibir llamadas telefónicas, efectuar quehaceres

livanos de la casa, organizar y tomar sus propios medicamentos.

Según el Informe Final Catastro ELEAM Nacional 2012, cuando se pierde la funcionalidad implica una incapacidad de cumplir con las acciones requeridas para mantener el cuerpo y la mente, lo cual genera dependencia, que puede ser económica, física, social y mental. La dependencia económica ocurre cuando una persona pasa de ser un miembro “activo” económicamente y laboralmente hablando, a formar parte de la población “inactiva”, “pasiva o “dependiente”. La dependencia física implica la pérdida de las funciones corporales. La dependencia social significa la pérdida de relaciones significativas y la dependencia mental es la incapacidad de tomar decisiones. El grado de dependencia en la realización de las actividades básicas como comer, ir al baño, contener esfínteres, asearse, vestirse y caminar principalmente, se clasifica en:

Autovalentes: Personas mayores que pueden realizar por si mismos las actividades básicas de la vida cotidiana y son independientes tanto psíquica como físicamente.

Semivalente: Personas mayores con algún grado de dependencia, por lo que requiere ayuda en algunas de las actividades de la vida diaria, por su condición de fragilidad.

Dependientes: Personas mayores que tienen algún daño físico o mental importante, por lo que requiere ayuda de otras personas constantemente.

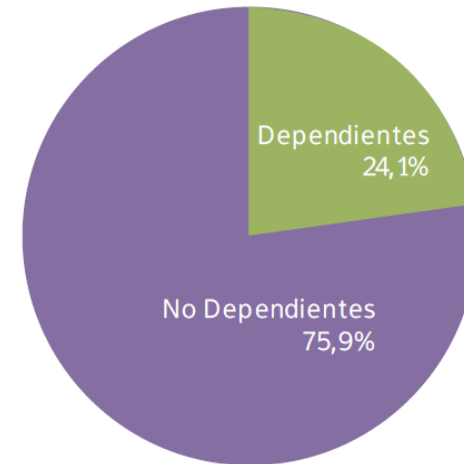
El 24,1% de las personas mayores en Chile tiene dependencia en cualquiera de sus grados.²⁸

Respecto a las condiciones de vida de las personas mayores en Chile, una de cada 5 personas es dependiente.

²⁸ Informe Final Catastro ELEAM NACIONAL 2012. SENAMA.

A partir de los 80 años aumenta el riesgo de caer en dependencia funcional, aumentar la prevalencia de ciertas patologías y caer en una pérdida del rol social.

Personas Mayores con Dependencia. EDPM 2009



Fuente: Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores. 2009

Clasificación de los estados de dependencia.

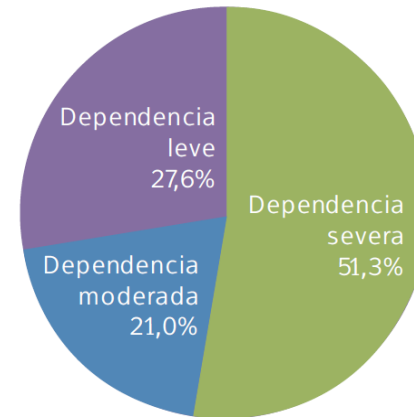
Existen 3 grandes grupos de dependencia:

- a) *Dependencia Severa: corresponde a todos aquellos individuos “con limitación funcional severa, los cuales, debido a esa condición, siempre necesitan ayuda” (SENAMA 2009:46). En Chile el 12,4% de las personas mayores presenta esta condición, lo*

que significa un total de 208.243 sujetos y alcanza a más de la mitad del total de personas mayores con dependencia.

- b) *Dependencia Moderada: corresponde al grupo de personas mayores que presentando alguna limitación funcional, requieren siempre o casi siempre, de ayuda de otra persona. Totalizan las "85.229, lo que equivale al 5,0% de las personas mayores. Dentro del total de personas mayores con dependencia, la moderada corresponde al 21,0% (SENAMA, 2009:46)*
- c) *Dependencia leve: corresponde a aquellas personas que presentan incapacidad para efectuar 1 AIVD. Corresponde al 27,6% de las personas mayores dependientes en Chile y al 6,6% del total de personas mayores del país, alcanzando una cifra de 112.067 sujetos.²⁹*

Distribución de los Niveles de Dependencia de las Personas Mayores. EDPM 2009



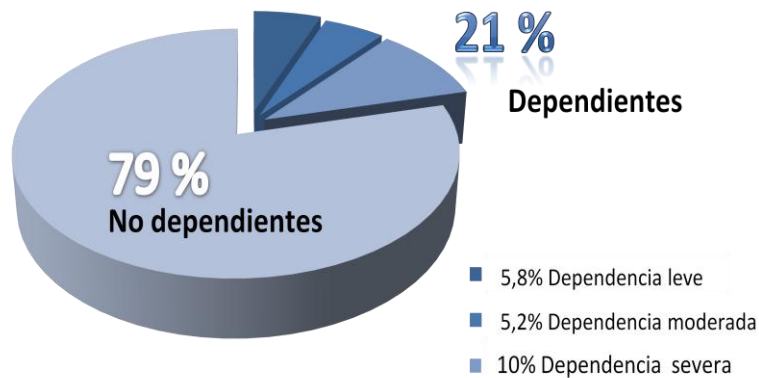
Fuente: Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores. 2009

Según el Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores, la prevalencia de la dependencia aumenta a medida que aumenta la edad, llegando a cifras superiores al 50% en los mayores de 80 años. En menores de 70 años, la prevalencia es mayor en hombres que en mujeres, pero a partir de los 70 años esta situación se revierte, llegando a prevalencias de 57% y 70% en la mujeres de 80 a 84 años y aquellas mayores de 85, respectivamente. La frecuencia y severidad aumenta a medida que aumenta la edad. A partir de los 75 años la dependencia severa constituye la mayor proporción de la dependencia total, llegando a cifras superiores al 30% en los mayores de 80 años. También es un factor importante el nivel de escolaridad, es decir, para cualquier grado de severidad de la dependencia, siempre es mayor la prevalencia mientras menor es la escolaridad.

²⁹ Ibidem.

En la V Región la prevalencia de la dependencia en las personas mayores es de un 21%, desglosado en 5,8% correspondiente a dependencia leve, 5,2% en dependencia moderada y 10% en dependencia severa.

Prevalencia de la Dependencia en Adultos Mayores de la V Región



Fuente: Elaboración propia en base al Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores. 2009

Existe tres niveles de deterioro funcional que traen consigo asociado un deterioro cognitivo (trastorno o enfermedad):

El deterioro Leve que se asocia a enfermos pasivos.

El deterioro moderado que implica generalmente inicio de Alzheimer.

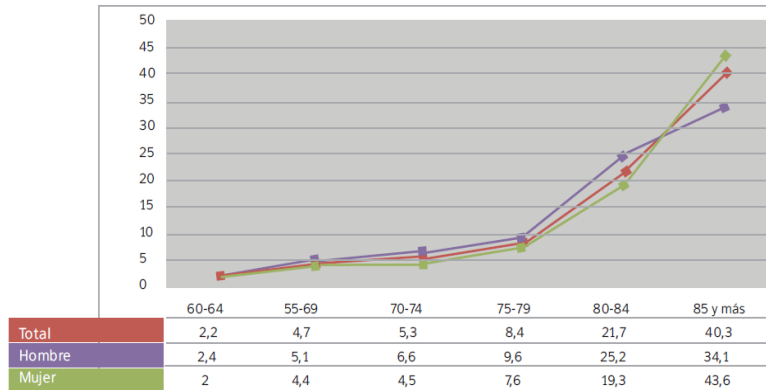
El deterioro severo que corresponde a una patología esquizoide.³⁰

Según el Estudio Nacional de Dependencia en las Personas Mayores, la prevalencia de deterioro cognitivo es creciente a medida que aumenta la edad. A partir de los 75 años se aprecia un aumento exponencial de la curva de incremento, alcanzando cifras superiores al 40% a los 85 años y más. Además de la edad, la influencia del nivel de escolaridad sobre la prevalencia de deterioro cognitivo es muy significativa, observándose mayor riesgo mientras menor es la escolaridad, siendo dicho riesgo 13 veces mayor en los sujetos sin escolaridad en comparación con aquellos con 12 y más de escolaridad.

Las personas con deterioro cognitivo son categorizadas convencionalmente como sujetos con dependencia severa o postrados, pues una persona con demencia u otro tipo de deterioro mental pierde autonomía, es decir que ven significativamente mermada la capacidad de tomar decisiones por sí mismos.

³⁰ Fuente: Fundación Las Rosas 2012.

Prevalencia Deterioro Cognitivo en las Personas Mayores por Quinquenio de Edad y Sexo. EDPM 2009



Fuente: Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores. 2009

La dependencia se cruza con dos fenómenos sociales importantes: el aumento progresivo de la esperanza de vida, lo que implica mayor cantidad de años de vida y de posibilidad de dependencia, y los cambios producidos en la familia, quienes no siempre tienen el tiempo para cuidarlos.³¹

Tipos de patologías crónicas degenerativas más recurrentes en los adultos mayores.

Según el Estudio Nacional de Dependencia en las Personas Mayores, muchas de las patologías recurrentes que enfrenta los adultos mayores los hacen más

³¹ Fuente: Fundación Las Rosas 2012.

vulnerables a la dependencia. Las enfermedades crónicas con mayor prevalencia en la población estudiada son la Hipertensión Arterial con un 62,1% de reporte, la Diabetes con una prevalencia de 21,8%, la Depresión con prevalencia del 18% y la Osteoporosis con 17,2%.

Enfermedades Crónicas	Número	Prevalencia en Personas Mayores
Hipertensión Arterial (HPA)	1.044.464	62,1
Diabetes	366.162	21,8
Enfermedad Pulmonar Obstructiva Crónica (EPOC)	193.713	11,5
Embolia, Derrame, Ataque, Isquemia o Trombosis	64.880	3,8
Depresión	303.237	18,0
Cáncer	63.189	3,7
Osteoporosis	288.975	17,2
Artritis, Artrosis o Problemas en las Articulaciones	259.470	15,4

Fuente: Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores. 2009

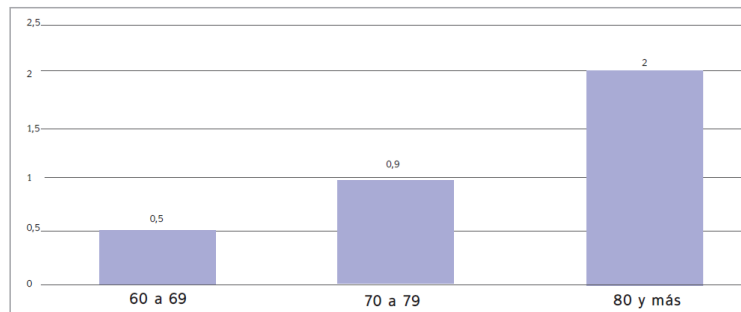
3 de cada 4 personas mayores declara tener al menos una enfermedad crónica, es decir un 35,7% tiene solo una y el 22% declara tener dos enfermedades crónicas. El 0,4% de las personas mayores dice tener 6 enfermedades crónicas.³² De estas cifras, las mujeres tienen mayor prevalencia de enfermedades crónicas que los hombres.

“En cuanto al porcentaje de postrados en la población total de mayores es de 0,9%. Este porcentaje es mayor en mujeres que en hombres, alcanzando el 60,6%, mientras que ellos el 39,4%. Esto según el Estudio Nacional de

³² Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores.2009.

Dependencia en las Personas Mayores, se debe a la mayor expectativa de vida de las mujeres y a la mayor proporción que tienen entre la población más envejecida (79 a 79 y 80 y más). Las personas más envejecidas entre los mayores cuentan con un mayor porcentaje de postración en comparación con las personas de menor edad entre los mayores (60 a 69 años).³³

Personas Mayores Postradas por Rango de Edad (Porcentajes). EDPM 2009



Fuente: Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores. 2009

Soluciones para mejorar la calidad de vida del envejecimiento.

La Organización Mundial de la Salud (OMS), a partir de la década de los 90', comienza a profundizar en el tema del envejecimiento y formula el concepto de “envejecimiento activo” que se define como “el proceso de optimización de las oportunidades de salud, participación y seguridad con el

³³ Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores.2009.

fin de mejorar la calidad de vida a medida que las personas envejecen”.³⁴

Para lograr un “envejecimiento activo” es fundamental tener participación, salud y seguridad social. La participación dentro de la sociedad, significa tener vinculación con otros, lograr el sentido de pertenencia y tener actividades grupales. En resumen, consiste en tener “salud social”, lo cual impacta positivamente en la salud física y psicológica.

Respecto a la salud, debe existir la conciencia entre los adultos mayores del autocuidado, lo cual se logra motivando a las personas mayores a que se hagan responsables de su salud. También se debe mantener una adecuada alimentación, tener una práctica regular de actividad física y estimulación cognitiva.

Por último, la seguridad social permite un envejecimiento activo, por existir la garantía de recibir mensualmente un ingreso entregado por las pensiones. Y en el caso de Chile, en que los adultos mayores de 65 años que no tengan derecho a una pensión en un régimen previsional y que cumplen con los requisitos establecidos en la Ley N° 20.255 pueden optar al beneficio monetario mensual de cargo fiscal correspondiente a la “Pensión Básica Solidaria de la Vejez”³⁵.

En Chile se creó, el año 1995, la Comisión Nacional para el Adulto Mayor, que es el órgano asesor del Presidente de la República en la formulación de las políticas, planes y

³⁴ Informe Final Catastro ELEM NACIONAL 2012. SENAMA.

³⁵ Informe Final Catastro ELEM NACIONAL 2012. SENAMA.

programas para los adultos mayores. Luego, en el 2002, se creó el SENAMA, servicio encargado de “velar por la plena integración del adulto mayor a la sociedad, su protección ante el abandono e indigencia, y por el ejercicio pleno de los derechos asegurados en la Constitución y las leyes”.³⁶

Posteriormente en el 2006, se generó el programa de Protección Social a Ciudadanos a lo Largo del Ciclo Vital, el cual garantiza la gratuidad en la atención hospitalaria para las personas mayores de 60 años, subsidio para el cuidado de discapacitados y adultos mayores postrados, reajuste de las pensiones mínimas y acceso automático a las pensiones asistenciales.

Durante el 2012, el Ministerio de Desarrollo Social, comenzó a generar una “Política Integral para el Envejecimiento en Chile” que siguiendo el concepto de “envejecimiento activo” persigue el concepto de “envejecimiento positivo” que se define como “la creación dinámica de un futuro atractivo para las personas y la sociedad”.³⁷ Esta política tiene por objetivo proteger la salud funcional de las personas mayores, mejorar su integración a los distintos ámbitos de la sociedad e incrementar sus niveles de bienestar subjetivo.

³⁶ Chile y sus Mayores. Resultados Segunda Encuesta Nacional Calidad de Vida en la Vejez. 2010

³⁷ Servicio Nacional del Adulto Mayor, SENAMA, Política Integral de Envejecimiento Positivo para Chile 2012-2025, 2012.

En síntesis, los estados de dependencia de los adultos mayores y las patologías degenerativas crónicas van mermando la calidad de vida de este grupo etario. Esto tiene directa relación con esperanza de vida, pues a medida que se avanza en edad comienzan los deterioros tanto físicos como cognitivos y aparecen las patologías, lo cual se traduce en pérdida de funcionalidad y por ende las personas mayores se vuelven dependientes y requieren de la ayuda de un asistente para realizar las actividades de la vida diaria. Esto los vuelve más o menos vulnerables dependiendo también de variables socioeconómicas.

Los grados de valencia se clasifican en autovalentes, semivalente o dependientes. La dependencia puede ser severa, moderada o leve y aumenta a medida que aumenta la edad sobre todo a partir de los 75 años. El porcentaje de postrados en la población total de mayores es de 0,9% y las personas más envejecidas entre los mayores cuentan con un mayor porcentaje de postración. Las personas con deterioro cognitivo son categorizadas convencionalmente como dependencia severa o postrados.

El 24,1% de las personas mayores en Chile tiene dependencia en cualquiera de sus grados y en la V Región es de un 21%.

Las patologías degenerativas crónicas producen muchas veces dependencia y las más recurrentes son la Hipertensión Arterial, la Diabetes, la Depresión y la Osteoporosis. Del total de la población mayor, el 35,7% tiene solo una y el 22% declara tener dos enfermedades crónicas.

A pesar de que la dependencia es inherente al envejecimiento, para evitarla o retardarla, es fundamental que los adultos mayores tengan participación social, salud (adecuada alimentación, ejercicio físico y estimulación cognitiva) y seguridad social.

Para ello la existencia de apoyo humano es primordial y dado a que las personas económicamente activas hoy en día no cuentan con el tiempo necesario para cuidar a sus adultos mayores, es que se solicita ese cuidado a una persona contratada que va al domicilio del adulto mayor para asistirlo en sus necesidades, o bien el adulto mayor es ingresado a un centros geriátrico o residencial según ofrezca el mercado. Respecto a esto último existen distintas ofertas asistenciales para contrarrestar esa fuerte demanda. A continuación se analizará la demanda y las ofertas existentes en el mercado.

9. CAPITULO 3.

Análisis de la demanda y de la oferta existente referente a establecimientos residenciales para los Adultos Mayores en la Comuna de Viña del Mar.

Descripción de la demanda según intereses de los adultos mayores y sus familiares por optar a una residencial a nivel nacional.

Los adultos mayores a medida que avanzan en edad van necesitando de apoyos que en edades más jóvenes no requerían. Esto conjugado con el ritmo actual en el estilo de vida de la sociedad, en que tanto hombres como mujeres forman parte de la fuerza laboral, el escaso tiempo libre no alcanza para cuidar de las personas mayores. Debido a estas necesidades presentadas por los adultos mayores, es que el mercado ha ofrecido soluciones como lo son los establecimientos de larga estadía o centros gerontológicos diurnos, que se han encargado de suplir los cuidados que los familiares no pueden hacer por falta de tiempo.

Según la muestra 2010 de la Encuesta Nacional de Calidad de Vida en la Vejez, un 31% de las personas encuestadas estaría dispuesto a vivir en una residencial especializada en adultos mayores. La mayoría prefiere vivir en sus casas solos con alguien que los cuide o en casa de un familiar.

En los últimos años se han estado construyendo en Chile condominios, edificios y viviendas dirigidas a personas mayores, que generalmente incluyen servicios de asistencia especializada para ellos. ¿Estaría dispuesto a vivir en estos tipos de vivienda? (2010) Base: muestra 2010

Expresado en %



Fuente: Chile y sus Mayores. Resultados Segunda Encuesta Nacional Calidad de Vida en la Vejez. 2010.

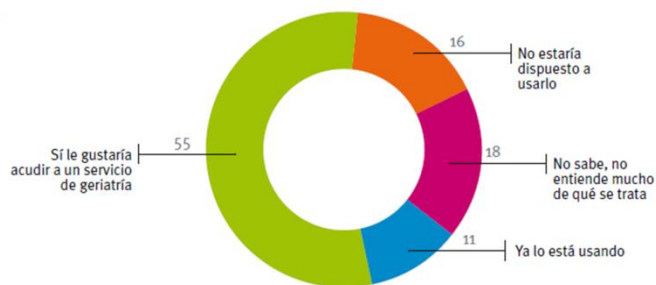
Mientras más envejecen las personas mayores, más temor tienen a la soledad por lo que la compañía es fundamental. A pesar de las preferencias de los adultos mayores, los hijos no tienen el tiempo para cuidar de ellos y es por eso que muchos familiares prefieren ingresarlos a una residencial por la tranquilidad que les da saber que ahí estarán bien cuidados.

Respecto a la atención médica especializada, el 55% de las personas mayores declara que le gustaría asistir a un médico geriatra.³⁸

³⁸ Chile y sus Mayores. Resultados Segunda Encuesta Nacional Calidad de Vida en la Vejez. 2010.

Opinión sobre servicios de geriatría (2010) Base: muestra 2010

Expresado en %



Fuente: Chile y sus Mayores. Resultados Segunda Encuesta Nacional Calidad de Vida en la Vejez. 2010.

El acceso a la asistencia tanto médica como residencial y sus niveles de calidad, tiene directa relación con el poder adquisitivo del adulto mayor. Es así como dependiendo del nivel socioeconómico, el mercado ofrece diferentes alternativas que van desde hogares administrados por instituciones sin fines de lucro, hasta residenciales de un gran estándar de calidad, administrados por operadores que cobran un arancel alto, acorde a los servicios prestados.

Para definir la demanda existente en la comuna de Viña del Mar y estudiar la oferta destinada a cubrir la demanda según su poder adquisitivo, se realizó una clasificación cuantitativa elaborada en tres escalas: Nacional, regional y comunal, a partir de un Estudio de Adimark basado en el Censo 2002, para poder definir la proporción de adultos mayores que pertenece a cada grupo socioeconómico

constituyéndose en el universo de una posible demanda y relacionarla con la capacidad de cobertura que presenta la oferta.

Adultos mayores de cada grupo socioeconómico según escala territorial.

Para lograr un acercamiento estimativo respecto a la cantidad de adultos mayores de cada grupo socioeconómico en las distintas escalas territoriales, se hizo un cálculo proporcional en base al Estudio de Adimark, “Mapa nivel socioeconómico de los hogares” basado en los datos del Censo 2002, el cual define los porcentajes de hogares de cada nivel socioeconómico o grupo socioeconómico a nivel nacional, regional y comunal. En dicho estudio se concluye que el 7,2% de los hogares de Chile corresponden al nivel socioeconómico ABC1, el 15,4% al C2, el 22,4% al C3, el 34,8% al D y el 20,3% al E.

A nivel de la V Región, el 6,7% de los hogares corresponde al nivel socioeconómico ABC1, el 17,2% al C2, el 24,8% al C3, el 37,2% al D y el 14,1% al E.

En la comuna de Viña del Mar el 14,2% de los hogares pertenece al nivel socioeconómico ABC1, el 22,7% al C2, el 25,4% al C3, el 30,0% al D y el 7,7% al E.³⁹

En base a este estudio se elaboró una tabla de porcentajes que cruza los porcentajes de hogares de cada nivel

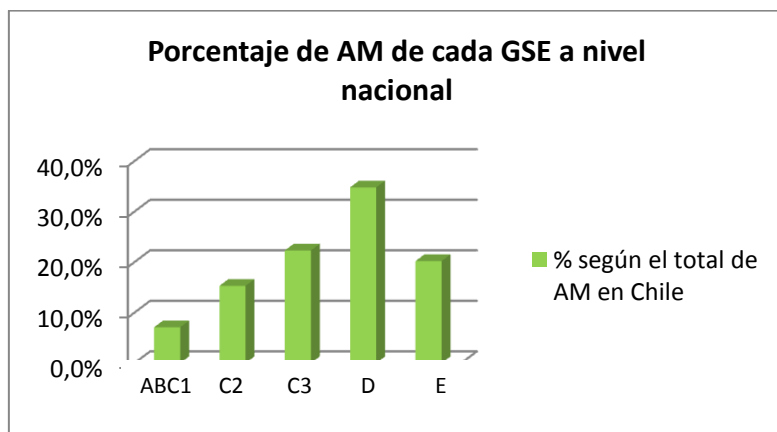
³⁹ Mapa nivel socioeconómico de los hogares del país según Estudio de Adimark basado en datos del Censo 2002.

socioeconómico con el número de adultos mayores de cada escala territorial.

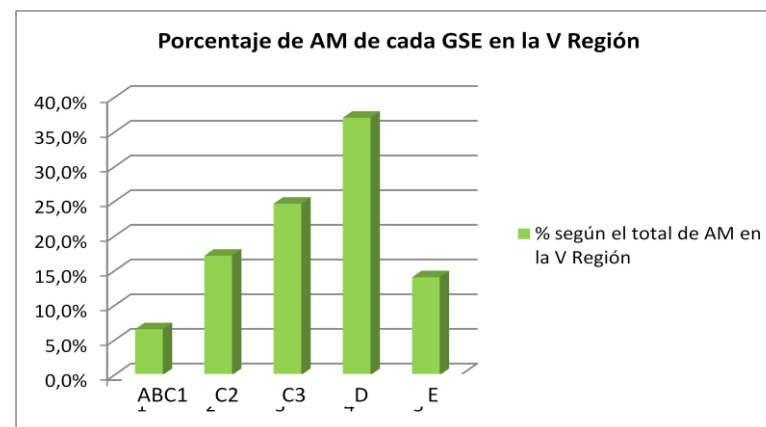
Los resultados arrojados fueron los siguientes:

A nivel Nacional los Adultos Mayores representan el 11,4% de la población total del país. De ese universo, el GSE con mayor número de adultos mayores es el D, clase baja, con un 34,8% abarcando más de un tercio de los adultos mayores del país. Le siguen en porcentaje similar entre ellos los grupos C3 y E. El grupo socioeconómico con menor cantidad de adultos mayores a nivel nacional es el ABC1 siendo el 7,1% de las personas mayores de Chile.

En la Región de Valparaíso la población de adultos mayores alcanza el 13,4%, superando el promedio nacional, cobijando a casi la cuarta parte del los adultos mayores chilenos. A esta escala, el segmento socioeconómico con mayor número de adultos mayores, sigue siendo el grupo D con un 37,1% del total regional. El grupo E (extrema pobreza) baja su cantidad respecto al promedio nacional ocupando el penúltimo lugar y se incrementa el N° de AM en el segmento C3 respecto a la media nacional. Al igual que en el ranking nacional, el grupo con menos cantidad de adultos mayores es el ABC1 con un 6,6% del universo Regional.

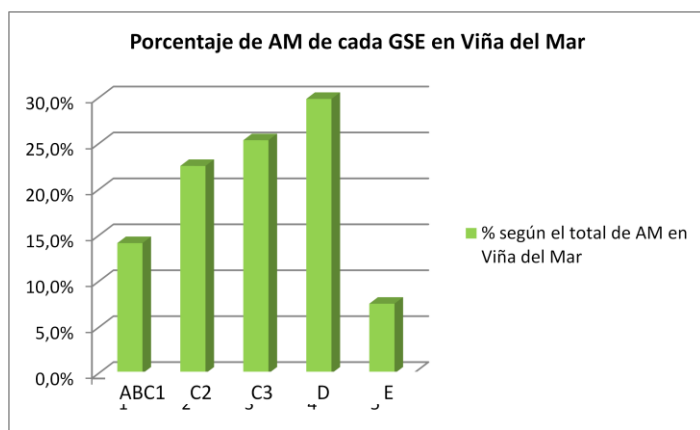


Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2002 y "Mapa socioeconómico de Chile". Adimark 2003.



Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2002 y "Mapa socioeconómico de Chile". Adimark 2003.

En la comuna de Viña del Mar, comuna que lidera en el número de adultos mayores a nivel nacional, con un 15,12% del total de la población comunal, el grupo D es el que tiene la mayor cantidad de adultos mayores con un 29,9% de la población mayor de 60 años en la comuna. Baja considerablemente el número de adultos mayores del grupo E, rezagado a un 7,6% mientras que el grupo ABC1 sobresale del promedio regional y nacional con un 14,2% respecto a la cantidad de adultos mayores de la comuna⁴⁰.



Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2002 y "Mapa socioeconómico de Chile". Adimark 2003.

Comparando las distintas escalas territoriales, se puede observar que el GSE que lidera el número de adultos mayores es el grupo D (clase baja cuyo ingreso económico no supera los \$300.000 pesos.-) alcanzando su mayor

⁴⁰ Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2002 y "Mapa socioeconómico de Chile". Adimark 2003.

porcentaje a el nivel regional. Los grupos C2 y C3 aumentan levemente su porcentaje a medida que baja la escala territorial, mientras que el grupo E, de extrema pobreza, disminuye su porcentaje en un promedio de 6,3%, a menor escala territorial. El grupo ABC1 aumenta su porcentaje al doble desde la escala nacional y regional a la escala comunal. Los adultos mayores de Viña del Mar correspondientes al segmento socioeconómico ABC1, viven generalmente en cómodos departamentos emplazados en una ubicación privilegiada, en muchos casos con vista al mar. Estos adultos mayores viven solos o con algún familiar y en el caso de ser personas dependientes son asistidos por una enfermera, una asesora del hogar o un familiar (generalmente un hijo/a).

Según la Encuesta CASEN del 2011, de 329.182 adultos mayores de la Región de Valparaíso, 60.627 (un 18,4%) son adultos mayores que se encuentran en el quinto quintil de ingreso autónomo regional, es decir reciben ingresos desde \$333.910 pesos.

Analizando la demanda existente en la comuna de Viña del Mar, se debe mencionar que de un universo total de 43.377 adultos mayores, se extrajo una muestra de 40.037 personas, dejando fuera al grupo socioeconómico E, dado que su condición de extrema pobreza, no clasifica dentro de los ELEAM a los cuales está orientado el negocio inmobiliario, por la razón de que no cuentan con los recursos suficientes para poder costear el arancel de este tipo de establecimiento.

Es por esto que se definen 3 grupos de usuarios:

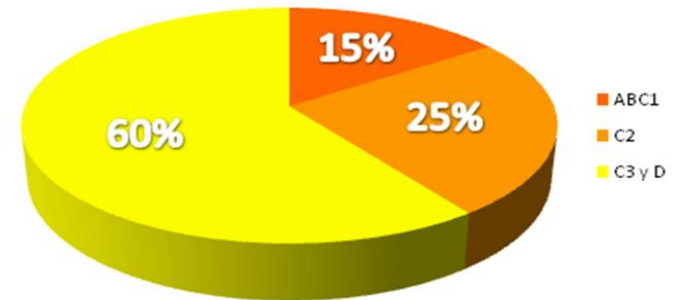
- ABC1
- C2
- C3/D

La demanda por parte de estos 3 grupos es la siguiente:

Nº AM Viña del Mar	Demanda	%
ABC1	6.160	15%
C2	9.846	25%
C3/D	24.031	60%
TOTAL	40.037	100%

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2002 y "Mapa socioeconómico de Chile". Adimark 2003.

Demanda de Adultos Mayores según Grupo Socioeconómico



Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2002 y "Mapa socioeconómico de Chile". Adimark 2003.

Se pudo observar que la mayor demanda corresponde a la del grupo socioeconómico C3/D, clase media baja y baja (cuyos ingresos están entre \$200.000 a \$500.000), con el 60% de adultos mayores (24.037 personas).

En segundo lugar figura el grupo C2, clase media alta (cuyos ingresos están entre \$600.000 y \$1.200.000) con un 25%, correspondiente a 9.846 personas.

Y en tercer lugar con un 15% aparece el grupo socioeconómico ABC1, clase alta (cuyos ingresos están entre \$1.700.000 a \$3.500.000 o más) con 6.160 adultos mayores en la comuna de Viña del Mar.

Cabe señalar que se utiliza la clasificación socioeconómica basado en el Estudio Adimark para distribuir la demanda según poder adquisitivo y capacidad de pago de un arancel de ELEAM, pues dichos valores de ingreso son los adquiridos durante su vida laboralmente activa y no reflejan necesariamente el monto de ingreso que perciben en la

tercera edad, lo cual puede ser menor pero que se incrementa con la ayuda monetaria de los hijos o familiares.

ELEAM en el mundo y en Chile. Tendencia mundial en los modelos de vivienda.

Los Housing eran un modelo que se originó en Inglaterra a mediados del S.XX, como viviendas tuteladas para personas mayores y se crearon para que las personas pudiesen permanecer viviendo en su casa y en su entorno. En el año 2008, había cerca de un millón de personas mayores de 65 años viviendo en estas casas, pero el problema fue que con el paso de los años, lógicamente los adultos mayores caían en dependencia, lo cual los obligaba a irse a una residencia. Luego se fue innovando en un producto que permitió alojamiento (viviendas) con servicios. Esta evolución conceptual de los alojamientos (vivienda) con servicios para personas que requerían cuidados de larga duración, llevó al gobierno británico a elaborar una propuesta "Viviendas y entonos para toda la vida" (2008). Así en el futuro, la vivienda, la salud y la asistencia estarían progresivamente interrelacionadas.⁴¹

En Suecia y Dinamarca está totalmente extendido el modelo de alojamientos (viviendas) con servicios para personas dependientes. En Suecia comenzó en los años 60 con la diversificación de la oferta en diferentes tipos de viviendas con apoyos. En la actualidad el modelo predominante para personas dependientes son las "Viviendas de Grupo" que consisten en un máximo de 10 a 12 departamentos de unos 30 m² cada uno, que se distribuyen alrededor de unas estancias comunes para la convivencia en las que se ubica una cocina comunicada con la sala de estar y una terraza y/o jardín de uso común. La característica principal es que ofrece equipamientos con

atención las 24 hrs. en alojamientos normalizados que se parezcan lo mas posible a un auténtico hogar. Su objetivo es que las personas que allí viven, incluidas las que tienen grandes necesidades asistenciales, puedan seguir percibiendo una cotidianeidad, colaborando con la realización de actividades, preparar comida, hacer la lista de la compra, doblar ropa, etc. todo supervisado por un profesional. La realización de estas tareas se entiende como actividades terapéuticas. El diseño de estas viviendas permite con facilidad la orientación y la convivencia, pero también garantiza la privacidad en un entorno reconocible y hogareño para la persona: su vivienda (habitación en residencias convencionales) decorada según su gusto y con sus objetivos preferidos. Estos modelos comparten ciertas características con las residencias convencionales en relación a la prestación de servicios: mantención, espacios comunes para la interacción con otras personas y poder realizar actividades, atención profesional garantizada y disponible las 24 hrs., convivencia con personas de la misma generación, etc. pero se diferencian de ellas en el modelo de atención, marcado por la personalización, las actividades cotidianas con función terapéutica, la involucración familiar y la flexibilidad. En cuanto al diseño, diferencia el logro de un ambiente hogareño, la decoración personal en la propia habitación (Vivienda) y el equilibrio entre la preservación de la intimidad y la oferta de lugares comunes de tipo doméstico (cocina-comedor) y otros para actividades u relación social con la comunidad (gimnasio, cafetería, tienda, etc.)⁴²

En España a partir de la Constitución de 1978 se impulsaron políticas sociales donde el Estado se encarga del bienestar de sus ciudadanos, entre ellos los adultos mayores. En 1982, la Asamblea Mundial del Envejecimiento de Naciones Unidas, recomendó dar otro tipo de solución a

⁴¹ "Catastro de Establecimientos de Larga Estadía". SENAMA. Enero 213.

⁴² "Catastro de Establecimientos de Larga Estadía". SENAMA. Enero 213.

las necesidades sociosanitarias de los adultos mayores. En 1991 se gestó el Plan Gerontológico Estatal (1992-1999) con el concepto: “envejecer en casa”, diseñándose una red de recursos sociales de apoyo domiciliario y comunitario para satisfacer las demandas de las personas mayores. La institucionalización o ingreso a un centro asistencial se convierte entonces en la alternativa para aquellas personas mayores que no pueden o no deseen continuar en sus hogares.⁴³

En Francia a comienzos del S. XXI, 12.479.000 ciudadanos franceses tenían más de 60 años, es decir el 21% de su población. En enero de 2004 9.967.336 eran mayores de 65 años y de ellos 2.400.000 de 80 años y 14.383 de 100 años de vida. Las proyecciones demográficas prevén para el 2020, 17 millones de adultos mayores de 60 años (27% de la población) de los cuales 4 millones superarán los 80 años (Boletín sobre Envejecimiento N° 10.2004:4). Francia es uno de los países del mundo donde se evidencia con más claridad los efectos de una sociedad de bienestar, que consigue altísimas cotas de supervivencia de su población. Las francesas y las españolas alcanzan la esperanza de vida más alta del mundo. Para el 2015 el 40% de la población de Francia será mayor de 50 años. Actualmente Francia, al igual que en Alemania y Holanda, están viviendo una evolución hacia los modelos de viviendas normalizadas, en las que viven pequeños grupos de personas mayores, sobre todo quienes presentan deterioros cognitivos o demencia. Son los denominados “Small Scale Living Units” en Holanda o los “Cantou” en Francia.

Desarrollos parecidos a los descritos pueden encontrarse también en Australia, Canadá y EEUU. En este último los

llamados “Green House Model” o “nursing homes”(Fundación Pilares, 2011)⁴⁴



Fuente: <http://m.residencesatwingate.com/>

En Chile, el cuidado de las personas mayores que no pueden ser atendidos por sus familiares está entregado a los Establecimientos de Larga Estadía para adultos mayores (ELEAM), regidos por el Reglamento del Ministerio de Salud (MINSAL) y fiscalizados por los Servicios de Salud.

Los ELEAM deben coordinarse con actores locales, tales como: Oficina Municipal del Adulto Mayor, SENADIS, Corporación de Asistencia Judicial, ONGs, redes sociales del adulto mayor, entre otras (SENAMA, 2010:15). Solo en la RM existen 352 ELEAM autorizados con su resolución al día (Catastro SENAMA, 2011). Estos ELEAM están concentrados en Ñuñoa, Las Condes, San Miguel y Providencia, siendo Ñuñoa el que tiene el mayor número de

⁴³ “Catastro de Establecimientos de Larga Estadía”. SENAMA. Enero 213.

⁴⁴ “Catastro de Establecimientos de Larga Estadía”. SENAMA. Enero 213.

estos establecimientos, seguido por Providencia, Las Condes y San Miguel. En Las Condes se concentran los establecimientos privados, quienes congregan a más de 100 personas por establecimiento, mientras que en otras comunas se concentran los ELEM dependientes de Fundaciones.

Las soluciones habitacionales en Chile para el Adulto Mayor son las siguientes:

- Establecimientos de Larga Estadía (ELEM)
- Conjuntos de viviendas tuteladas (condominios), para mayores autovalentes.
- Viviendas stock SERVIU, que corresponden a los inmuebles construidos por dicho Servicio y que son traspasados gradualmente a SENAMA, para su entrega en comodato a las personas mayores (programas sociales de SENAMA www.senama.cl).

Estas soluciones habitacionales son regidas en Chile por las siguientes normativas:

- O.G.U.C. TÍTULO 4 CAPÍTULO 9 " Hoteles, Residenciales, Hogares y Hospederías"
- D.S. Nº 194 / 1978 "Reglamento de Hoteles y Establecimientos Similares"
- D.S. Nº 594 / 1999 " Reglamento sobre Condiciones Sanitarias y Ambientales Básicas en los Lugares de Trabajo"
- D.S. Nº 14 / 2010 " "Reglamento de Establecimientos de Larga Estadía para Adultos Mayores".

Descripción de los ELEM y sus indicadores estadísticos en Chile

Estos establecimientos se definen como lugares "en que residen personas de 60 años o más que, por motivos biológicos, psicológicos o sociales, requieren de un medio ambiente protegido y cuidados diferenciados que allí reciben. Dichos cuidados tienen por objetivo la prevención y mantención de su salud, la mantención y estimulación de su funcionalidad y el reforzamiento de sus capacidades remanentes."⁴⁵

En general se puede decir que los ELEM ofrecen los mismos servicios y son la calidad de la infraestructura, la calidad de la atención y las actividades de esparcimientos las que marcan la diferencia entre un establecimiento u otro y por ende sus precios de arancel.

La infraestructura de estos establecimientos debe proporcionar las condiciones espaciales y elementos de apoyo a la motricidad y desplazamiento que establezca la normativa vigente para un uso gerontológico, capaz de permitir tanto la independencia a la cual estén acostumbradas las personas mayores autovalentes, como también la posibilidad de entablar relaciones sociales en los espacios comunes destinado a tal fin, como así los recintos destinados a actividades físicas, de tratamiento médico y desarrollo cognitivo⁴⁶.

⁴⁵ D.S. Nº 14 / 2010 " "Reglamento "de Establecimientos de Larga Estadía para Adultos Mayores".

⁴⁶ Fuente: Fundación Las Rosas de Ayuda Fraternal.

Dependiendo del tipo de usuario al cual esté orientado un establecimiento de larga estadía, los recintos que se ofrecen son diversos y pueden contemplar los siguientes:

Habitaciones compartidas, individuales o matrimoniales en suite.

Sala de estar general y/o por cada piso de dormitorios

Zonas de lectura, computación y biblioteca

Sala multiuso y gimnasio

Comedor

Sala de kinesiología

Sala de podología

Sala de terapia ocupacional

Recintos de servicios (cocina, lavandería, planchado, baños y camarines de personal)

Recintos de administración (oficinas y consulta enfermería)

Recintos de circulación (ascensores, escaleras y rampas)

Áreas verdes.

Respecto a los servicios que una residencial para adultos mayores ofrece están las atenciones básicas de la vida diaria. Estas son: Alimentación, asistencia las 24 hrs. (cuidadoras), aseo general y lavado de ropa.

En cuanto a las actividades extra programáticas o recreacionales se pueden ofrecer: Gimnasia, baile, talleres, de memoria, taller de manualidades, taller de lectura, juegos de salón y paseos.

La atención mínima de personal asistente para adultos mayores exigida por el artículo 13 del Decreto 14 del MINSAL, consta de manipuladores de alimentos y auxiliares de aseo. Respecto a la atención de adultos mayores según su nivel de valencia, los artículos 17, 18 y 19 establecen el número de cuidadores y auxiliares, que en

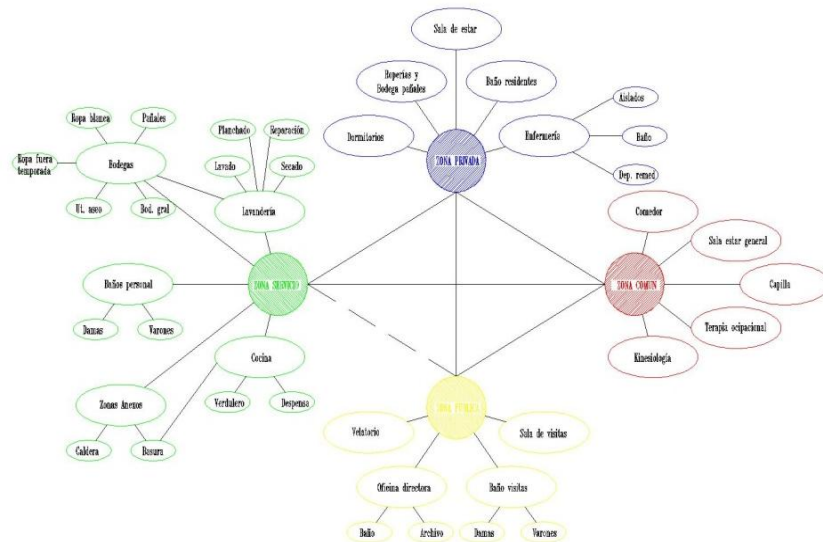
el caso de residentes con dependencia severa se requiere de un auxiliar de enfermería 12 horas diurnas y uno de llamada en la noche. En cuanto a cuidadores tiene que haber uno cada 7 residentes 12 horas diurnas y uno cada 10 residentes en turno nocturno. Para personas mayores autovalentes se requiere un cuidador por cada 20 residentes durante las 24 horas.

Además ese mismo Decreto en su artículo 14 recomienda servicios de enfermera, nutricionista, kinesiólogo, terapeuta ocupacional o profesor de educación física y asistente social. Algunas residenciales, para mejorar la calidad del servicio, incorporan además a médicos y fonoaudiólogos.

En Chile existen distintos tipos de establecimientos de larga estadía para adultos mayores según el nivel socioeconómico de las personas mayores, por lo que la calidad y cantidad de atenciones es directamente proporcional al poder adquisitivo de los usuarios y su capacidad de pago. Es así como existen hogares y asilos de ancianos destinados para el segmento más pobre de la población, los cuales son administrados y financiados por fundaciones y recursos estatales; casas de reposo, destinadas a personas de clase media y media alta administrados por instituciones con fines de lucro; y residenciales del modelo "Home Suite" destinado para la clase alta, instaurándose como pioneros en el mercado los "Senior Suite" hace 18 años y seguidos posteriormente por Seniority. Este modelo de residencial ha tenido muy buenos resultados en el mercado de la ciudad de Santiago, con una ocupación del 95% en el caso de Seniority y 85% en el caso de Senior Suite, este último con una rotación entre 3 a

5 residentes por mes. Los valores de los aranceles van desde los \$800.000 a \$1.500.000 pesos mensuales.⁴⁷

Como referencia, los hogares de la Fundación las Rosas (sin fines de lucro) tienen los siguientes recintos organizados por zonas:



Fuente: Fundación las Rosas. 2010

Zona privada: Dormitorios; Ropería y bodega de pañales; Sala de estar dormitorios; Baño residentes; Enfermería.

Zona Común: Comedor; Sala de estar general; Capilla; Terapia ocupacional; Kinesiología; Sala de podología.

⁴⁷ Fuente: Entrevista propia con profesionales de “Senior Suite” y “Seniority”. 2013.

Zona pública: Velatorio; Oficinas de administración; Sala de visitas; Baños de visitas.

Zona de Servicios: Cocina; Lavandería; Bodegas; baños personal; Sala de basura y caldera.

En promedio la superficie de estos edificios es del orden de 1.626,79 m² con una capacidad promedio para 63 adultos mayores con ocupación de 26,15 m² por residente.

En cuanto al costo directo de mantención por residente, entendiéndose éste como todos los gastos directos en que se incurre para cada hogar, como alimentación, personal, consumos básicos, insumos de oficina y varios, sin contemplar costos de arriendo (ya que los edificios son propiedad de la Fundación), ni de administración general, puesto que estos contemplan gastos distintos asociados a gestores, capacitadores de índole religiosos y captadores entre otros, el valor está entre \$450.000 y \$600.000, (incluyendo gastos en medicamentos y útiles de aseo), valor que va a depender del estado de salud del residente.



Fuente: Fachada principal “Hogar San Alberto Hurtado”, Fundación las Rosas.

En una residencial de Seniority (con fines de lucro), los recintos ofrecidos son habitaciones distribuidas según el estado de valencia del adulto mayor. Los primeros pisos se destinan a personas autovalentes y semivalentes, con espacios para desarrollar distintas actividades, mientras que los más altos están acondicionados para personas postradas. Además de las zonas comunes (comedor, salas comunes, gimnasio, cafetería), cuenta con sala de sensoterapia, invernadero, acuario, pajarera, quincho, entre otros. La superficie construida promedio es de 3.900 m² con una capacidad para 96 adultos mayores, resultando 40,6 m² por residente⁴⁸.

Del total de egresos en los que incurre Seniority, alrededor de un 60% corresponde a costos directos de mantención, un 25% por concepto de arriendo del inmueble y un 15% por costos de administración general.⁴⁹

*“El valor por habitación va desde los \$800.000 las de 21 m² hasta \$1.500.000 las de 40 m², todas con baño privado y acondicionadas para atender a personas mayores”.*⁵⁰



Fuente: <http://seniority.cl/>

⁴⁸ <http://seniority.cl/>

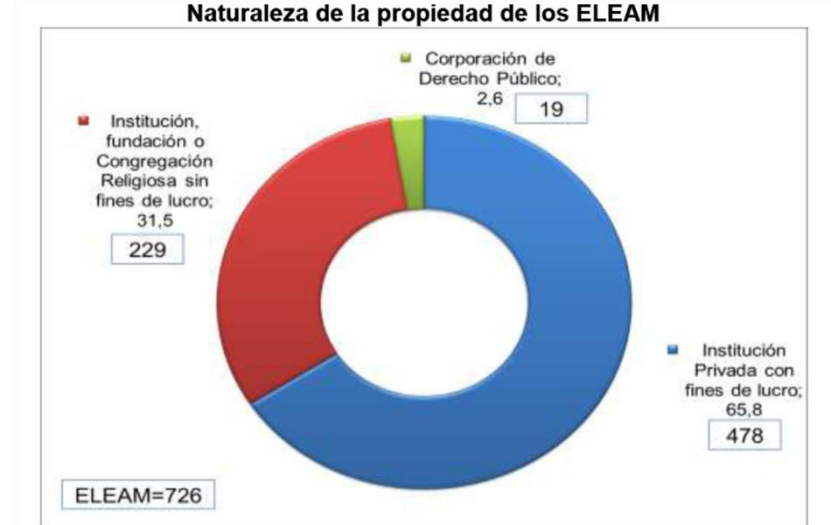
⁴⁹ Fuente: Entrevista propia con profesional de “Seniority”.

⁵⁰ <http://www.pulso.cl/noticia/empresa-mercado/empresa/2013/10/11-32350-9-seniority-consolida-su-operacion-en-chile-y-llega-a-regiones.shtml>

país, de los cuales 344 se ubican en la Región Metropolitana y 149 en la V Región.

En Las Condes se concentran los establecimientos privados, quienes congregan a más de 100 personas por establecimiento, mientras que en otras comunas se concentran los ELEM dependientes de Fundaciones.

- En promedio se atiende a 25 personas mayores por ELEM.
- Un 32,5% de las personas mayores residentes de algún ELEM poseen un perfil auto-valente y un 18,1% corresponde a las personas postradas. Y un 49,4% corresponde a personas semivalentes (dependientes).
- El 43,5% de los ELEM están capacitados para atender a personas mayores autovalentes, dependientes y postrados. El 26,5% de los ELEM están capacitados a atender personas autovalentes y dependientes. Y solo el 0,6% está capacitado para atender exclusivamente a personas postradas.



Fuente: “Catastro de Establecimientos de Larga Estadía”. SENAMA. Enero 213.

Los ELEM justifican su existencia por la notoria demanda de personas mayores.

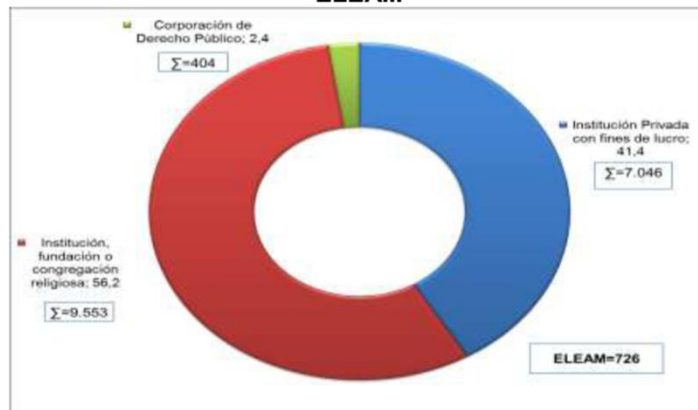
- El 65,8% son ELEM de tipo “privado con fines de lucro” (bajo una lógica transaccional *precio/servicio* según la oferta y la demanda.
- El 31,5% son los ELEM que no tienen fines de lucro que engloba a Instituciones, Fundaciones o Congregaciones religiosas. La suma de plazas de todos los ELEM a nivel nacional asciende a 19.634.-

Los ELEM de tipo “privado con fines de lucro” entregan estadía al 41,4% del total de la población mayor en Chile. En promedio cada Establecimiento de Larga Estadía de tipo

"privado con fines de lucro" hospeda a 17 personas mayores.

Los ELEM sin fines de lucro, poseen promedio 56 usuarios por centro y además concentran a las personas postradas. En cambio en centros privados con fines de lucro hay más personas autovalentes (30,8%).⁵³

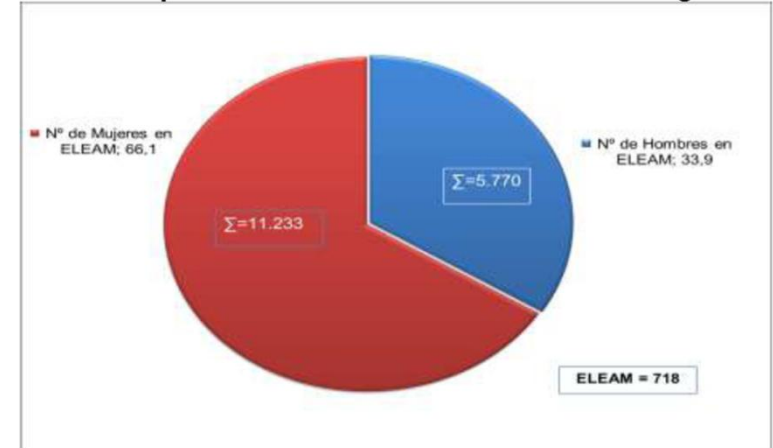
Número y Porcentaje de personas mayores según naturaleza del ELEM



Fuente: "Catastro de Establecimientos de Larga Estadía". SENAMA. Enero 213.

En cuanto al número de adultos mayores por residentes de los ELEM por género, se constata que las mujeres ocupan el mayor porcentaje debido a que tienen una mayor esperanza de vida.

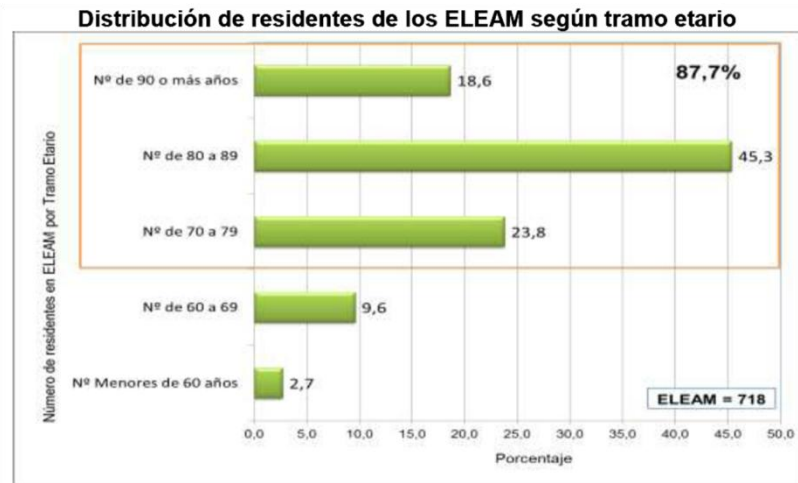
Distribución porcentual de residentes de los ELEM según sexo



Fuente: "Catastro de Establecimientos de Larga Estadía". SENAMA. Enero 213.

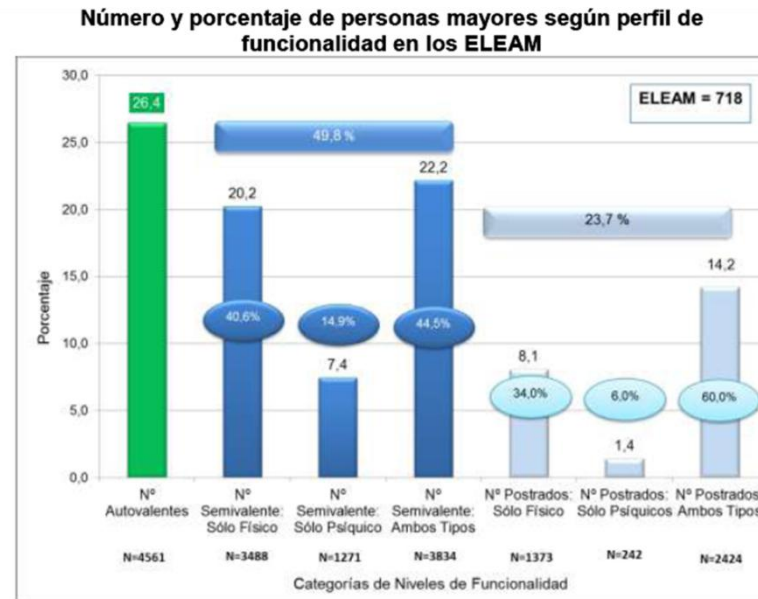
Respecto a la edad de las personas residentes de un ELEM, según el Catastro de Establecimientos de Larga Estadía, el 87,7% corresponde a personas sobre los 70 años, siendo relevante el subconjunto de personas mayores que tienen 80 a 89 años (45,3%). Por el contrario un 12,3% de las personas mayores poseen menos de 70 años. El hecho de que existan residentes mayores a 80 años y por ende, con pérdida de funcionalidad, trae consigo la causa principal de por qué algunas personas mayores o sus familias demandan servicios de cuidados continuos dentro de un ambiente protegido.

⁵³ "Catastro de Establecimientos de Larga Estadía". SENAMA. Enero 213.



Fuente: “Catastro de Establecimientos de Larga Estadía”. SENAMA. Enero 213.

Otra razón de la demanda de servicios de cuidados permanentes tiene que ver con el estado de valencia de los adultos mayores. El 73,6% de los residentes de ELEM padecen problemas de funcionalidad (semivalentes y postrados). El grupo predominante es el de los semivalentes con un 49,4%.



Fuente: “Catastro de Establecimientos de Larga Estadía”. SENAMA. Enero 213.

En cuanto a los servicios que entregan los ELEM,

- En el 70,8% de los ELEM no existe un plan formalizado respecto a la mantención de la funcionalidad física y mental, sin embargo en un 61,5% de los ELEM se realizan actividades de caminatas, en un 56% actividades manuales y en un 54,7% actividades de danza/baile.
- En un 20,8% de los centros no se realizan actividades destinadas a mantener el vínculo entre familiares y las personas mayores. En los ELEM restantes en donde sí se realizan, la frecuencia predominante es mensual (34,3%).

Oferta de ELEM en la Comuna de Viña del Mar.

Según la Seremi de Salud de la Región de Valparaíso, la oferta de establecimientos de larga estadías para adultos mayores que cuenta con autorización sanitaria en la V Región asciende a 192 ELEM. En la Comuna de Viña del Mar existen 39 ELEM autorizados que se detallan a continuación:⁵⁴

⁵⁴ <http://seremi5.redsalud.gob.cl/?p=3991>

Segmento Tercera Edad: "Oportunidad de inversión inmobiliaria en Viña del Mar"

Nº	NOMBRE	RAZON SOCIAL	RUT	CUPOS	DIRECCION	RESOLUCION	FECHA
1	FRANCISCO SOLANO 2	SERV. INTEGRALES Y DE RESIDEN	76247472-7	18	5 NORTE Nº 739	4176	31/12/2012
2	ESTRELLA SUR	MARIA ISABEL GUERRERO VILCH	5.738.628-2	9	AVDA ALEMANIA 75, PAQRADERO 1,	872	06/03/2012
3	STELLA MARIS	ROSA LEIVA ORTIZ	9326426-6	6	EDUARDO TITUS 272, VILLA DULCE	1488	13/05/2010
4	CENTRO GERIÁTRICO	CENTROS GERIATRICOS VIÑA DE	76.000.855-9	22	VON SCHROEDERS 341	2585	05/07/2011
5	CASA DE REPOSO LOURDES	MARÍA MARCELA OLIVARES ORE	11.399.644-7	9	WALKER 499, AGUA SANTA	108	12/01/2011
6	JARDÍN DEL ROBLE	SOCIEDAD ALTAMIRANO Y CIA LT	76.030.775-0	21	8 NORTE 1162	3786	14/10/2010
7	BIENESTAR	JEANIRA NIRZA CASTRO FLORES	6.406.597-1	14	LAS AZUCENAS, PJE REPUBLICA 27, STA	2110	23/05/2007
8	ANN BJORN	SILVANA GALDÁMEZ PÉREZ	8.077.011-1	14	PATRICIO LYNCH 2221, CHORRILLOS	1578	07/05/2012
9	LA ALBORADA	LEONEL INSULZA OLIVARES	9.177.769-k	14	BALMACEDA 1932, RECREO	3525	14/11/2012
10	JEANNETTE	ALEJANDRO RÍOS CERDA	15.090.841-8	12	MARAVILLAR 2041, SANTA INES	3132	07/10/2009
11	CASA EL OASIS DE RECREO	MARGARITA CORNEJO ARIAS	5.277.516-7	10	CUARTA 499, RECREO	780	10/03/2008
12	SENIORENHEIM	MARÍA ALEJANDRA CAROCA MIE	9.797.066-1	12	1 NORTE 1459	2856	16/08/2010
13	HOGAR MADRE CLARAC	BENEFICENCIA ESPERANZA DE VI	65021751-9	19	SITIO 18, PJE 1, VILA CALIFORNIA,	1896	02/06/2012
14	MONTECARMELO	SOCIEDAD MERY & VICUÑA LTDA	76.649.680-6	13	SCHERRER 234, AGUA SANTA	3325	10/10/2006
15	MARÍA ESPERANZA	MONICA CANDÍA ARAYA	8.275.989-1	10	CALLE 13 447C , PARADERO 11	1621	11/06/2009
16	LA FLORESTA LOS ALMENDROS	SERV. LOGISTICOS LA FLORESTA	76055278-K	12	JULIO FOSSA 1	1689	15/05/2013
17	HOGAR SHALOM	CLAUDIA NUÑEZ PIZARRO	13.432.176-8	10	LUIS VICENTINI 96, PARADERO 6 1/2	2830	17/08/2011
18	VILLA DULCE	TERESA VELÁSQUEZ NÚÑEZ	5.017.054-3	5	PJE FRUTILLAR 84, VILLA DULCE NORTE	2194	30/07/2008
19	BLANCA VIOLETA	CARLOS GARCÍA ALFARO	3.678.929-8	16	ALVAREZ 1720	3134	07/10/2009
20	MARGARITA CÁRDENAS	MARGARITA CÁRDENAS REYES	5.637.557-0	25	ALCALDE PRIETO NIETO 0362	144	12/01/2010
21	ISABELA	MARÍA ISABEL ARANCIBIA VERGA	7.731.688-4	27	ALVAREZ 2260, CHORRILLOS	4729	24/12/2010
22	NATALY	GLADYS SÁEZ URREA	5.888.187-2	8	HABANA 554, RECREO	1727	25/05/2012
23	HERMANITAS DE LOS POBRES	CONGREGACION DE LAS HERMA	70.270.400-6	80	ALESSANDRI 4099, PASAJE JUANA	2356	25/07/2011
24	LULU	CAMILO GARCÍA RIFFO	11.477.209-7	9	AVDA DIEGO PORTALES 1255 A	863	19/03/2008
25	NATANIA RESIDENCIA ASISTID	SERVICIOS LOGISTICOS FLOREST	76.055.278-K	28	BALMACEDA 429, REÑACA	3604	28/10/2009
26	RESIDENCIA ASISTIDA FRANCIS	SERVICIOS INTEGRALES Y DE RES	76.162.741-4	16	5 NORTE 741	4214	04/11/2011

Fuente: <http://seremi5.redsalud.gob.cl/?p=3991>

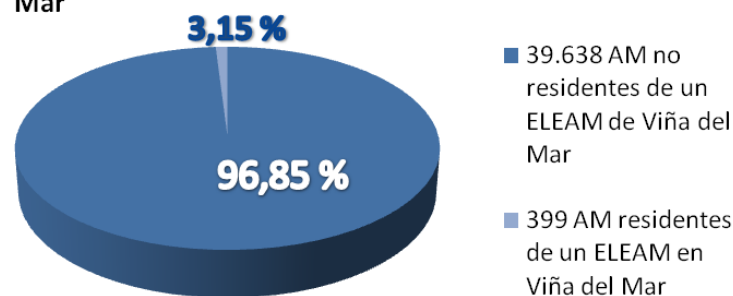
27	ALBORADA	LEONEL EDGARDO INZUNZA OLIVAR	S/A	17	VALDES VERGARA 599, CHORRILLOS	1086	20/05/2004
28	HOGAR BIENESTAR	LUCRESIA DE LA CRUZ VERA MORA	6.237.735-6	10	AVDA GOLF 16, GRANADILLA 1, MIRAFLORES	3133	07/10/2009
29	MONTECARMELO	SOCIEDAD MERY Y VICUÑA LTDA	76.649.680-6	16	5 NORTE 554	2586	13/08/2012
30	ETERNA PRIMAVERA	HILDA VALLADARES	3.775.821-3	19	ETCHEVERS 384	1392	20/05/2009
31	RAYITO DE SOL	MARÍA BUSTAMANTE DOMINGUEZ	4.975.384-5	16	LADERAS 2564, CHORRILLOS	2608	29/07/2010
32	LILIAN	MARÍA EUGENIA HERRERA ORREGO	12.005.006-3	16	1 NORTE 2247	1898	07/06/2010
33	PRECIOSA SANGRE	CONGREGACION PRECIOSA SANGRE	82.490.000-0	21	AGUA SANTA 782	1754	09/05/2011
34	SAN RAFAEL	CESAR PEÑA DUARTE	469.330-3	18	CAMINO REAL 1461, RECREO	685	27/03/2008
35	LA NONA ALICIA	ALICIA AGUIRRE SEPULVEDA	6.042.423-3	7	VALDES VERGARA 451, CHORRILLOS	3543	05/10/2011
36	ESPIGA DORADA	SOCIEDAD MOIB LTDA	76.053.720-9	19	OCOA 25, CHORRILLOS	4556	28/12/2011
37	FRANCISCO SOLANO 2	SERVICIO INTEGRALES Y DE RESIDEN	76.247.472-7	18	5 NORTE 739	4176	31/12/2012
38	SANTA TERESA DE LOS ANDES	IRELBA CASTILLO CORTES	S/A	17	LAS PARCELAS	4147	26/11/2007
39	SAN JUAN DE DIOS	NIVALDO HERNANDEZ DIAZ "SANAT	82.369.500-4	20	AVDA ATLANTICO 4050, GOMEZ CARREÑO	3843	30/09/2010

Fuente: <http://seremi5.redsalud.gob.cl/?p=3991>

De estos 39 Establecimientos de Larga Estadía autorizados, 17 corresponden a organizaciones sin fines de lucro (Instituciones, Fundaciones o Congregaciones religiosas) y 22 son privados con fines de lucro cuyos aranceles mensuales van desde \$ 300.000 a \$1.300.000 con una capacidad promedio de 18 residentes.

Estos 22 ELEM tienen la capacidad para acoger entre todos a 399 adultos mayores, por lo tanto del total de la demanda entre los grupos ABC1, C2, C3/D, que corresponden a un universo de 40.037 adultos mayores, solo está cubierta el 3,15%.

Demanda de AM cubierta del Total de AM de Viña del Mar



Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2002 y catastro en terreno.

Para obtener información detallada respecto a la oferta existente en la Comuna de Viña del Mar, se hizo una muestra, la cual consistió primero en clasificar los Establecimientos de Larga Estadía que estaban debidamente autorizados por la Seremi de Salud. El segundo filtro fue seleccionar a aquellos con fines de lucro que tuviesen los mismos parámetros de accesibilidad y cercanía al centro fundacional y de abastecimiento, emplazados en barrios céntricos para así poder compararlo en igualdad de condiciones de ubicación.

Posteriormente se realizaron visitas a cada uno de estos establecimientos con el fin de poder entrevistar a las personas encargadas y obtener una descripción general de las instalaciones, el número de residentes y sus estados de dependencia, las condiciones de habitabilidad e higiene y los servicios prestados.

Cabe señalar que no fue posible tomar fotografías al interior de los recintos debido a la necesidad de salvaguardar la privacidad de los residentes. Es por esto que se describen las condiciones interiores vistas en las visitas a cada ELEM, con el fin de definir un nivel de calidad de la infraestructura y sus implementaciones.

La infraestructura e implementación de este tipo de establecimientos es heterogénea en términos de su calidad y adaptación para la entrega de este tipo de servicios. Se pudo observar que algunas propiedades tenían espacios adecuados y con las adaptaciones necesarias, donde cada usuario contaba con espacios de privacidad suficientes. Mientras que otros establecimientos tenían profundas deficiencias, especialmente con respecto a sus instalaciones y equipamiento básico. Consisten en

viviendas adaptadas para la residencia de adultos mayores. En estas casas, cada habitación se destina al alojamiento de un adulto mayor o dos, según sea el caso, mientras que los espacios comunes, comedor y living, se destinan a lugares de permanencia y convivencia entre todos los residentes. En general son espacios reducidos, considerando que originalmente fueron diseñados para personas autovalentes y que actualmente se encuentra adaptados para personas que requieren de asistencia para sus actividades de la vida diaria, pero que finalmente no logran entregar la comodidad espacial necesaria para personas con movilidad limitada. Estas casas se emplazan en barrios residenciales de clase media y en su mayoría en un entorno de bajo tránsito vehicular.

Este tipo de negocio de asistencia al adulto mayor es propiedad mayoritariamente de mujeres empresarias de edad madura, que arriendan una casa iniciando este rubro debido a oportunidades o a necesidades y se condice con una ocupación anterior o actual en el área de salud (como es el caso de Montecarmelo o el Centro Geriátrico, donde sus dueñas eran enfermeras). Normalmente los funcionarios que trabajan en estas residencias en el trato directo con las personas mayores, tienen una formación escasa en temas relacionados con el adulto mayor y en el caso de tener capacitación en el área, esta es de tipo médico, como auxiliares de enfermería, paramédicos y/o han cursado horas de capacitación en cuidado de enfermos o primeros auxilios en cajas de compensación y en diversas entidades como la Cruz Roja Internacional, Municipios, etc.

En relación al perfil del usuario, estos son por lo general personas que tienen una jubilación por sobre los \$100.000

y los hijos y/o familiares cercanos son los apoderados o responsables directos, donde por lo general los hijos son los que completan las mensualidades, entregan los remedios, los llevan a consultas médicas entre otros.

El mercado de residencias para adultos mayores en la comuna de Viña del Mar concentra su oferta para el grupo C3/D con 11 establecimientos donde el rango de aranceles van desde los \$300.000 a \$500.000 pesos.

Las prestaciones no incluyen servicios como urgencias médicas, por lo que estas deben ser contratadas a empresas privadas. Tampoco los insumos para curaciones y para incontinencia, las visitas medicas por enfermedad, los medicamentos, tratamientos específicos asociados a enfermedades y servicios de cuidado podológico o peluquería.

Los requisitos de ingreso solicitados para la admisión son tener un apoderado, entregar un certificado médico que acredite su estado de salud, aprovisionar mensualmente de medicamentos, pañales y útiles de aseo.

Por lo general se llega al conocimiento de la existencia de las residenciales vía web, páginas amarillas o datos.

Estas residencias ofrecen usualmente el mismo tipo de servicios, pero se diferencian en la calidad ofrecida, donde se observan diferencias en la atención, ya sea en cuanto a la hotelería como a la cantidad de profesionales o funcionarios que atienden a los residentes. Respecto a esto último, el número de cuidadoras está en directa relación con el estado de valencia del residentes, es así como a medida que van perdiendo funcionalidad se va requiriendo

un mayor número de cuidadoras. Solo en el caso de residentes postrados, el apoderado deberá contratar de forma externa una cuidadora permanente.

En cuanto a la calidad hotelera de estos establecimientos, se definieron 3 niveles según el estado de mantención a simple vista tanto del edificio como del equipamiento y de la higiene. Estos niveles de calidad se establecen como: Bueno, regular y malo.

Bueno: Cuando el edificio se encontraba con sus paredes, pisos, cielos, puertas y ventanas en excelentes condiciones. Además cabe dentro de esta categoría si el mobiliario, el equipamiento y los artefactos estaban en buen estado de conservación. También caen en esta clasificación los que reflejaban limpieza y orden en todos los recintos.

Regular: Cuando el edificio se encontraba con sus paredes, pisos, cielos, puertas y ventanas en un estado de mediana conservación. Además caben dentro de esta categoría las residenciales cuyo mobiliario, equipamiento y artefactos estaban en proceso de deterioro. Y cuando escaseaba la limpieza y el orden general.

Deficiente: Cuando el edificio se encontraba con sus paredes, pisos, cielos, puertas y ventanas en un estado deplorable. Además si el mobiliario, equipamiento y artefactos se constataban deteriorados. Además caben en esta categoría las residenciales que no contaban con la suficiente limpieza y orden al interior y exterior de las dependencias.

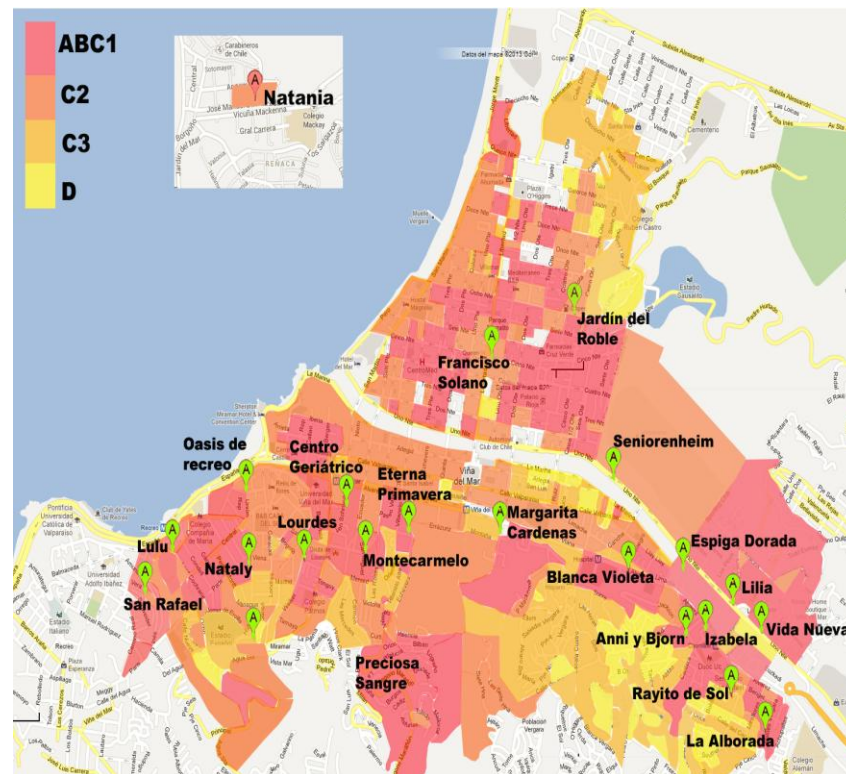
Muestra.

De un total de 39 establecimientos autorizados por la Seremi de Salud en el año 2013, se obtuvo una muestra de 22 casas de reposo, es decir un 56%, correspondiente a más de la media.



Fuente: Elaboración propia, en base a Google Maps.

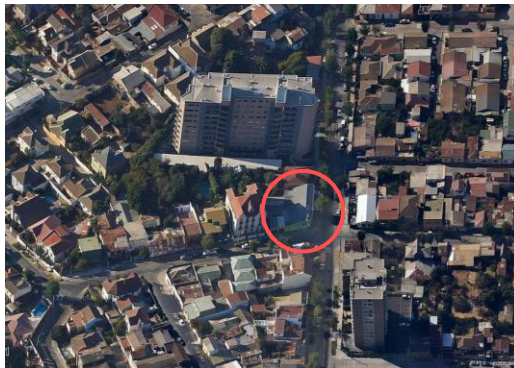
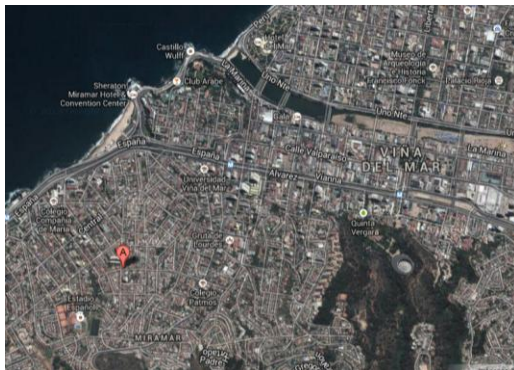
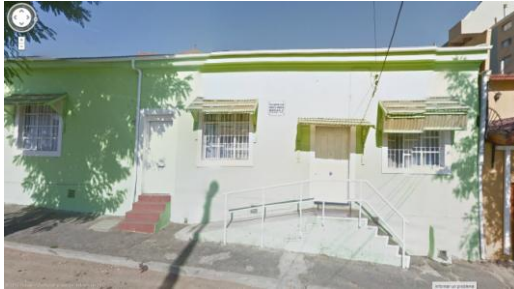
Para saber en qué sector socioeconómico se emplaza cada residencial, se confeccionó un mapa en base a la información que entrega “Mapcity” a través de la opción “información de manzana”⁵⁵. Se puede observar que los distintos grupos socioeconómicos coexisten a poca distancia, sin existir una marcada sectorización, como ocurre por ejemplo en Santiago.



Fuente: Elaboración propia, en base a información de Mapcity.

⁵⁵ <http://www.mapcity.cl/>

CASA DE REPOSO NATALY



Fuente: <https://maps.google.cl/>

Antecedentes generales

Ubicación	: Habana 554, Recreo
Barrio	: Clase Media
Perfil Usuario	: C3/D
Género	: Mixto
Dependencia	: Autovalentes a postrados
Capacidad	: 8 residentes/ Hay 7.
Vacancia	: 13%
Mensualidad	: \$ 300.000.-

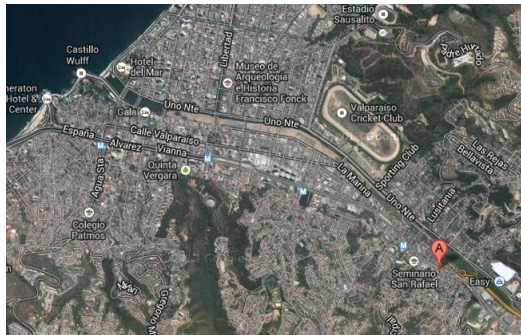
Personal Técnico y profesional

Enfermera	: 1 persona 1hr. diaria
Nutricionista	: 1 persona 1 vez al mes
Cuidadoras	: 2 de día y 1 de noche
Cocinero(a)	: 1 persona todos los días
Aseo	: 1 persona todos los días
Paramédico	: No
Adicional	:

Casa de un piso administrada por su dueña, cuya edad supera los 60 años. El espacio interior refleja un ambiente modesto, con mobiliario sencillo y deteriorado. Las condiciones de higiene son aceptables y la calidad espacial se muestra lúgubre. Dormitorios de 3 camas y comparten baño. Sin área verde.

NIVEL DE CALIDAD: REGULAR.

CASA DE REPOSO IZABELA



Fuente: <https://maps.google.cl/>

Antecedentes generales

Ubicación	: Álvarez 2260, Chorrillos
Barrio	: Clase Media
Perfil Usuario	: C3/D
Género	: Mixto
Dependencia	: Autovalentes a postrados
Capacidad	: 27 residentes/ Hay 16.
Vacancia	: 41%
Mensualidad	: \$ 300.000 a \$ 500.000.-

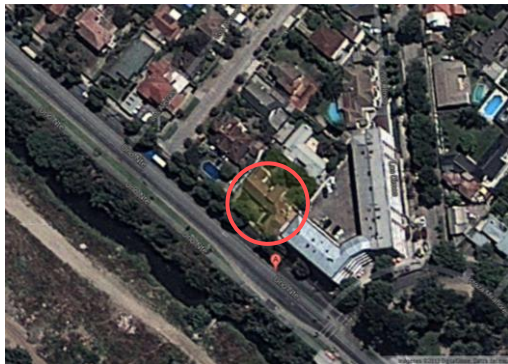
Personal Técnico y profesional

Enfermera	: 1 persona 1hr. por semana
Nutricionista	: 1 persona 1 vez al mes
Cuidadoras	: 2 de día y 2 de noche
Cocinero(a)	: 1 persona todos los días
Aseo	: 1 persona todos los días
Paramédico	: 1 persona 2 hrs. por semana
Adicional	:

Casa de dos pisos, con habitaciones grandes en ambos pisos. Es administrada por su dueña. Ambiente modesto, con mobiliario sencillo y deteriorado. Baños sucios y desordenados. Dormitorios de 1 a 6 camas, que comparten baño. Tiene antejardín.

NIVEL DE CALIDAD: DEFICIENTE.

CASA DE REPOSO LILIA



Fuente: <https://maps.google.cl/>

Antecedentes generales

Ubicación	: 1 Norte 2247, Miraflores
Barrio	: Clase Media
Perfil Usuario	: C2
Género	: Mujeres
Dependencia	: Autovalentes a postrados
Capacidad	: 16 residentes / Hay 12.
Vacancia	: 25%
Mensualidad	: \$ 350.000 a \$ 600.000.-

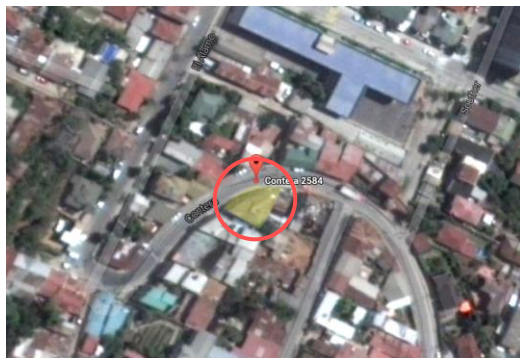
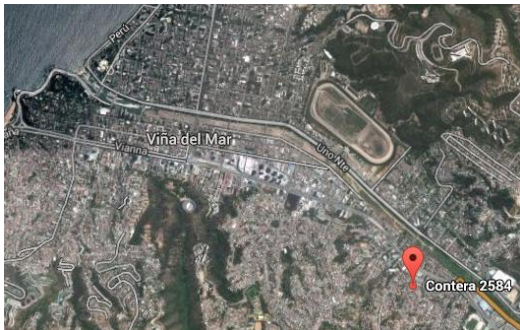
Personal Técnico y profesional

Enfermera	: 1 persona 1hr. por semana
Nutricionista	: 1 persona 1 vez al mes
Cuidadoras	: 3 de día y 2 de noche
Cocinero(a)	: 1 persona todos los días
Aseo	: 1 persona todos los días
Paramédico	: 2 personas por turnos de 12 hrs.
Adicional	:

Casa de un piso, que ofrece buenas instalaciones y agradable ambiente. Las condiciones de higiene y el orden son excelentes. Dormitorios de 1 a 3 camas y comparten baños. Antejardín y patio posterior.

NIVEL DE CALIDAD: BUENO.

CASA DE REPOSO RAYITO DE SOL



Fuente: <https://maps.google.cl/>

Antecedentes generales

Ubicación	: Contera 2561, Chorrillos
Barrio	: Clase Media
Perfil Usuario	: C2
Género	: Mixto
Dependencia	: Autovalentes a postrados
Capacidad	: 18 residentes / Hay 16.
Vacancia	: 11%
Mensualidad	: \$ 320.000 a \$ 350.000.-

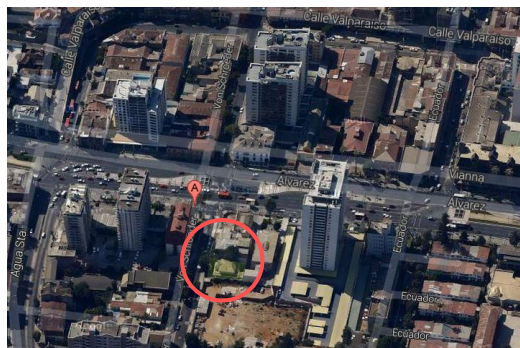
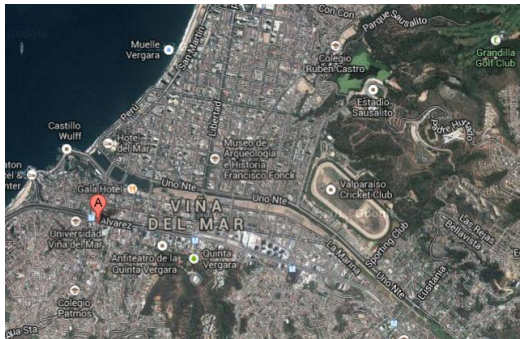
Personal Técnico y profesional

Enfermera	: 1 persona 1hr. diaria
Nutricionista	: 1 persona 2 vez al mes
Cuidadoras	: 2 de día y 2 de noche
Cocinero(a)	: 1 persona todos los días
Aseo	: 1 persona todos los días
Paramédico	: 1 persona 9 hrs. diaria
Adicional	: 1 cuidadora de día los sábados

Casa de dos pisos, que ofrece buenas instalaciones y agradable ambiente. Es una residencial sencilla pero limpia y ordenada. Dormitorios de 1 a 4 camas, que comparten baño.

NIVEL DE CALIDAD: BUENO.

CENTRO GERIATRICO VIÑA DEL MAR



Fuente: <https://maps.google.cl/>

Antecedentes generales

Ubicación	: Von Schroeders 341
Barrio	: Clase Media
Perfil Usuario	: C3/D
Género	: Mixto
Dependencia	: Autovalentes a postrados
Capacidad	: 22 residentes/ Hay 19.
Vacancia	: 14%
Mensualidad	: \$ 450.000 a \$ 500.000.-

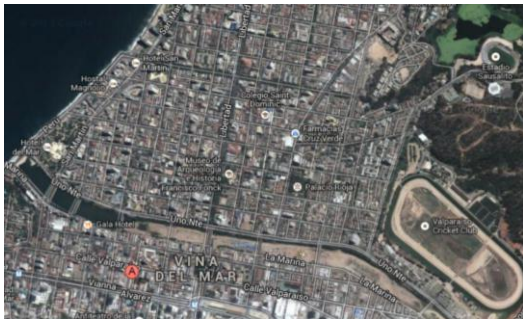
Personal Técnico y profesional

Enfermera	: 1 persona 12 hrs. diarias
Nutricionista	: 1 persona 1 vez al mes
Cuidadoras	: 3 de día y 2 de noche
Cocinero(a)	: 1 persona todos los días
Aseo	: 1 persona todos los días
Paramédico	: 1 persona 2 hrs. a la semana
Adicional	: 1 fonoaudiólogo 1 hr. a la semana

Casa de dos pisos, que ofrece instalaciones y condiciones ambientales aceptables, pero falta mayor higiene y orden. Es administrado por su dueña que es enfermera y está presente todos los días. Dormitorios de 1 a 5 camas, que comparten baño.

NIVEL DE CALIDAD: REGULAR.

ETERNA PRIMAVERA



Fuente: <https://maps.google.cl/>

Antecedentes generales

Ubicación	: Echevers 384
Barrio	: Clase Media
Perfil Usuario	: C3/D
Género	: Mixto
Dependencia	: Autovalentes a postrados
Capacidad	: 19 residentes/ Hay13.
Vacancia	: 32%
Mensualidad	: \$ 360.000 a \$ 570.000.-

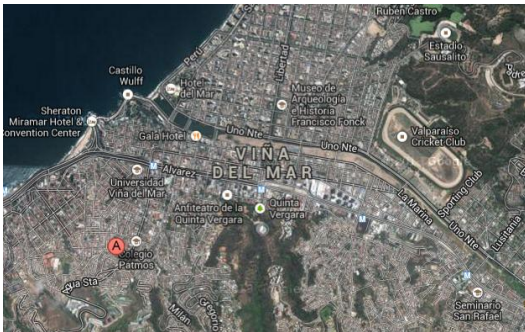
Personal Técnico y profesional

Enfermera	: 1 persona 1 hr. al mes
Nutricionista	: 1 persona 1 vez al mes
Cuidadoras	: 3 de día y 2 de noche
Cocinero(a)	: 1 persona todos los días
Aseo	: 1 persona todos los días
Paramédico	:
Adicional	: 1 médico 2 hr. a la semana

Casa de tres pisos, pero 2 habilitados, administrado por su dueña, Ofrece instalaciones y condiciones ambientales aceptables, pero falta mayor higiene y orden, Dormitorios de 1 a 3 camas, que comparten baño.

NIVEL DE CALIDAD: REGULAR.

HOGAR PRECIOSA SANGRE



Fuente: <https://maps.google.cl/>

Antecedentes generales

Ubicación	: Agua Santa 782
Barrio	: Clase Media
Perfil Usuario	: C3/D
Género	: Mujeres
Dependencia	: Autovalentes a postrados
Capacidad	: 19 residentes/Hay 19.
Vacancia	: 0%
Mensualidad	: \$ 390.000 a \$ 450.000.-

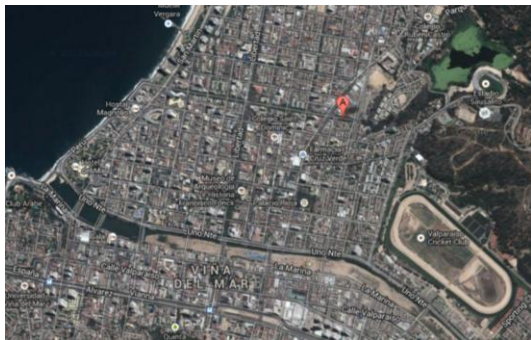
Personal Técnico y profesional

Enfermera	: 1 persona 3 hrs. por semana
Nutricionista	: 1 persona 1 vez al mes
Cuidadoras	: 4 de día y 2 de noche
Cocinero(a)	: 1 persona todos los días
Aseo	: las mismas cuidadoras
Paramédico	:
Adicional	: 1 médico 1 hr. al mes

Casa de dos pisos, con ampliaciones en el terreno, administrado por una congregación religiosa. Ofrece instalaciones y condiciones ambientales buenas, todo muy ordenado y limpio. Dormitorios de 1 y 2 camas, que comparten baño.

NIVEL DE CALIDAD: BUENO.

CASA DE REPOSO JARDIN DEL ROBLE



Fuente: <https://maps.google.cl/>

Antecedentes generales

Ubicación	: 8 norte 1162 (entre 4 y 5 ote.)
Barrio	: Clase Media
Perfil Usuario	: C3/D
Género	: Mixto
Dependencia	: Autovalentes a postrados
Capacidad	: 16 residentes/ Hay 6.
Vacancia	: 63%
Mensualidad	: \$ 400.000 a \$ 550.000.-

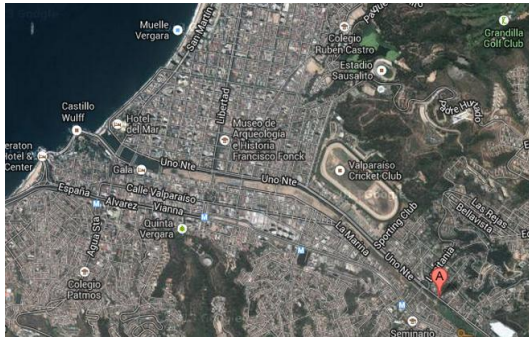
Personal Técnico y profesional

Enfermera	: 1 persona 2 hrs. por semana
Nutricionista	: 1 persona 1 vez al mes
Cuidadoras	: 2 de día y 1 de noche
Cocinero(a)	: 1 persona todos los días
Aseo	: 1 persona todos los días
Paramédico	:
Adicional	:

Casa de dos pisos con ampliación en patio trasero. Ofrece instalaciones y condiciones de ambiente aceptables, pero falta orden y limpieza. Dormitorios de 1 a 2 camas, que comparten baños.

NIVEL DE CALIDAD: REGULAR.

CASA DE REPOSO VIDA NUEVA



Fuente: <https://maps.google.cl/>

Antecedentes generales

Ubicación	: 1 norte 2407
Barrio	: Clase Media
Perfil Usuario	: C3/D
Género	: Mixto
Dependencia	: Autovalentes a postrados
Capacidad	: 20 residentes/ Hay 13.
Vacancia	: 35%
Mensualidad	: \$ 300.000 a \$ 400.000.-

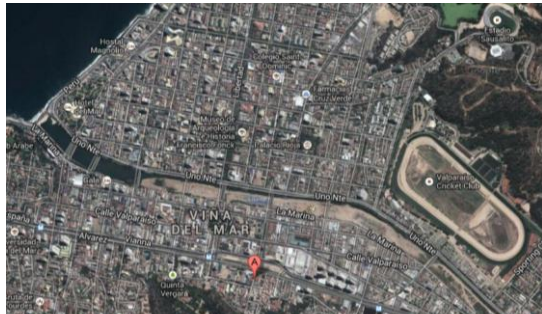
Personal Técnico y profesional

Enfermera	: 1 persona 1 hrs. por semana
Nutricionista	: 1 persona 1 vez al mes
Cuidadoras	: 3 de día y 2 de noche
Cocinero(a)	: 1 persona todos los días
Aseo	: 1 persona todos los días
Paramédico	:
Adicional	:

Casa de dos pisos administrada por un matrimonio. Ofrece instalaciones y condiciones de ambiente deficiente, falta mantención a la casa tanto por dentro como por su exterior. Equipamiento modesto y con las mínimas condiciones de orden y limpieza. Dormitorios de 1 a 3 camas, que comparten baño.

NIVEL DE CALIDAD: DEFICIENTE.

CASA DE REPOSO MARGARITA CÁRDENAS REYES



Fuente: <https://maps.google.cl/>

Antecedentes generales

Ubicación	: Alcalde Prieto Nieto 0362
Barrio	: Clase Media
Perfil Usuario	: C3/D
Género	: Mixto
Dependencia	: Autovalentes a postrados
Capacidad	: 25 residentes/ Hay 16.
Vacancia	: 36%
Mensualidad	: \$ 380.000 a \$ 480.000.-

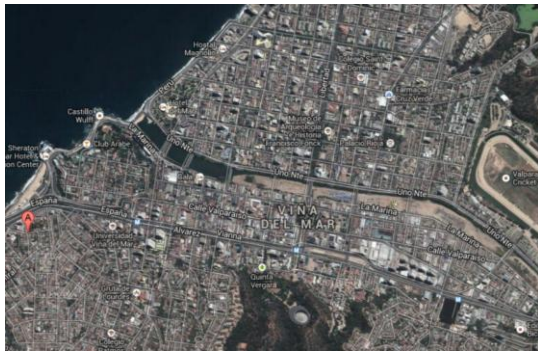
Personal Técnico y profesional

Enfermera	: 1 persona 3 hrs. por semana
Nutricionista	: 1 persona 1 vez al mes
Cuidadoras	: 5 de día y 2 de noche
Cocinero(a)	: 1 persona todos los días
Aseo	: 1 persona todos los días
Paramédico	:
Adicional	: Asistente de cocina 1 persona todos los días, fonoaudiólogo 1 hr. semanal, terapeuta ocupacional 1 hr. semanal.

Casa de tres pisos, pero 2 habilitados. Sus instalaciones deficientes, falta mantención del edificio, orden y limpieza. Ambiente modesto y equipamiento precario. Dormitorios de 1 a 4 camas, que comparten baño.

NIVEL DE CALIDAD: DEFICIENTE.

CASA DE REPOSO OASIS DE RECREO



Fuente: <https://maps.google.cl/>

Antecedentes generales

Ubicación	: Cuarta 499, Recreo
Barrio	: Clase Media
Perfil Usuario	: C3/D
Género	: Mixto
Dependencia	: Autovalentes a postrados
Capacidad	: 10 residentes/ Hay 9.
Vacancia	: 10%
Mensualidad	: \$ 450.000 a \$ 700.000.-

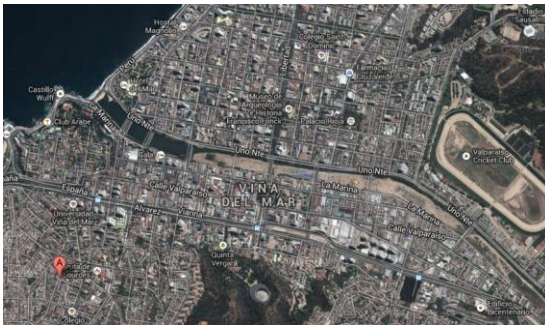
Personal Técnico y profesional

Enfermera	: 1 persona 3 hrs. por semana
Nutricionista	: 1 persona 2 veces al mes
Cuidadoras	: 1 de día y 1 de noche
Cocinero(a)	: 1 persona todos los días
Aseo	: 1 persona todos los días
Paramédico	:
Adicional	: Asistente de cocina 1 persona todos los días.

Casa de dos pisos administrada por un matrimonio. Ambiente modesto y equipamiento precario. Ofrece instalaciones y condiciones de ambiente deficiente, falta de mantenimiento del edificio, orden y limpieza. Dormitorios de 1 y dos camas, que comparten baño.

NIVEL DE CALIDAD: DEFICIENTE.

CASA DE REPOSO LOURDES



Fuente: <https://maps.google.cl/>

Antecedentes generales

Ubicación	: Walker 499, Agua Santa
Barrio	: Clase Media
Perfil Usuario	: C3/D
Género	: Mujeres
Dependencia	: Autovalentes a postrados
Capacidad	: 10 residentes/ Hay 10.
Vacancia	: 0%
Mensualidad	: \$ 350.000 a \$ 380.000.-

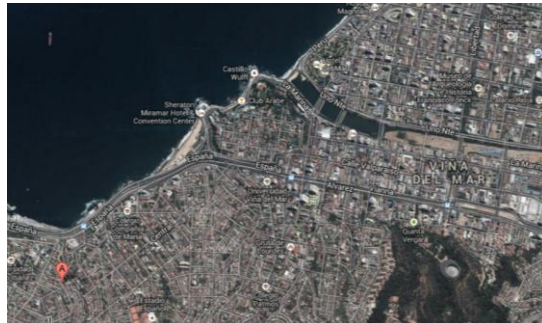
Personal Técnico y profesional

Enfermera	: 1 persona 1 hr. por semana
Nutricionista	: 1 persona 2 veces al mes
Cuidadoras	: 2 de día y 2 de noche
Cocinero(a)	: 1 persona todos los días
Aseo	: 1 persona todos los días
Paramédico	:
Adicional	:

Casa de un piso administrada por su dueña. Ambiente modesto y equipamiento precario. Ofrece instalaciones y condiciones de ambiente básicas, falta mayor mantención del edificio, orden y limpieza. Dormitorios de 1 y dos camas, que comparten baño.

NIVEL DE CALIDAD: REGULAR.

CASA DE REPOSO SAN RAFAEL



Fuente: <https://maps.google.cl/>

Antecedentes generales

Ubicación	: Camino Real 1461, Recreo
Barrio	: Clase Media
Perfil Usuario	: C2
Género	: Mixto
Dependencia	: Autovalentes a postrados
Capacidad	: 22 residentes/ Hay 13.
Vacancia	: 41%
Mensualidad	: \$ 400.000 a \$ 470.000.-

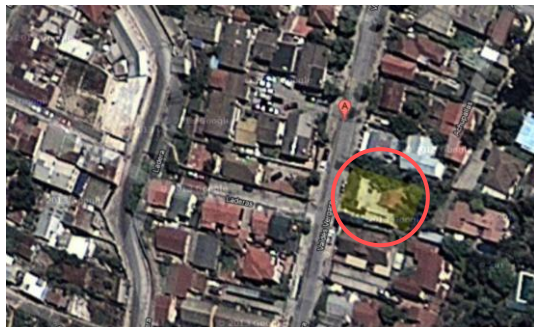
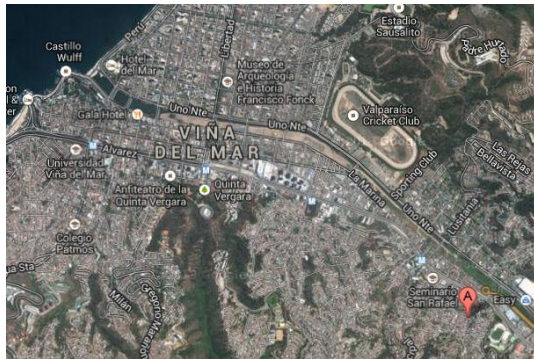
Personal Técnico y profesional

Enfermera	: 1 persona 1 hr. por semana
Nutricionista	: 1 persona 1 vez al mes
Cuidadoras	: 3 de día y 3 de noche
Cocinero(a)	: 1 persona todos los días
Aseo	: 1 persona todos los días
Paramédico	: 2 turnos de 12 hrs.
Adicional	:

Casa de tres pisos. Buen ambiente, con instalaciones y equipamiento de buena calidad. Espacios ordenados y limpios. Dormitorios de 1 y 2 camas. Baños compartidos e individuales.

NIVEL DE CALIDAD: BUENO.

CASA DE REPOSO LA ALBORADA



Fuente: <https://maps.google.cl/>

Antecedentes generales

Ubicación	: Valdés Vergara 599, Chorrillos
Barrio	: Clase Media
Perfil Usuario	: C2
Género	: Mixto
Dependencia	: Autovalentes a postrados
Capacidad	: 16 residentes/ Hay 16.
Vacancia	: 0%
Mensualidad	: \$ 350.000 a \$ 480.000.-

Personal Técnico y profesional

Enfermera	: 1 persona 3 hr. por semana
Nutricionista	: 1 persona 2 veces al mes
Cuidadoras	: 3 de día y 3 de noche
Cocinero(a)	: 1 persona todos los días
Aseo	: las mismas cuidadoras
Paramédico	: 2 turnos de 12 hrs.
Adicional	:

Casa de dos pisos. Buen ambiente, con instalaciones y equipamiento de buena calidad. Espacios ordenados y limpios. Dormitorios de 1 y 2 camas. Baños compartidos.

NIVEL DE CALIDAD: BUENO.

CASA DE REPOSO BLANCA VIOLETA



Fuente: <https://maps.google.cl/>

Antecedentes generales

Ubicación	: Alvarez 1720
Barrio	: Clase Media
Perfil Usuario	: C3/D
Género	: Mixto
Dependencia	: Autovalentes a postrados
Capacidad	: 16 residentes/ hay 11.
Vacancia	: 31%
Mensualidad	: \$ 400.000 a \$ 600.000.-

Personal Técnico y profesional

Enfermera	: 1 persona 3 hrs. por semana
Nutricionista	: 1 persona 1 vez al mes
Cuidadoras	: 2 de día y 1 de noche
Cocinero(a)	: 1 persona todos los días
Aseo	: las mismas cuidadoras
Paramédico	: 2 turnos de 12 hrs.
Adicional	: 1 asistente cocina todos los días, 1 médico 2 veces al mes.

Casa de dos pisos. Ambiente modesto. Las instalaciones y el equipamiento son de regular calidad y estado de conservación deficiente. Falta orden y limpieza. Dormitorios de 1 a 3 camas, con baños compartidos.

NIVEL DE CALIDAD: DEFICIENTE.

CASA DE REPOSO ESPIGA DORADA



Fuente: <https://maps.google.cl/>

Antecedentes generales

Ubicación	: Ocoa 25, Chorrillos
Barrio	: Clase Media
Perfil Usuario	: C3/D
Género	: Mixto
Dependencia	: Autovalentes a postrados
Capacidad	: 20 residentes/ Hay 20.
Vacancia	: 0%
Mensualidad	: \$ 400.000 a \$ 650.000.-

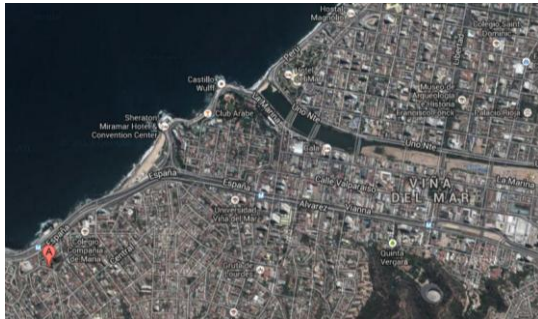
Personal Técnico y profesional

Enfermera	: 1 persona 2 hrs. por semana
Nutricionista	: 1 persona 2 veces al mes
Cuidadoras	: 5 de día y 2 de noche
Cocinero(a)	: 2 personas todos los días
Aseo	: 1 persona todos los días
Paramédico	:
Adicional	:

Casa de dos pisos. Ambiente modesto. Las instalaciones y el equipamiento son aceptables y sencillos. Es un lugar limpio pero falta mayor orden. Dormitorios de 1 a 3 camas. Baños compartidos e individuales.

NIVEL DE CALIDAD: REGULAR.

CASA DE REPOSO LULÚ



Fuente: <https://maps.google.cl/>

Antecedentes generales

Ubicación	: Diego Portales 1255ª, Recreo
Barrio	: Clase Media
Perfil Usuario	: C3/D
Género	: Mujeres
Dependencia	: Autovalentes a postrados
Capacidad	: 9 residentes/ Hay 7.
Vacancia	: 22%
Mensualidad	: \$ 476.000 a \$ 595.000.-

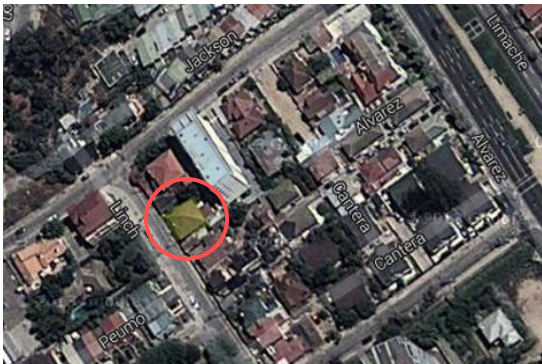
Personal Técnico y profesional

Enfermera	: 1 persona 2 hrs. por semana
Nutricionista	: 1 persona 2 veces al mes
Cuidadoras	: 2 de día y la dueña de noche
Cocinero(a)	: cocina el dueño
Aseo	: 1 persona todos los días
Paramédico	:
Adicional	:

Casa de dos pisos. Ambiente modesto. Las instalaciones y el equipamiento son aceptables y sencillos. Falta limpieza y orden. Dormitorios de 1 a 3 camas con baños compartidos.

NIVEL DE CALIDAD: REGULAR.

CASA DE REPOSO ANNY Y BJORN



Fuente: <https://maps.google.cl/>

Antecedentes generales

Ubicación	: Lynch 2221, Chorrillos
Barrio	: Clase Media
Perfil Usuario	: C2
Género	: Mixto
Dependencia	: Autovalentes a postrados
Capacidad	: 16 residentes/ Hay 13.
Vacancia	: 19%
Mensualidad	: \$ 480.000 a \$ 600.000.-

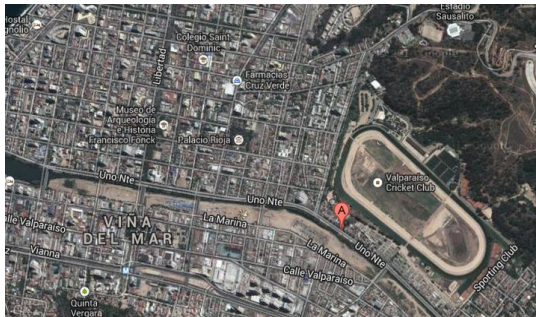
Personal Técnico y profesional

Enfermera	: 1 persona 3 hrs. por semana
Nutricionista	: 1 persona 1 vez al mes
Cuidadoras	: 2 de día y 1 de noche
Cocinero(a)	: 1 persona todos los días
Aseo	:
Paramédico	: 2 personas por turnos de 12hrs.
Adicional	:

Casa de dos pisos. Buen ambiente. Las instalaciones y el equipamiento son de buena calidad. Lugar limpio y ordenado. Dormitorios de 1 a 3 camas con baños compartidos.

NIVEL DE CALIDAD: BUENO.

CASA DE REPOSO SENIORENHEIM



Fuente: <https://maps.google.cl/>

Antecedentes generales

Ubicación	: 1 Norte 1469
Barrio	: Clase Media
Perfil Usuario	: C3/D
Género	: Mixto
Dependencia	: Autovalentes a postrados
Capacidad	: 13 residentes/ Hay 11.
Vacancia	: 15%
Mensualidad	: \$ 400.000 a \$ 600.000.-

Personal Técnico y profesional

Enfermera	: 1 persona 1 hr. por semana
Nutricionista	: 1 persona 1 vez al mes
Cuidadoras	: Lu-Sa 2 día/ 2 noche. Dom 1 día / 2 noche.
Cocinero(a)	: 1 persona todos los días
Aseo	: 1 persona todos los días
Paramédico	: 1 persona por turnos de 9 hrs. diario
Adicional	:

Casa de dos pisos. Ambiente sencillo, pero ordenado y limpio. Las instalaciones y el equipamiento son de calidad aceptable- Dormitorios de 1 y 2 camas con baños compartidos.

NIVEL DE CALIDAD: BUENO.

CASA DE REPOSO MONTECARMELO



Fuente: <https://maps.google.cl/>

Antecedentes generales

Ubicación	: Scherrer 234, Agua Santa
Barrio	: Clase Media
Perfil Usuario	: C3/D
Género	: Mixto
Dependencia	: Autovalentes a postrados
Capacidad	: 15 residentes/ Hay 9.
Vacancia	: 40%
Mensualidad	: \$ 400.000 a \$ 600.000.-

Personal Técnico y profesional

Enfermera	: la dueña todos los días
Nutricionista	: 1 persona 2 veces al mes
Cuidadoras	: 4 de día y 2 de noche
Cocinero(a)	: 1 persona todos los días
Aseo	: 1 persona todos los días
Paramédico	: 1 persona todos los días
Adicional	:

Casa de dos pisos. Buen ambiente, ordenado y limpio. Las instalaciones y el equipamiento son de buena calidad. Dormitorios de 1 a 2 camas, con baños compartidos.

NIVEL DE CALIDAD: BUENO.

RESIDENCIA ASISTIDA FRANCISCO SOLANO



Fuente: <https://maps.google.cl/>

Antecedentes generales

Ubicación	: 5 Norte 741
Barrio	: Clase Media
Perfil Usuario	: C2
Género	: Mixto
Dependencia	: Autovalentes a postrados
Capacidad	: 32 residentes/ Hay 22.
Vacancia	: 33%
Mensualidad	: \$ 500.000 a \$ 1.200.000.-

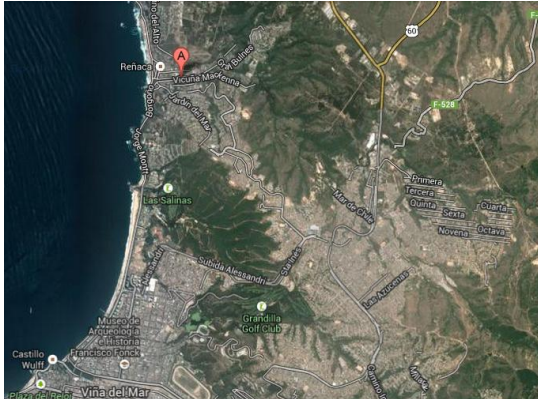
Personal Técnico y profesional

Enfermera	: 2 personas 3 hrs. por semana
Nutricionista	: 1 persona 1 vez al mes
Cuidadoras	: 4 de día y 3 de noche
Cocinero(a)	: 1 persona todos los días
Aseo	: 1 persona todos los días
Paramédico	:
Adicional	: 1 asistente de cocina todos los días, 1 kinesiólogo 1 vez por semana.

Son dos casas unidas de dos pisos cada una. Buen ambiente limpio y ordenado. Las instalaciones y el equipamiento son de buena calidad. Dormitorios de 1 a 3 camas. Baños compartidos e individuales.

NIVEL DE CALIDAD: BUENO.

RESIDENCIA NATANIA



Fuente: <https://maps.google.cl/>

Antecedentes generales

Ubicación	: José Manuel Balmaceda 429, Reñaca
Barrio	: Clase Media
Perfil Usuario	: ABC1
Género	: Mixto
Dependencia	: Autovalentes a semivalentes
Capacidad	: 30 residentes/ Hay 30.
Vacancia	: 0%
Mensualidad	: \$ 800.000 a \$ 1.300.000.-

Personal Técnico y profesional

Enfermera	: 1 persona 1 hr. diaria
Nutricionista	: 1 persona 1 vez al mes
Cuidadoras	: 4 de día y 3 de noche
Cocinero(a)	: 1 persona todos los días
Aseo	: 2 personas todos los días
Paramédico	: 2 personas 2 veces por semana
Adicional	: 1 asistente de cocina todos los días, 1 kinesiólogo 1 vez por semana, 1 fonoaudiólogo 1 hr. a la semana

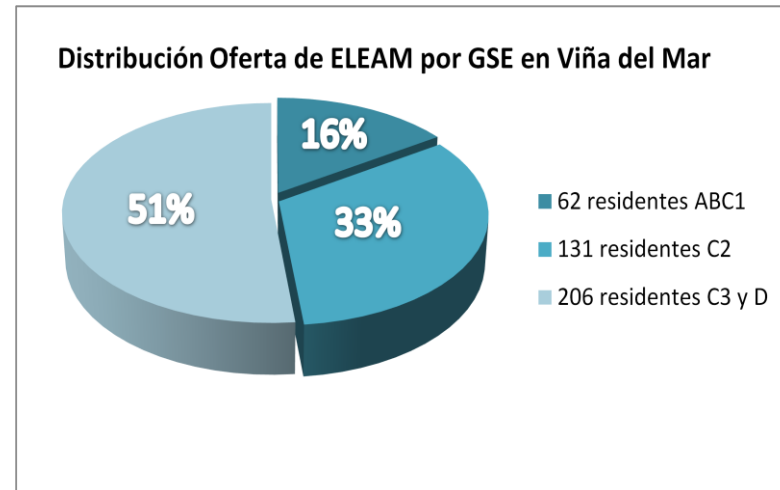
Originalmente fue un hotel que se destinó para casa de reposo. De ambiente limpio y ordenado. Las instalaciones y el equipamiento son de buena calidad. Todas las habitaciones son individuales con baño propio.

NIVEL DE CALIDAD: BUENO.

Análisis de la muestra.

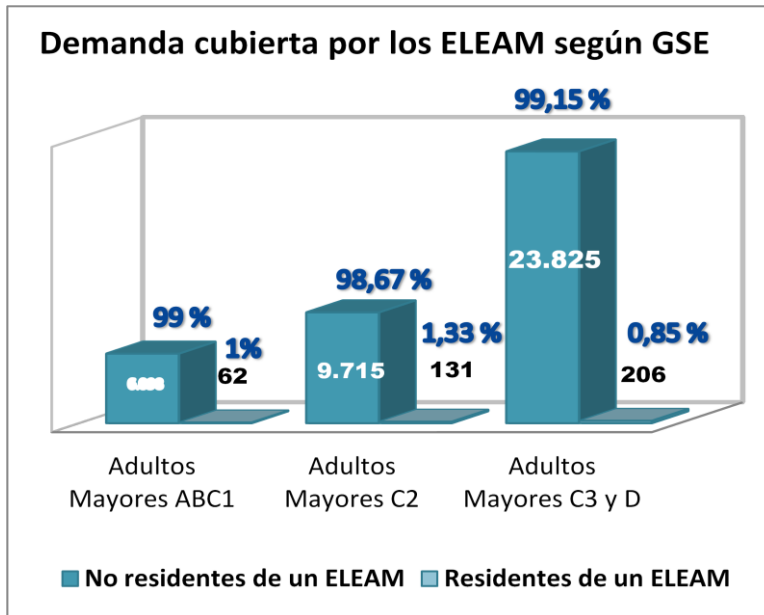
1) Análisis de la demanda cubierta según Grupo socioeconómico.

Se puede observar que las estadísticas obtenidas de la muestra indican similitud entre las proporciones de cada grupo socioeconómico en la oferta respecto a la demanda, por ejemplo el grupo de mayor demanda es el C3/D, lo cual coincide con que la mayor oferta está orientada para ese grupo socioeconómico, ocupando el 51% de la oferta (con capacidad para 206 adultos mayores) v/s el 60% de la demanda de ese grupo (24.031 adultos mayores). Así también un tercio de la oferta está destinado al grupo C2, acogiendo a 131 residentes de un total de 9.846 adultos mayores de este segmento en la comuna y un 16% al grupo ABC1 con capacidad para 62 residentes de un total de 6.160 adultos mayores de este segmento.



Fuente: Elaboración propia en base a catastro realizado en terreno.

Sin embargo analizando la demanda v/s la oferta en relación a la cantidad de adultos mayores para los que sí hay cupo en un ELEAM, el porcentaje de esta demanda cubierta en cada grupo estudiado está en torno al 1% a nivel comunal, lo cual es excesivamente bajo.



Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2002, "Mapa socioeconómico de Chile". Adimark 2003 y catastro realizado en terreno.

De los 22 establecimientos de larga estadía seleccionados bajo las mismas condiciones de accesibilidad y cercanía al centro urbano en la comuna de Viña del Mar, existen 2 residenciales pertenecientes al grupo ABC1, 9 pertenecientes al C2 y 11 al C3/D.

Los ELEM que tienen mayor capacidad son los orientados al grupo ABC1, con un promedio de 31 residentes. Luego le siguen las residenciales del grupo C3/D que acoge cada una un promedio de 19 adultos mayores y finalmente los establecimientos del grupo C2 recibiendo un promedio de 15 personas mayores.

2) Infraestructura y nivel de calidad de los recintos en función del arancel.

Para este análisis hay que partir de la base de que el arancel indicado y diferenciado según tipo de habitación, incluye, en todos los establecimientos de larga estadía y para todos los residentes, los mismos servicios y acceso a los mismos espacios comunes. El cálculo de m² por residente se obtuvo de la división entre la superficie construida y la capacidad de residentes. Esta superficie no significa que sea utilizada en su totalidad por los residentes, sino que más bien refleja la superficie total de la casa y el valor de arriendo que va asociado a esta.

Respecto a la superficie construida versus la cantidad de residentes, la residencial con menos metros cuadrados corresponde al GSE C3/D y tiene 112 m² con 4.1 m² por residente. La residencial con mayor superficie también pertenece al GSE C3/D con 833 m² y 43.8 m² por residente. La residencial con más metros cuadrados por residentes corresponde a "Nataly" con 49.3 m² por cada uno y una superficie construida de 394 m², también perteneciente al grupo C3/D.

La variación de la superficie tiene relación con que muchas de estas residenciales se implementaron en "casas quinta", casas de un estilo arquitectónico suburbano establecido por los ingleses avecindados en Valparaíso que tenían sus casas de veraneo y esparcimiento en Viña del Mar a finales del siglo XIX. En dichas casas los recintos son de grandes dimensiones, no todos de uso directo por parte de los residentes, como por ejemplo las cocinas o los pisos más altos dado la dificultad de desplazarse y subir escaleras,

por lo que a pesar de tener amplios espacios, no todos tienen uso directo por parte de los adultos mayores.

Si se analiza la cantidad de metros cuadrados por residente en promedio de las residencias según el grupo socioeconómico, la diferencia es poca, donde el ABC1 tiene un promedio de superficie por adulto mayor de 22,60 m² y un arancel promedio de \$950.000; el grupo C2 cuenta con 22,24 m² y un arancel promedio de \$ 533.389. Disminuyendo un poco más el grupo C3/D con un promedio de 17,85 m² por residente y un arancel aproximado de \$ 394.545.- Esto se explica también, porque en general las residenciales destinadas para adultos mayores de menores recursos comparten su habitación y baños, a diferencia de las personas mayores con más recursos que pueden y prefieren pagar una habitación individual con baño propio.

A pesar de que el arancel es más alto en función al nivel socioeconómico del perfil de usuario, la superficie de una residencial no es un factor totalmente determinante en el precio, aunque lo que sí marca la diferencia entre una residencial y otra es la independencia. Tampoco es un indicador el nivel socioeconómico del barrio en el que se emplaza la residencial, pues en Viña del Mar no está marcadamente segmentado el sector como sí ocurre en Santiago donde por ejemplo, el sector Oriente está orientado al nivel socioeconómico más alto de la población capitalina. Al contrario, en Viña del Mar conviven indistintamente los grupo socioeconómico (exceptuando los cerros más alejados del centro urbano).

En cuanto al nivel de calidad de las residenciales, coincide que los aranceles más bajos están en las residenciales con un nivel de calidad de regular a malo. Es así como el grupo

C3/D es la que concentra más hogares de calidad deficiente, mientras que el grupo C2 disminuye la cantidad de hogares de calidad deficiente y teniendo más hogares de regular y buena calidad. Los hogares de buena calidad se concentran en el grupo ABC1, concordando con un valor de arancel más alto.

3) Análisis de la prestación de servicios profesionales en función del arancel.

La residencial que tiene más horas de atención del personal es la de mayor valor en el arancel correspondiente al grupo socioeconómico ABC1, Natania, la cual tiene 4.349 horas aproximadamente de prestación profesional con un costo relativo a \$ 4.808.000 pesos, en la cual el arancel promedio es de \$1.050.000 pesos. Le sigue la segunda de mayor precio en su arancel, también del grupo ABC1, Francisco Solano, con 3.707 horas profesionales aproximadamente cuyo costo es alrededor de \$ 3.780.000 pesos, donde el arancel promedio es de \$850.000 pesos. Bajando la cantidad de horas está la residencial San Rafael del grupo C2 con 3.425 horas profesionales aproximadamente cuyo costo es alrededor de \$ 3.702.000 pesos, donde el arancel baja notablemente respecto a los anteriores, \$ 435.000 pesos. Estos tres establecimientos son de buena calidad según la clasificación mencionada anteriormente.

En cambio las residenciales con menor cantidad de horas de atención profesional son Lulú y Nataly con 1.000 y 1.101 horas de prestación aproximada, cuyos costos son alrededor de \$ 1.054.000 y \$ 1.262.000 pesos respectivamente. El nivel de calidad de estas residenciales

es regular, y los aranceles promedios son de \$300.000 y \$535.500 pesos respectivamente.

Se refleja entonces que la cantidad de personal influye en el arancel y también en el nivel de calidad.

4) Análisis de la vacancia.

Analizando el porcentaje de vacancia versus los aranceles, se puede observar que el grupo de menor vacancia es el ABC1 con un 17%. Incluso en este segmento una de las residenciales, Natania, tiene permanentemente copados los cupos y a los postulantes en lista de espera. Esto se debe a que esta residencial está orientada a un segmento socioeconómico muy exigente ya que costea altos aranceles, a cambio de tener a sus seres queridos en las mejores condiciones que ofrece el mercado en Viña del Mar, con habitaciones individuales y baño privado.

El grupo C2 es el que tiene un mayor porcentaje de cupos vacantes con un 25%. El grupo C3/D tiene menos porcentaje de vacancia que el grupo C2, donde 3 de 11 residenciales la vacancia es 0%.

Según los antecedentes entregados en las entrevistas, las residenciales cuya vacancia es 0%, coincide con la calidad humana de la atención. Los de mejor nivel de calidad, Natania y Alborada, tienen un edificio y equipamiento en excelentes condiciones. Además el tipo de atención del personal asistente es muy acogedor. Lo mismo ocurre en los demás establecimientos con vacancia 0%, Espiga Dorada, Preciosa Sangre, y Lourdes, donde destaca la implementación de un ambiente familiar y donde se pudo observar a los residentes en buenas condiciones.

5) Análisis de utilidad aparente según segmento socioeconómico.

El estudio arroja que mientras más alto es el nivel socioeconómico y por ende el poder adquisitivo del usuario, más alto es el porcentaje de utilidad aparente que obtiene la residencial. Así es como el grupo socioeconómico ABC1 (cupó promedio de 31 camas), considerando el cupó total de camas tiene un 72% de utilidad aparente; el C2 (cupó promedio de 15 camas) tiene un 50,39% y el C3/D (cupó promedio de 19 camas) tiene un 30,70%.

En síntesis se puede concluir que a pesar de que la mayoría de las personas mayores prefiere vivir solo o con alguien que los cuide y un 31% prefiere vivir en una residencial especializada en adultos mayores, la fuerza laboral hoy en día no tiene tiempo para hacerse cargo de sus familiares y cuidarlos en casa. Optar a residenciales depende del poder adquisitivo y por ende la oferta presenta distintos niveles de calidad y aranceles según el segmento socioeconómico del adulto mayor. La demanda en la comuna de Viña del Mar distribuida por grupo socioeconómico es de un 60% para el grupo C3/D, 25% para el grupo C2 y 15% para el grupo ABC1 y la oferta de establecimientos de larga estadía con fines de lucro autorizados por la Seremi de Salud, tiene cupo solo para un 3,15% de ese universo de adultos mayores.

Los tipos de residenciales ofrecidos en el mercado de la comuna de Viña del Mar, son infraestructuras adaptadas que el operario o administración arrienda para tal negocio. Es decir, en Viña del Mar no existe un modelo inmobiliario creado desde su infraestructura para la asistencia de adultos mayores, como sí existen en Santiago donde las empresas “Senior Suite” y “Seniority” construyen edificios especializados para que vivan cómodamente los adultos mayores. Por lo tanto la I. Municipalidad de Viña del Mar ha otorgado el giro comercial para el negocio pero no permiso de edificación para ese tipo de establecimiento.

De la muestra de oferta estudiada se puede concluir que, de los tres grupos socioeconómicos abordados en este estudio, el que tiene mayor utilidad con la menor vacancia es el ABC1. Si bien tiene mayores gastos en horas profesionales, las personas de este grupo socioeconómico

están dispuestas a pagar el arancel con tal de tener la seguridad de que sus seres queridos estarán en las mejores condiciones.

Esto contrasta en cuanto a la calidad que exige el grupo socioeconómico C2, ya que las personas de este grupo están dispuestas a pagar los aranceles correspondientes, incluso altos, a pesar de que la calidad de la atención no sea la mejor, como es el caso de la residencial “Oasis de Recreo” (vacancia 10%, calidad deficiente y arancel promedio de \$ 575.000)

De todos modos la mayor vacancia en relación a la calidad la tienen las residenciales de un nivel deficiente con un 31% de cupos libres. Los establecimientos de mejor calidad tienen una vacancia del 20% (más alto que el calidad regular) lo cual puede ser influido por el costo del arancel. Mientras que las residenciales de regular calidad tienen una vacancia del 18%.

Se evidencia que las residenciales de calidad deficiente, son las que tienen mayor probabilidad de vacancia (31%) y que a pesar de la diferencia de vacancia arrojada entre los niveles de calidad regular (18%) y buena (20%), las residenciales del grupo ABC1 (buena calidad) son las que dan mayor seguridad en la rentabilidad del negocio.

10. CAPITULO 4.

**Análisis del mercado del suelo existente en la
Comuna de Viña del Mar.**

Caracterización de los barrios de Viña del Mar.

La ciudad de Viña del Mar se originó entre los terrenos de la Hacienda de las 7 Hermanas, el Estero Marga Marga, el borde del mar y la puntilla de los Burros. Desde la quebrada de la Quinta Vergara (terrenos de la hacienda las 7 hermanas) se forma una gran avenida (Avenida de la Capilla posteriormente proyectada al otro lado del estero llamándose Avda. Libertad) donde se emplazaría la Parroquia Nuestra Señora de los Dolores, la estación de ferrocarriles y la plaza Sucre. Esta zona actualmente se denomina el centro o plan. Posteriormente se amplió hacia el norte del Estero Marga Marga formándose el barrio Población Vergara, al surponiente Recreo, y al oriente Miraflores y el Salto. Desde la década del 60 la ciudad comenzó a vivir un proceso de gran expansión urbana, desarrollándose vastos sectores poblacionales, principalmente en la periferia sur, en el sector nororiente y en el sector norte de la comuna. En los sectores más antiguos: Población Vergara, Chorrillos y Recreo Agua Santa, se ha producido un proceso de consolidación y densificación poblacional. Actualmente, la comuna se constituye por un conjunto de sectores o territorios claramente delimitados por la geografía, que presentan cada uno características particulares.

Esta conformación territorial de la comuna se caracteriza por una zona centro o plan, que corresponde a los sectores más antiguos de la ciudad, donde se localiza la casi totalidad de los servicios y la actividad comercial, así como también un sector residencial importante de la población de mayores recursos. En este sector vive alrededor del 12% de los habitantes de la comuna. Se compone del barrio

centro y la Población Vergara. El barrio centro o El Plan está ubicado entre el estero Marga Marga y el Plan Vial Viana-Álvarez, es el más importante de la ciudad ya que en este sector se hizo el trazado de la ciudad. Este barrio alberga los servicios municipales, judiciales, de salud, grandes tiendas, hoteles y una gran calle comercial (Avenida Valparaíso). La Población Vergara ubicado entre el Estero Marga Marga y la Avenida 15 norte, es un sector residencial y comercial que alberga gran cantidad de población de la clase media alta y alta. Posee gran variedad de tiendas y centros comerciales, además de supermercados, hoteles, clínicas, instalaciones deportivas y el casino.

La otra parte de la población se localiza en los territorios o sectores vecinales que se ubican en los cerros aledaños a la zona centro, con características eminentemente residenciales de estratos sociales medios y bajos, a excepción de las zonas de Recreo-Agua Santa y Reñaca Bajo, donde predominan los grupos económicos medios y altos. Estos sectores populares donde vive una población cercana al 70% son Nueva Aurora, Forestal, Chorrillos en la zona Sur; Santa Inés, Miraflores, Achupallas, Santa Julia, Gomez Carreño, Glorias Navales y Reñaca Alto, en la zona Norte; Limonares, Canal Beagle, Villa Dulce, El Olivar y Villa hermosa, en la zona oriente.

El barrio de Recreo, de clase media y alta, está ubicado en la meseta que limita con la comuna de Valparaíso, es uno de los más poblados de la ciudad y su población es más bien un barrio dormitorio. Concentra Universidades y colegios, pequeñas tiendas y altos edificios residenciales.

El barrio de Agua Santa, de clase media y media-alta, está ubicado sobre Recreo, es un barrio residencial e industrial.

El barrio de Viña del Mar Alto, de clase media y alta, está entre la subida Agua Santa y la Quinta Vergara. Se constituye como un barrio dormitorio y residencial. Tiene muy pocos edificios residenciales pero sí muchas casas de una arquitectura elegante.

El barrio de Reñaca Bajo, de clase alta, ubicado entre la Población Vergara, el Jardín del Mar y la Comuna de Concón, es un barrio residencial y de esparcimiento entre los que destacan el sector de la Foresta de la Costa, Los Pinos y Los Almendros. Es conocida por sus playas y locales de entretenimiento y gastronomía, claramente turístico.

El Jardín del Mar, de clase media alta y alta, está ubicado entre la Población Vergara y Reñaca Bajo, sobre el Estero Reñaca, es un barrio de edificaciones propias de un barrio acomodado. Además de ser residencial, posee universidades, colegios, un supermercado y la Clínica Reñaca.

Reñaca Alto, de clase media, está ubicado entre Reñaca, Bajo, Gomez Carreño, Achupallas y las comunas de Quilpué y Concón. Es un barrio con asentamientos provisorios.

Santa Inés, de clase media y media-alta, limita al sur con la Población Vergara, es un barrio netamente residencial y uno de los asentamientos más antiguos de la comuna, pues allí vivían los obreros de las fábricas ubicadas en la 15

norte. Actualmente hay poblaciones de funcionarios de la Armada de Chile, de empleados municipales y residencias particulares.

La población Gómez Carreño, media y media-baja, ubicada entre Reñaca Bajo y Santa Inés, es un barrio residencial que se compone de poblaciones de funcionarios municipales y de la Armada.

Achupallas, de clase media y media-baja, es un barrio ubicado entre Gomez Carreño y Miraflores Alto. Tiene residencias entre los que se encuentran los sectores de Santa Julia y Villa Independencia. Posee además fábricas, colegios y un cementerio.

El barrio de Miraflores Bajo, de clase alta, está ubicado frente al Estero Marga Marga en el sector oriente de Viña del Mar, es un barrio residencial y uno de los más lujosos y tradicionales de la ciudad. Concentra exclusivas zonas residenciales, áreas verdes, colegios y Universidades.

Miraflores Alto, de clase media y media –baja, está al este de Viña del Mar sobre una meseta frente al Estero Marga Marga, y es uno de los barrios más antiguos y poblados de la ciudad.

Viña Oriente, de clase media y media-baja, está ubicado hacia en el límite con la Comuna de Quilpué. Es un barrio compuesto por poblaciones como Limonares, Canal Beagle, Villa Dulce, El Olivar y Canal Chacao. Posee industrias y carreteras hacia Santiago y el interior de la región de Valparaíso.

El Salto, es una zona ubicada al oriente del plan, entre Chorrillos y Quilpué. Se conforma como el barrio industrial por excelencia de Viña del mar.

Forestal, de clase media-baja, es un barrio residencial ubicado entre Chorrillos, Agua Santa y el centro de la ciudad. Alberga las poblaciones Las Torres, Puerto Aysén, Tranque Sur, Nieto, entre otras. Posee colegios, la Policía de Investigaciones y Carabineros de Chile.

Chorrillos, de clase media-alta, ubicado entre Forestal, el centro de la ciudad y El Salto, es un barrio residencial en su parte baja, donde aún se mantienen antiguas y hermosas mansiones que reflejan el pasado lujoso y acomodado de ese sector. La parte alta de Chorrillos es un sector de clase media-baja. Este barrio se ha modernizado notablemente con la construcción del Metro Valparaíso y el nuevo par vial Viana-Álvarez. Esta modernización ha llevado consigo la construcción de importantes proyectos inmobiliarios residenciales. Se constituye como una zona residencial, con barrio universitario, centros hospitalarios como el Hospital Gustavo Fricke, Hospital de Niños, Mutual de Seguridad y el nuevo Hospital Clínico Viña del Mar, el más moderno de la Región.⁵⁶

A diferencia de lo que ocurre en Santiago, en Viña del Mar se da la coexistencia de diferentes grupos socioeconómicos a pocos metros de distancia. A pesar de ello, predominan ciertos grupos socioeconómicos en determinados barrios.

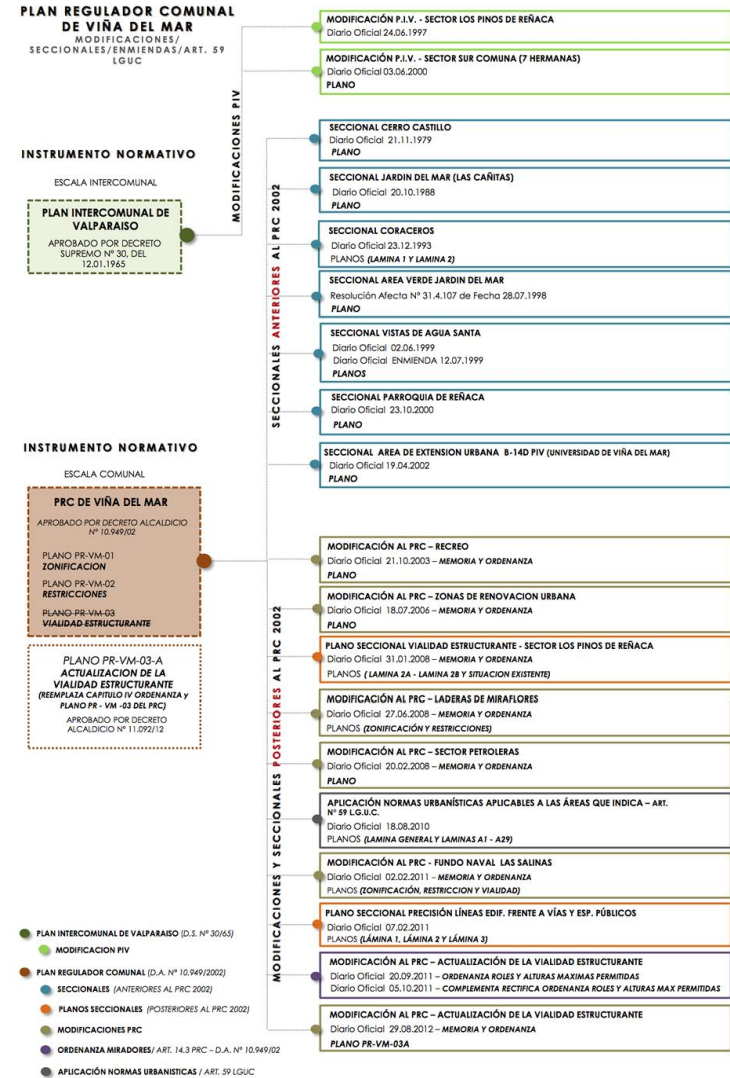
⁵⁶ www.sites.google.com

Normativa Plan Regulador Comunal

El Plan Regulador Comunal de Viña del Mar se encuentra en permanentes cambios en su zonificación y uso de suelo, por el gran crecimiento que ha experimentado dada su calidad de vida conformándose como una ciudad altamente atractiva para vivir. Esto se suma a la población flotante en temporada de vacaciones y días festivos.

La Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, en concordancia con la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a través de Asesoría Urbana, ha elaborado los estudios conducentes a la “Reformulación del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar”. Lo anterior por haber estimado que el Plan Regulador (D.S. 329/80 MINVU) después de más de 20 años de aplicación ha sido sobrepasado por las dinámicas transformaciones que los procesos urbanos comunales e intercomunales han experimentado, habiendo sido complementado por diferentes Planes Seccionales. Además es necesario revisar, integrar y actualizar la normativa urbana bajo una concepción que, surgiendo de lo existente, sea viable y dé cabida al nuevo orden que la ciudad requiere”.⁵⁷

El Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, se encuentra regido por el Decreto Alcaldicio N° 10.949 del 04.12.2002, que incluye Seccionales anteriores y posteriores a esa fecha.



⁵⁷ Decreto Alcaldicio N°10.949 del 04.12.2002 Diario Oficial de la República de Chile.13.012.2002

Fuente: www.vinadelmarchile.cl

Es así que según el Plan Regulador Comunal 2002, las áreas anteriores al DS N° 10.949, que son normadas por regulaciones y normas específicas, se mantienen como zonas reguladas por los planes Seccionales que determinan los usos del suelo y las condiciones de subdivisión y edificación.

La Reformulación del Plan Regulador de Viña del Mar (D.S. N° 10.949) tiene que ver con la formulación de una normativa de regularización del uso del suelo, acorde al mejor cumplimiento de los roles que la ciudad asume para llevar a cabo su desarrollo y buscar el mejoramiento de las condiciones en que se desarrollan las actividades habitacionales, productivas y de transporte.

Respecto a los usos del suelo y a las condiciones de edificación propuestas se definieron utilizando como base la caracterización de cada zona que se deriva de los usos del suelo predominantes en ellas y del proceso de desarrollo urbano en que se encuentra. Dichas caracterización también abarcó sus condiciones funcionales y ambientales tanto actuales como tendenciales.

Cabe destacar que en las alternativas de Desarrollo Urbano se definieron 2 normativas para dar respuesta a la problemática de cada una de las zonas homogéneas, además de un conjunto de obras de uso público, de carácter indicativo. Dichas normativas poseen dos acentos fundamentales: la primera es la de ser permisiva en cuanto a tipología o variedad de usos posibles y restrictiva en cuanto a las condiciones en que los mismos pueden materializarse, y la segunda adopta las condición inversa, esto es, la de ser restrictiva en cuanto variedades de usos y permisiva en cuanto a condiciones. Cada una de ambas

alternativas normativas definió para cada una de las zonas homogéneas, los usos posibles o las condiciones de edificación que tuvo para cada uno de dichos usos. Dichas condiciones, fueron definidas a través de los indicadores técnicos que la ley faculta, los que fueron aplicados con el carácter de incentivo y restricción, con el fin de lograr los objetivos particulares por zona. Posteriormente se aplicó una evaluación conceptual zona a zona de ambas alternativas, identificando el tipo de impacto positivo o beneficios. En general la evaluación mostró mejores resultados en la aplicación de la alternativa más radical a las zonas céntricas: más restrictiva en usos posibles y permisivos en condiciones de edificación. Los mejores resultados, en cambio, conducen a la aplicación de la normativa inversa como preferente en el caso de la periferia.

Se dan diferentes fenómenos comunales:

Gran concentración de actividades economías y funcionales en las zonas céntricas de la ciudad con las consiguientes concentraciones crecientes de usos del suelo, en especial equipamiento y servicios. Dichos usos sirven tanto a la población estable, como a una población flotante o turística que posee una alta rotación funcional o que presenta un fuerte crecimiento y gran impacto urbano y vial.

Interferencias crecientes en las zonas centrales derivadas tanto de un uso masivo peatonal de alta rotación y congestiones vehiculares por conflicto entre flujos de estadía y de paso y pasos peatonales; como de insuficiencias de las soluciones de la red vial.

Deterioro creciente de las áreas centrales y alrededores inmediatos, debido a los factores mencionados; siendo su indicador principal el decrecimiento a lo largo del tiempo de los usos residenciales en el mismo.

Deterioro creciente en las zonas pericentrales. Especialmente en aquellas de carácter comercial, debido a la instalación en aumento de rubros deteriorantes, y condiciones precarias de su establecimiento físico, los que disputan el suelo, que allí posee atributos de centralidad y accesibilidad a los flujos de paso y de transferencias. En aquellas de carácter habitacional; por cambios en los patrones de uso en altura, versus en extensión, con las pérdidas inherentes a la densificación, y también por la creciente función obligada de dichos sectores de servir de áreas de tránsito, desde y hacia áreas periféricas de fuerte expansión, en cuanto la relación de ellas con el centro comunal.

Deterioro creciente en zonas residenciales y habitacionales por cambios en los patrones de uso del suelo, densificando intensamente el uso de los espacios privados al hacer uso externo de las condiciones de edificación vigentes, por deterioro del escaso espacio verde dentro de las manzanas, por congestión en torno a los ejes viales debido a insuficiencia de vías estructurantes y también a aumentos en la diversificación de otros usos y su relación con los usos dominantes.

Deterioro creciente de las zonas poblacionales, por su permanente extensión carente de equipamiento; por las carencias de urbanización y el daño acelerado de las edificaciones de corta vida útil; por la falta de una red vial estructurante entre distintos barrios aislados; y por la

disgregación de sectores atravesados por vías intercomunales de paso rápido y masivo, con el consiguiente conflicto entre vehículos y peatones y entre el tránsito local y el intercomunal.

Deterioro creciente del borde costero por conflictos entre los usos privados y públicos, por existencia de usos institucionales e industriales versus el uso turístico, en algunos sectores; por la congestión debido a altos flujos de tránsito, por falta de estacionamientos, por inexistencia de accesos al borde, y congestiones de tránsito de travesía con tránsito local y peatonal; por obstrucción visual y del espacio natural, así como por existencia de instalaciones precarias, entretenciones mecánicas y estacionamientos de camiones en algunos sectores.

Deterioro creciente de la condición funcional de la red vial comunal, por insuficiencias de vías y/o de tramos viales, carencias que impiden el uso de la red como un sistema capaz de ordenar los flujos intercomunales, comunales y locales con fluidez, irrigando homogéneamente a la ciudad. Especial deterioro de la condición funcional vial en la zona central y en las zonas pericentrales, debido a la intensidad de los usos en conflicto; a las escasas obras, y a las barreras naturales de la ciudad.

Enclaves en situación irregular en áreas fuera de los actuales límites urbanos, o dentro de ellos y cercanos a sus límites, los que presentan notable aumento de subdivisiones y construcciones en terrenos no urbanizados, que originan en el tiempo núcleos urbanos al margen de la planificación urbano-regional.

Deterioro y abandono de extensas áreas no ocupadas, con desmedro progresivo de su condición natural y paisajística, debido al uso clandestino de los mismos, por extracción de áridos, madera, frutos y otros, así como por incendios, entre otros.

Por lo anterior, la normativa propuesta tuvo el objetivo de minimizar los fenómenos negativos anteriormente mencionados. Se planteó así establecer Futuras Áreas de Extensión Urbana (FAEU), lo cual responde al objetivo de insertar dentro de la legislación urbana comunal los procesos de subdivisión, urbanización y edificación en la tierra que actualmente ya tiene demanda de usos de suelo urbano. Lo anterior para satisfacer las demandas actuales y potenciales por localizarse dichas áreas, dentro de las cuales cabe destacar las siguientes categorías:

Demandas existentes de localización de equipamiento urbano junto a las vías de accesos a la ciudad.

Demandas de los propietarios en los predios adyacentes al área actualmente urbanizada, vale decir, propietarios de empresas inmobiliarias y propietarios de parcelas, residentes y no residentes.

Zonificación.

El diagnóstico urbano ha mostrado que en cuanto al uso del suelo, el territorio urbano de la comuna de Viña del Mar es de carácter mixto, con la sola excepción de las zonas industriales exclusivas. Sin embargo, la mezcla de usos que se ha ido conformando a través del tiempo es bastante heterogénea, pues existen sectores que presentan una notoria multiplicidad de usos con una variada jerarquía, en

comparación a otros en donde la vivienda es predominante, aun cuando en muchos casos, junto a esta conviven lugares de trabajo de tipo artesanal o comercial en pequeña escala. Esta heterogeneidad generada por la propia naturaleza evolutiva de los procesos de consolidación de la ciudad, impidió establecer las mismas normas sobre usos del suelo, urbanización y edificación a través de toda el área urbana. Ante tal situación se definió un conjunto de zonas con un determinado nivel de homogeneidad que hizo posible establecer normas específicas zona por zona.

Caracterización del territorio urbano de la Comuna de Viña del Mar:

Centro (C): Corresponde a la pequeña área central de la ciudad, entre el estero y la línea del ferrocarril y entre el cerro Castillo y la plaza Vergara, que presenta la más alta concentración de actividades económicas y de viajes diarios con diverso objetivo.

Pericentro (PC): Es la prolongación del centro hacia el Oriente que presenta también concentraciones altas de actividades económicas y de viajes diarios, pero menores a los del centro.

Pericentro Residencial (PCR): Es la zona alrededor del centro que además de ser una prolongación de éste, posee destacables características residenciales, incluyendo gran parte de la Población Vergara y la pequeña área plana al Sur de la línea del ferrocarril.

Subcentro (SC); Es la zona que se encuentra a cierta distancia del centro urbano y que presenta concentraciones intermedias de actividades económicas y de viajes diarios,

localizada al Norte de la Población Vergara, teniendo como vías principales las calles Quillota, San Antonio y 15 Norte, cabe hacer presente que esta zona en los últimos años ha registrado un explosivo aumento de la localización de equipamiento, tanto comercial como de salud, con una creciente demanda de suelo, elevando los valores del mismo en las áreas adyacentes, Sector Oriente de la Población Vergara.

Subcentro Residencial (SCR): Es la zona que además de las características de subcentro presenta características residenciales importantes en el área plana de Reñaca, prolongándose por el sector costero hasta el límite con la comuna de Concón.

Subcentro Habitacional (SCH): Es el conjunto de áreas que además de las características de subcentro, presenta características habitacionales, teniendo como territorio a servir, tanto el sector habitacional inmediato, como el resto de la ciudad. El referido conjunto incluye el sector Santa Inés y el área alrededor de la plaza de Forestal.

Zona Residencial (R): Es el conjunto de áreas en las que predomina el uso del suelo en vivienda, presentando altos niveles en el valor de la tierra y dotación de áreas verdes vecinales y arborización en las calles. Se incluyen dentro de este conjunto áreas residenciales en Recreo, Cerro Castillo, Traslaviña, Chorrillos, Miraflores y Reñaca.

Zona Poblacional (P): Es el tercer conjunto de áreas en las que predomina el uso del suelo en vivienda, pero con niveles de valor del suelo bajos y dotación baja o nula de áreas verdes vecinales, lo cual denota en la mayoría de los casos, un nivel precario de consolidación urbana. Dentro de

este conjunto se incluyen los sectores localizados en la periferia de las áreas urbanizadas en diferentes sectores: Agua Santa, Forestal, Chorrillos, Miraflores Alto, Camino Troncal, Achupallas y Reñaca Alto.

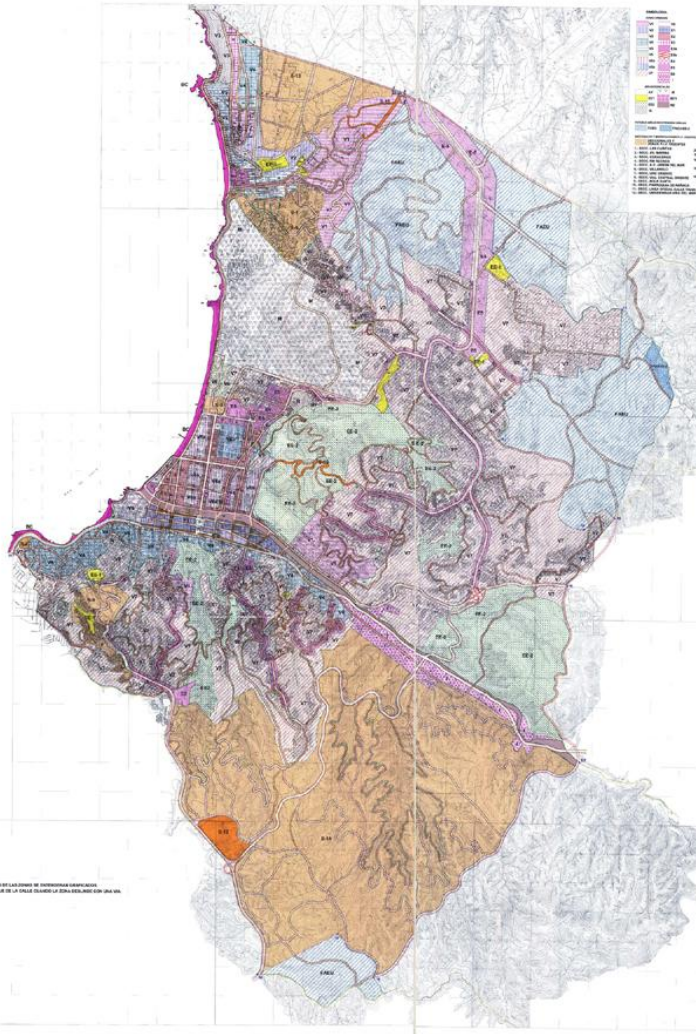
Zona Industrial (I): Es el conjunto de áreas en los que predomina el uso industrial y en que se permite la localización de establecimientos de industrias molestas. Estas se encuentran localizadas en el sector El Salto y en el extremo oriente de la calle 1 Norte.

Zona Militar (M): Es el área destinada a las instalaciones y establecimientos militares de la Armada en el sector de Las Salinas.

Borde Costero (BC): Es la zona entre las vías que recorren el borde litoral u el mar y que se extiende desde el límite con la comuna de Concón hasta el límite sur de la comuna de Viña del mar con Valparaíso en EL Sauce. Esta zona comprende las áreas de playa y roqueríos junto al mar que dan lugar a una gran afluencia de personas con fines recreativos y turísticos.

Según el Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, el destino del uso del suelo Residencial con actividades complementarias (pequeños comercios, industrias artesanales o el ejercicio de una actividad profesional definida en la OGUC) está contemplado en las zonas V1; V2; V3;V4; V5; V6; V6a; V6b; V9; E3a; E3b; S1; S3; S4; S9 y S11.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR
PLANO PR-VM-01 : ZONIFICACION
 ESCALA : 1 : 10.000



Fuente: Plan Regulador Comunal Viña del Mar PR-VM-01.

El Plan Regulador Comunal establece que las casas de reposo y centros geriátricos, tipologías que son acorde al proyecto inmobiliario a implementar, están en la categoría de Salud. Al revisar los usos de suelo en las zonas de la comuna, se pudo observar que no hay lugar para este tipo de establecimiento. Sin embargo, según lo establecido por el artículo 2.1.25 del Decreto Supremo N°47 de 1992 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sobre Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el uso residencial comprende, entre otras, las edificaciones destinadas a hospedaje de personas, sea éste hotel, motel, apart-hotel, residencial, pensión, hogar de ancianos, hospedería, casa de acogida o similar. Además en los conjuntos de viviendas o edificios colectivos se admitirá, como parte del uso Residencial, el funcionamiento de locales destinados a lavandería, gimnasio, piscina, guardería infantil o similares, para uso preferentemente de los residentes. Según el Art. 2.1.26. de la OGUC, las vivienda podrán consultar el ejercicio de una actividad profesional, en tanto su principal destino subsista como habitacional. Con todo cuando las actividades complementarias a la vivienda que trata este artículo sobrepasen la mitad de la superficie edificada de la misma, dichas actividades deberán cumplir con los usos de suelo establecidos en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.

Cabe señalar que en atención a lo establecido en el artículo 2.1.1. de la O.G.U.C., sus normas priman por sobre las disposiciones contempladas en los Instrumentos de Planificación Territorial que traten las mismas materias.⁵⁸

⁵⁸ Pronunciamento de la Contraloría Regional de Valparaíso N° 825 del 27.01.2011.

Por lo anterior a pesar de que el Plan Regulador Comunal establezca que los centros geriátricos o casas de reposo caben dentro de la zonificación donde el equipamiento de salud lo permite, la O.G.U.C. que prima sobre el Plan Regulador Comunal, define que el uso residencial contempla preferentemente el destino vivienda e incluye hogares de acogida, así como edificaciones destinados a hospedaje. Así mismo se establece en el inciso tercero que cuando en los Instrumentos de Planificación Territorial existentes se refieran al uso vivienda o habitacional, estos se asimilarán al residencial que señala el referido precepto⁵⁹.

Sin embargo las zonas con Uso de Suelo Residencial únicamente “vivienda” son las que no permite edificar otro tipo de edificio residencial⁶⁰.

Las zonas que permiten el uso de suelo para una residencial de adultos mayores son:

V3, V4, V5, V6a, V6b, V7, E1, E2, E3, E3a, E3b, V10/Ru-1, V10/Ru-2, V10/Ru-3, RE-1, RE-2, RE-3, RE-4, RE-5.

⁵⁹ Pronunciamiento de la Contraloría Regional de Valparaíso N° 825 del 27.01.2011.

⁶⁰ Información entregada por funcionario de la DOM Viña del Mar.

Plan Regulador Comunal (Zonificación permitida para Residencial de Adulto Mayor)									
ZONA	V3 (Reñaca, colindante Concón)	V4 (Viña del mar Alto - Chorrillos)	V5 (Reñaca costa y laderas Estero Reñaca)	V6a (P.Vergara)	V6b (P.Vergara)	V7 (Chorrillos-Viña del mar Alto)	E1 (Centro o Plan)	E2 (P.Vergara)	E3 (Reñaca)
Condiciones de Edificación	Decreto Alcaldicio 10.949_02 PRC	Decreto Alcaldicio 10.949_02 PRC	Decreto Alcaldicio 10.949_02 PRC	Decreto Alcaldicio 10.949_02 PRC	Decreto Alcaldicio 10.949_02 PRC	Decreto Alcaldicio 10.949_02 PRC	Decreto Alcaldicio 10.949_02 PRC	Decreto Alcaldicio 10.949_02 PRC	Decreto Alcaldicio 10.949_02 PRC
Superficie Predial mínima	2000 m2	450 m2	480 m2	500 m2	500 m2	240 m2	640 m2	500 m2	Vivienda: 480 m2;
Frente Predial mínimo	35 m.	15 m.	16m.	16m.	16m.	12m.	20 m.	20 m	16m.
Ocupación máx. de suelo*	30%	Aisladas de hasta 9 m : 50%	50%	Aisladas de hasta 9 m : 50%	Aisladas de hasta 9 m : 50%	60%	Aislada 50%.	50%	75%
Coef. Constr.	2,00	1,00	1,00	2,50	2,50	2,00	2,00	2,50	2,00
Densidad hab/Há	1.300	650	650	1.734	1.734	1.734	1.734	1.734	1.734
Tipo de agrupamiento	Aislado y Escalonado sin adosamiento	Aislado y Pareado	Aislado y Pareado	Aislado sin adosamiento	Aislado y Pareado	Aislada y pareada. Escalonado	Aislado y Pareado	Aislado y Pareado	Aislado, Continuo y Escalonado.
Antejardín y cierros	7 y 6 m.	3 y 6 m.	6 m.	3m y 6m.	3m y 6m.	3 m. y 7m.	4m. Sobre los 14m. 1 m cada 3 m de altura.	6m.	3 m. y 7m.
Distanciamientos y Rasantes	Edificaciones aisladas: 7m.	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	Aislada: 4 m.	OGUC	OGUC
Altura máxima	OGUC	OGUC	Aisladas y pareadas: 12m. (4 pisos aprox).	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC

Fuente: Elaboración propia en base al Plan Regulador Comunal Viña del Mar.

Plan Regulador Comunal (Zonificación permitida para Residencial de Adulto Mayor)									
E3a (Reñaca sector comercial)	E3b (Reñaca sector borde costero)	V10/Ru-1 (Zona Renovación Urbana)	V10/Ru-2 (Zona Renovación Urbana)	V10/Ru-3 (Zona Renovación Urbana)	RE-1 (Recreo)	RE-2 (Recreo)	RE-3 (Recreo)	RE-4 (Recreo)	RE-5 (Recreo)
Decreto Alcaldicio 10.949_02 PRC	Decreto Alcaldicio 10.949_02 PRC	Decreto Alcaldicio Resol Ex. 2.661/2003	Decreto Alcaldicio Resol Ex. 2.661/2003	Decreto Alcaldicio Resol Ex. 2.661/2003	Decreto Alcaldicio Resol Ex. 6.139/2003	Decreto Alcaldicio Resol Ex. 6.139/2003	Decreto Alcaldicio Resol Ex. 6.139/2003	Decreto Alcaldicio Resol Ex. 6.139/2003	Decreto Alcaldicio Resol Ex. 6.139/2003
		Subsidio de Renovación urbana	Subsidio de Renovación urbana	Subsidio de Renovación urbana	Plan Seccional Recreo	Plan Seccional Recreo	Plan Seccional Recreo	Plan Seccional Recreo	Plan Seccional Recreo
480 m2	480 m2	640 m2	640 m2	Residencial: 1.000 m2	Residencial: 450 m2	Residencial 400 m2	Residencial 400 m2	Residencial 240 m2	Residencial 240 m2
16m.	16m.				15 m.	15 m.	15 m.	12 m.	12 m.
50%	75%	Aislada 50%.	Aislada 50%.	Aislada 50%.	50%	50% hasta 10,5 m. y 30% sobre 10,5m. Altura	60%	50%	60%
2,50	2,50	3,00	3,00	3,00	1.20	1.20	1.00	1.20	1.80
1.734	1.734	2.600	2.600	2.600	350 ha/Há.	350 ha/Há.	200 ha/Há.	270 ha/Há.	460 ha/Há.
Aislado	Aislada y pareada. Escalonado	Aislado y Pareado	Aislado y Pareado	Aislado y Pareado	Aislado y Pareado	Aislado, Pareado y escalonado	Aislado, Pareado y continuo	Aislado, Pareado y continuo	Aislado, Pareado y continuo
3 m. y 7m.	3 m. y 7m.	2, 3 m. y 4m.	2, 3 m. y 4m.	2, 3 m. y 4m.	3m.	3 m. 6 m. y 7m.	3m.	3m.	3 m. 6 m. y 7m. (aumento de 1m. Cada 4 pisos)
OGUC	OGUC	Dist. 3 m. con predios vecinos.	Dist. 3 m. con predios vecinos.	Dist. 3 m. con predios vecinos.	1 m.cada 3 de altura. Desde los 7m.	1 m.cada 3 de altura. Desde los 7m.	OGUC	OGUC	OGUC
12 m. con un máximo de 4 pisos.(Aislado)	Edif. Aislada: 12m. con 4 pisos máx.	OGUC	OGUC	OGUC	14 m.	OGUC	12 m.	12 m.	OGUC

Fuente: Elaboración propia en base al Plan Regulador Comunal Viña del Mar.

Las 19 zonas urbanas en estudio, clasifican por Uso de Suelo para la implementación de una Residencial de Adultos Mayores.

Para deducir cuales zonas son las que cumplen con las mejores condiciones de edificación se debe obtener la Capacidad Máxima de Edificación, que según la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones es *“el margen volumétrico construible en cada predio, resultado de la aplicación de las normas sobre línea de edificación, rasante, distanciamientos, alturas, coeficientes de ocupación de suelo, constructibilidad, densidad y demás normas urbanísticas, con sus respectivas normas de beneficios especiales en cada caso ¹”*.

Otro concepto a aplicar es el de Volumen teórico que según el Art. 1.1.2 de la OGUC es *“el volumen o envolvente máxima, expresado en metros cúbicos, resultante de la aplicación de las disposiciones sobre superficies de rasantes, distanciamientos, antejardines y alturas máximas, cuando las hubiere, en un terreno determinado”*.

A grueso modo, se puede observar que las zonas que lideran las mejores condiciones de para rentabilizar un proyecto inmobiliario, desde el punto de vista de las normas urbanísticas, son aquellas que presentan los mejores índices de edificación, lo que permite obtener la capacidad máxima de edificación, es decir obtener la mayor superficie edificada en un determinado terreno. De estas zonas priman las de Renovación Urbana V10/RU-1, V10/RU-2 y V10/RU-3, las cuales presenta el mayor coeficiente de constructibilidad (3.00) y la más alta densidad con 2.600 Hab/há. En cuanto a ocupación de suelo se permite hasta 50% en edificaciones aisladas.

El coeficiente de constructibilidad más alto después de las zonas de Renovación Urbana es de 2,50 en las zonas de Reñaca (E3a y E3b) y Población Vergara (E2, V6a y V6b). Sus porcentajes de ocupación de suelo son de 75% en Reñaca y 50% en Población Vergara. La densidad en todas estas zonas es de 1.734 Hab/há.

Las zonas E3b y E3 de Reñaca, son las que presentan mayor porcentaje de ocupación de suelo con un 75%, pero sus coeficientes de constructibilidad bajan a 2,50 y 2,00 respectivamente. Su densidad es de 1.734 Hab/há. Sin embargo la altura máxima es de 4 pisos.

En cuanto a porcentaje de ocupación de suelo ocupa el segundo lugar más alto la zona V7 (Chorrillos y Viña del Mar Alto) con un 60%, su coeficiente de constructibilidad es de 2,00. Su densidad es de 1.734 Hab/há. También la zona RE-5 (Recreo) tiene un 60% de ocupación de suelo pero baja en coeficiente de constructibilidad(1.80) y densidad (460 Hab/há.)

En general las condiciones de edificación se reparten en todas las zonas, subiendo un índice en una pero bajándole otro, con lo cual no sobresalen grandes diferencias, excepto la Zona de Renovación Urbana donde la intención es densificar.

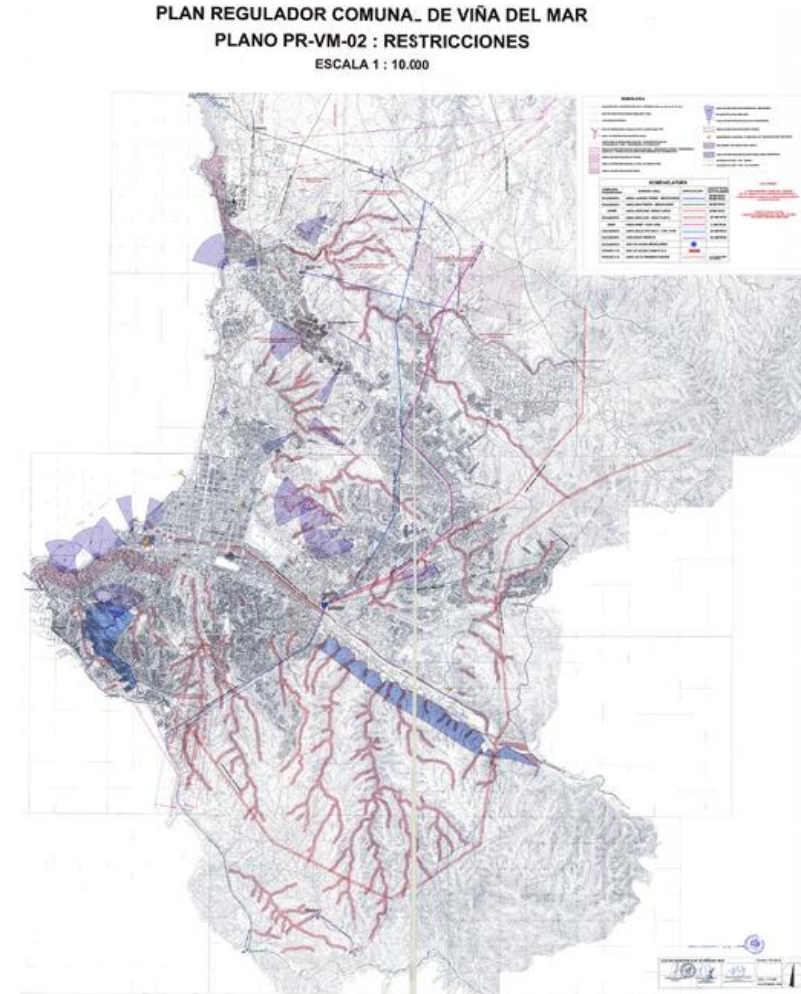
Paños de terreno sin edificar en Viña del Mar.

Tras una entrevista realizada a Marcelo Ruiz, profesional del Departamento de Planificación Territorial de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, se obtuvo información respecto a grandes paños libres en la comuna de Viña del Mar que no están disponibles para desarrollar proyectos

inmobiliarios. Las razones de aquello tienen relación con restricciones establecidas en el Plan Regulador Comunal.

De norte a sur se pudo distinguir un enorme paño en Reñaca. Dicho terreno tiene problemas de mensura en el sentido de que no están claras las subdivisiones. Más al sur, a continuación de la calle Gastón Hamel se encuentra otro gran paño sin edificar. Ese terreno pertenece al Instituto de Previsión Social y se encuentra actualmente en un proceso de urbanización, por lo tanto es posible que sean licitados en el futuro.

Más abajo se encuentra el Fundo Naval, que según el Plan Regulador Comunal corresponde a un área Especial M. Comprende los predios destinados a las instalaciones y establecimientos militares de la Armada en el sector de Las Salinas, que se encuentra sin urbanización y que la Armada no cuenta actualmente con los recursos para ello.



Fuente: Plan Regulador Comunal Viña del Mar PR-VM-02

Al sur del barrio Santa Inés están los terrenos de las petroleras, quienes tienen destinados esos terrenos a un Masterplan asociado al Plan Regulador Comunal, donde el uso del suelo solo permite construcciones destinadas exclusivamente a los tipos de uso de suelo hotelero y de equipamiento (comercio, culto y cultura, deporte y esparcimiento). Hacia el Sureste, se encuentra un gran área de terrenos libres entorno a la laguna Sausalito y el Sporting, pero según establece el Plan Regulador Comunal, dichos terrenos corresponden a áreas verdes, por lo tanto no es posible edificar⁶¹.

Existe otro sector, los Almendros, donde se observan parcelas y terrenos de mayores superficies, el cual ofrece bajos precios, pero ese sector no cumple con el uso de suelo para establecimientos de larga estadía. Además de ello, se encuentra a trasmano, lejos de polos de atracción, con condiciones difíciles de accesibilidad, por lo que no figura como un terreno atractivo para un negocio inmobiliario, sobre todo si es enfocado a adultos mayores.



Fuente: Elaboración propia en base a Plan Regulador Comunal.

⁶¹ Plan Regulador Comunal Viña del Mar. 2012.

Lo que ha estado ocurriendo en relación a la adquisición de terrenos, es que a propietarios de viviendas emplazadas en barrios como la Población Vergara, por ejemplo, las inmobiliarias les han estado ofreciendo la compra de sus casas para que, junto a varias más, sea posible fusionar y así lograr un 30% más de edificación, según establece la Ordenanza general de Urbanismo y construcción. Dado al alto interés de las inmobiliarias por comprar dichos terrenos, los propietarios han podido vender a buenos precios.

Otro sector donde se han estado desarrollando fuertemente proyectos inmobiliarios es en zona de Renovación Urbana dada la alta densidad que ahí permite el Plan Regulador Comunal.

Y otro sector de intenso desarrollo inmobiliario, es el eje de la calle Gastón Hamel, donde se ha consolidado un barrio residencial de clase alta, donde la cercanía a colegios, stripcenter y supermercado, además del entorno natural, han hecho de ese lugar un sector atractivo para vivir.

Mercado del Suelo en Viña del Mar

Los terrenos más cercanos al centro cívico son claramente más costosos que los más lejanos a él. El centro de la ciudad, llamado el Plan, junto con el barrio Población Vergara, son los de más elevado precio de toda la ciudad, debido a la escases de terrenos disponibles y al interés que genera la cercanía al centro cívico y a los servicios y eje

comercial de la ciudad. Hay terrenos que cuestan hasta 84 UF/m².⁶²

En el sector proyectado hacia el rodoviario, se está generando un proceso de densificación, corresponde a la zona de Renovación Urbana donde los terrenos bordean las 35 UF/m².

Los factores que inciden además en el alza y la baja del suelo, son el uso que se le puede dar, ya sea habitacional, comercial o mixto y la altura que pueden alcanzar las edificaciones. Es así como las calles Libertad y 8 Norte, al año 2011 promediaban las 30 UF/m² (a la fecha alcanza las 35 UF/m²)⁶³ lo que explica el mayor atractivo que presentan las zonas de uso mixto. Según el experto en gestión inmobiliaria Iván Jarpa, de Jarpa y Luco Gestión Inmobiliaria, *“los sitios o terrenos en venta van en función de lo que uno pueda construir o edificar sobre ellos, eso es la base para determinar el valor. Lo segundo es, o que uno pueda explotar en ellos, comercialmente hablando, y con ello quiero decir los centros comerciales, como la calle Valparaíso; esa es otra premisa... El plan de Viña y la renovación urbana tienen un destino mayoritariamente de vivienda, es decir que el plano regulador determinó un coeficiente de constructibilidad, donde en el caso de renovación urbana hay más posibilidades y en el plan de Viña es más restrictivo y con ello hablo de los usos y de las*

⁶² Portal Inmobiliario. Julio 2013.

⁶³ Ibidem.

alturas"⁶⁴. Agrega que "En términos generales hablamos de 25 UF el metro cuadrado para calle 8 Norte, en el tramo que comprende entre 5 oriente hasta San Martín, en el sentido oriente poniente. Así mismo en la conformación del rectángulo norte sur que se da entre 8 Norte con 1 Norte, que tiene mayoritariamente el tipo de vivienda en altura, tiene un promedio de 25 UF el metro cuadrado". Los valores aumentan cuando los terrenos poseen fachada hacia calle Libertad, dado que esta zona tiene un uso mixto (habitacional y comercial), donde los valores de suelo superan las 30 UF/m². Lo mismo ocurre en calle 8 Norte. Un sector que hoy ha adquirido un fuerte dinamismo es el comprendido dentro del radio de la renovación urbana, ubicado en el sector centro oriente de Viña del Mar, principalmente en la ubicación de calle Álvarez, desde Quillota hasta calle Cantera. El área de renovación urbana bordeaba el año 2011 en promedio las 20UF/m²⁶⁵, hoy alcanza las 35 UF/m²⁶⁶.

En el P.R.C. de Reñaca, como es una zona bastante restrictiva en el uso del suelo, los valores no son muy altos. "El promedio del terreno en Reñaca debiera estar en el

⁶⁴ El Mercurio de Valparaíso, Sábado 19 de febrero de 2011.
http://www.mercuriovalpo.cl/prontus4_noticias/site/artic/20110219/pags/20110219000407.html

⁶⁵ El Mercurio de Valparaíso, Sábado 19 de febrero de 2011.
http://www.mercuriovalpo.cl/prontus4_noticias/site/artic/20110219/pags/20110219000407.html

⁶⁶ Portal Inmobiliario. Julio 2013.

orden de las 15 UF", menciona Jarpa⁶⁷. Hoy alcanza hasta las 22 UF/m².⁶⁸

En Miraflores bajo, uno de los sectores más tradicionales en Viña del Mar, la construcción en altura no está permitida. "Lo que hace que tenga una densidad más baja, por tanto el valor del suelo también es menor. Sólo se pueden construir dos pisos y eso determina un valor del suelo bajo, donde definitivamente Miraflores tiene un destino estrictamente residencial", sostiene el gestor inmobiliario, quien agrega que en dichos sector se dieron algunos permisos con destino de tipo educacional, "pero esto hoy se restringe por las condiciones viales, ya que para contar con estos centros se requieren avenidas de alto tráfico y en particular en Miraflores los permisos se restringen no tanto por la altura sino porque no tiene la calificación en cuanto al volumen de vehículos que se generaría por la densidad de alumnos de una universidad".⁶⁹

"En términos de valor, creo que en Miraflores, zona de densidad baja, el costo del terreno podríamos determinarlo respecto del valor de una vivienda media, que podría costar ahí unos 150 millones, emplazada en un sitio de 500

⁶⁷ El Mercurio de Valparaíso, Sábado 19 de febrero de 2011.
http://www.mercuriovalpo.cl/prontus4_noticias/site/artic/20110219/pags/20110219000407.html

⁶⁸ Portal Inmobiliario. Julio 2013.

⁶⁹ Artículo de "El Mercurio de Valparaíso". 19 febrero de 2011.

metros, debiese dar en promedio unas 5 a 10 UF el metro cuadrado".⁷⁰

Considerando la escasez de terrenos, de manera natural las ciudades han ido creciendo en torno a la periferia, que en el caso de Viña se extiende hacia los cerros donde uno de los factores que determina el valor es la topografía de los suelos.

"En los cerros, uno de los problemas son el acceso y la topografía, aspectos que inciden en mayores costos de fundación y de movimientos de tierra, lo que repercute en el precio" según explica Jarpa.

En promedio los sectores periféricos, para departamentos de 1.500 a 2.000 UF, es decir sectores medios, el valor promedio estaría entre 1 y 3 UF el metro cuadrado.

"Lo que sucedió en 15 norte es que el Mall desestabilizó la ciudad y generó un segundo polo comercial, tal como fue hace 50 años la calle Valparaíso. Cuando se inauguró el Mall se produjo un segundo polo que fue algo natural, ya que la ciudad crecía hacia el norte, a Concón... con el crecimiento de la ciudad esto produjo un segundo lugar de desarrollo comercial dado que Viña creció mucho, tiene más de 300 mil habitantes, de manera que era insostenible tener solo la calle Valparaíso, ese era un desarrollo muy pobre para la ciudad, entonces ahí llega el Mall para suplir este comercio ", sostuvo Jarpa.⁷¹ A pesar de la existencia del Mall, el hecho de haber mucha congestión vehicular y

⁷⁰ Ibidem.

⁷¹ Artículo "El Mercurio de Valparaíso", 19 febrero 2011.

peatonal, hace poco atractivo vivir ahí y por ellos los terrenos aledaños bordean las 25 UF/m2.

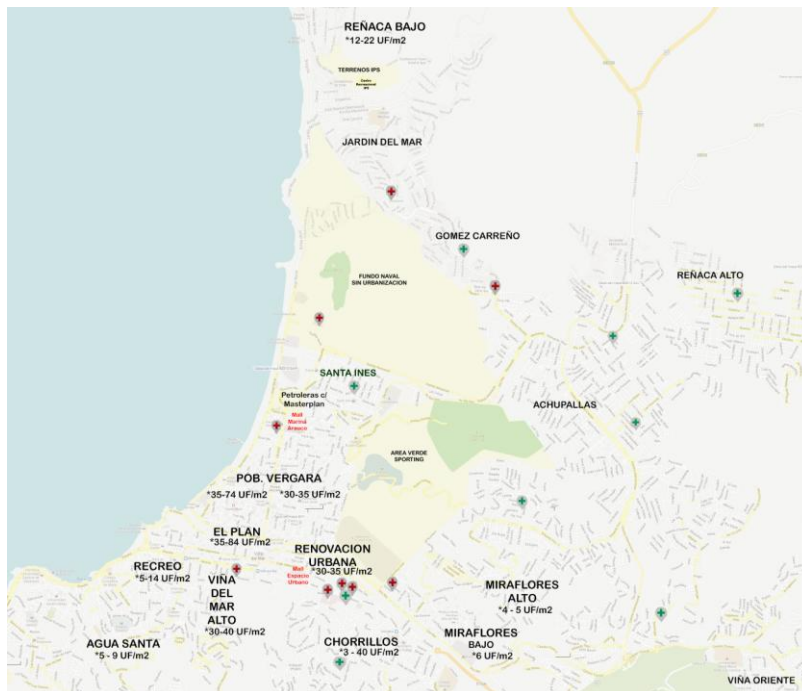
Los valores de suelo en venta a la fecha según el sector están entre los siguientes rangos:⁷²

Barrio	Zona	Valor suelo
El centro o El Plan	E1	35 a 84 UF/m2
Renovación Urbana	V10/Ru-1, V10/Ru-2, V10/Ru-3, E1, V4, V6a, V7	30-35 UF/m2
Población Vergara Poniente	E2 ,V6a, E8	35-74 UF/m2
Población Vergara Oriente	E2, V6a, V6b, E8	30-35 UF/m2
Viña del Mar Alto	V4, V7	30 -40 UF/m2
Recreo	RE-1, RE-2, RE-3, RE-4, RE-5	5 - 14 UF/m2
Chorrillos	V4, V7, E5	3 – 40 UF/m2
Agua Santa	RA, RA1, RA2, RP1, RP2, RP3, PR4	5 – 9 UF/m2

⁷² Portal Inmobiliario. Julio 2013.

Reñaca Bajo	E3b, V1, V5	11-22 UF/m2
Los Pinos	S-13	1,6 – 2 UF/m2
Miraflores bajo	E4, V1	6 UF/m2
Miraflores alto	V7	4 - 5 UF/m2

Fuente: Elaboración propia en base datos portal inmobiliario.



Fuente: Elaboración propia en base datos portal inmobiliario.

A continuación se detalla el valor UF/m2 construido según datos entregados por la Cámara Chilena de la Construcción:

DEPARTAMENTOS JUNIO 2013

Zona	TramoM2	UF.	M2.	UF./M2
A) PLAN VIÑA				
	000 - 050	1.938,9	41,0	46,9
	051 - 070	2.681,7	59,4	45,1
	071 - 090	3.740,8	77,1	48,5
	091 - 110	5.477,7	101,8	53,7
	111 - 140	6.174,3	125,0	49,1
	más de 140	6.867,6	149,1	46,1
B) A.SANTA RECREO				
	000 - 050	1.479,2	40,1	36,9
	051 - 070	2.130,6	62,2	34,2
	071 - 090	3.465,0	87,5	39,6
C) MIRAFLORES / LIMONARES				
	000 - 050	1.156,9	44,5	26,3
	051 - 070	1.513,6	55,6	27,1
	071 - 090	3.003,8	79,1	37,9
D) VALPSO CERRO				
	000 - 050	1.412,7	38,1	37,3
	051 - 070	1.991,0	57,5	34,8
	071 - 090	2.642,1	74,6	35,3
	091 - 110	2.821,0	97,0	29,1
E) VALPSO PLAN				
	000 - 050	1.338,7	35,9	37,4
	051 - 070	2.252,2	63,6	35,4
	071 - 090	3.232,3	81,0	39,9
	091 - 110	3.378,8	94,4	35,8
	111 - 140	4.075,0	137,7	29,6
	más de 140	5.040,0	196,1	25,7
F) REÑACA CONCON				
	000 - 050	1.931,4	41,3	46,7
	051 - 070	2.691,0	62,8	43,0
	071 - 090	3.673,2	80,9	45,4
	091 - 110	4.535,5	104,3	43,4
	111 - 140	5.481,6	123,4	44,3
	más de 140	8.342,5	171,0	48,9
G) BORDE COSTERO				
	000 - 050	1.505,2	42,5	35,3
	051 - 070	2.867,4	64,2	44,5
	071 - 090	3.602,6	77,8	46,3
	091 - 110	6.428,7	105,0	61,2
	111 - 140	6.835,6	121,7	55,6
	más de 140	23.931,5	347,1	67,3

CASAS JUNIO 2013

Zona	TramoM2	UF.	M2.	UF./M2
F) REÑACA CONCON				
	091 - 110	3.800,0	110,0	34,5
	111 - 140	4.958,4	132,5	37,2
H) CURAUMA				
	051 - 070	1.625,4	60,0	27,0
	071 - 090	2.468,8	82,7	29,8
	091 - 110	3.093,4	101,9	30,3
	111 - 140	4.397,9	120,8	36,4
I) GUILPUE				
	071 - 090	2.011,6	83,6	24,0
J) VILLA ALEMANA				
	051 - 070	1.422,7	63,8	22,2
	071 - 090	1.850,0	84,0	22,0
	091 - 110	2.472,0	102,8	24,0

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

De las ofertas de terreno para venta encontradas en el mercado de la comuna de Viña del Mar se obtuvo el siguiente resumen:

Valor venta terrenos disponibles en Viña del Mar					
Barrio	Sup. Terreno	Valor venta UF	UF/m2	prom. Venta UF	\$/M2 Venta
Chorrillos	530	6,248	11.79		\$150,000,000
Chorrillos	700	24,500	35.00		\$590,108,470
Chorrillos	4000	13,000	3.25		\$313,118,780
Chorrillos	530	6,237	11.77		\$150,000,000
Chorrillos	960	4,500	4.69		\$108,387,270
Chorrillos	710	21,300	30.00	16.08	\$513,033,220
Santa Ines	1106	17,696	16.00		\$426,226,962
Santa Ines	300	2,498	8.33		\$60,000,000
Santa Ines	300	2,915	9.72		\$70,000,000
Santa Ines	600	3,118	5.20	9.81	\$75,000,000

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Portal Inmobiliario.

Pob. Vergara	1598	111,800	69.96		\$2,692,821,508
				69.96	
El Plan	1000	35,399	35.40		\$850,000,000
El Plan	1100	40,700	37.00	36.20	\$977,272,934
Viña del M. Alto	480	11,663	24.30		\$40,000,000
Viña del M. Alto	1266	7,596	6.00		\$182,392,620
Viña del M. Alto	7240	5,343	0.74	10.35	\$128,294,086
Agua Santa	1140	7,693	6.75		\$185,000,000
Agua Santa	753	3,950	5.25		\$95,000,000
Agua Santa	754	6,653	8.82		\$160,000,000
Agua Santa	1180	8,316	7.05	6.97	\$200,000,000
Miraflores bajo	400	2,495	6.24		\$60,000,000
Miraflores Alto	450	2,557	5.68		\$61,500,000
Miraflores Alto	1000	4,407	4.41	5.44	\$106,000,000
Recreo	858	4,257	4.96		\$102,380,000
Recreo	1080	8,309	7.69		\$199,500,000
Recreo	380	1,746	4.59		\$42,000,000
Recreo	270	3,535	13.09		\$85,000,000
Recreo	858	4,990	5.82		\$120,000,000
Recreo	825	6,663	8.08		\$160,000,000
Recreo	2969	41,566	14.00		\$998,066,997
Recreo	360	1,871	5.20	7.93	\$45,000,000
Reñaca Bajo	950	4,764	5.01		\$115,000,000
Reñaca Bajo	1500	3,600	2.40		\$86,424,588
Reñaca Bajo	1500	5,799	3.87		\$140,000,000
Reñaca Central	1685	4,044	2.40		\$97,083,621
Reñaca Bajo	13125	131,250	10.00		\$3,151,525,125
Reñaca (Los Alm.)	1790	4,296	2.40		\$103,153,920
Reñaca bajo	507	5,415	10.68		\$130,000,000
Reñaca bajo	1019	18,342	18.00		\$441,037,466
Reñaca bajo	1294	18,120	14.00		\$435,090,554
Reñaca Alto	482	13,000	26.97		\$312,587,730
Reñaca Alto	1172	17,076	14.57	18.39	\$410,000,000
Reñaca bajo	680	5,644	8.30		\$135,711,165

Ordenando de menor a mayor los barrios en función del valor de venta por metro cuadrado se obtiene lo siguiente:

- Miraflores con 5,44 UF/m².
- Agua Santa con 6,97 UF/m²
- Recreo con 7,93 UF/m²
- Santa Inés con 9,81 UF/m²
- Viña del Mar alto con 10,35 UF/m²
- Chorrillos con 16,8 UF/m²
- Reñaca con 18,39 UF/m²
- El Plan con 36,20 UF/m²
- Población Vergara con 69,96 UF/m²

De los valores encontrados en el mercado de la comuna de Viña del Mar, se observa que Miraflores lidera en promedio el valor más bajo y el más alto el barrio de la Población Vergara. Esto se explica principalmente por las condiciones de edificación que establece el Plan Regulador Comunal donde Miraflores solo permite construir hasta dos pisos con uso residencial, mientras que Población Vergara permite el uso mixto y libertad de altura.

En síntesis, la comuna de Viña del Mar se caracteriza por su configuración a través de barrios, debido a la condición geográfica de su territorio. En ella existe una zona central que corresponde al sector más antiguo de la ciudad, donde se localiza casi la totalidad de los servicios y la actividad comercial. En torno a este centro se desarrollan barrios destinados al uso de suelo principalmente residencial y de equipamiento.

El Plan regulador comunal establece condiciones de edificación y uso de suelo con el carácter de incentivo y restricción para lograr los objetivos particulares por zona.

Los factores que inciden en el valor de los terrenos, son el uso de suelo y volumen teórico que pueden alcanzar las edificaciones. En cuanto a esto último, se eleva el precio de un terreno si la zonificación permite obtener una “Capacidad Máxima de Edificación”, pues con ello se aprovecha al máximo el terreno.

Los sectores de El Plan y Población Vergara, son los de más elevado precio debido al interés que genera la cercanía al centro cívico y comercial de la ciudad, por lo cual escasean sitios para construir. En la zona del Plan la normativa estableció mayor restricción, en cambio definió mayor permisividad en zonas como Renovación Urbana con el fin de densificar esa zona y descongestionar el centro. Al contrario, los sectores con valores de venta de terreno más bajos tiene relación con las condiciones de edificación. Por ejemplo Reñaca es una zona bastante restrictiva en el uso del suelo, dado a que por su geografía la normativa protege las vistas, por ende los valores de suelo no son muy altos. En el caso de Miraflores los valores también son bajos porque la normativa estableció su uso

netamente residencial y con un máximo de 2 pisos, esto debido a que la vialidad y geografía existente pueden congestionar el tránsito.

Por lo tanto las zonas más atractivas para un desarrollo inmobiliario desde la permisividad son las zonas de Renovación Urbana, Población Vergara, Chorrillos, Recreo, Viña del Mar Alto y Reñaca.

El Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, establece el uso de suelo para casas de reposo o centros geriátricos dentro de la categoría de Salud, sin embargo no existe ese uso de suelo en ninguna zona. Pero el artículo 2.1.25 y 2.1.1. de la O.G.U.C. hacen posible que este tipo de establecimientos pueda ser edificado dentro del uso de suelo Residencial, solo si no especifica únicamente vivienda. Por lo tanto las zonas aptas para la implementación de una residencial para adultos mayores son: V3, V4, V5, V6a, V6b, V7, E1, E2, E3, E3a, E3b, V10/Ru-1, V10/Ru-2, V10/Ru-3, RE-1, RE-2, RE-3, RE-4, RE-5.

Para seleccionar la zona urbana más idónea, destinada a construir un producto inmobiliario para adultos mayores, se deberá considerar, además de las condiciones de edificación y precio, condiciones de accesibilidad y entorno.

11. CAPITULO 5.

Análisis Económico Financiero del negocio de inversión para el desarrollo de un producto inmobiliario de renta destinado a la residencia de adultos mayores en la comuna de Viña del Mar.

Como el objetivo de este estudio es determinar la mejor alternativa de inversión y desarrollo inmobiliario para el negocio de la renta de un proyecto de Edificio Residencial para el Adulto Mayor en Viña del Mar, se debe considerar el mercado de suelo de la comuna lo cual implica seleccionar el terreno que reúna las mejores condiciones para la construcción de este tipo de edificio, al mejor precio.

Por otra parte el modelo de producto inmobiliario a implementar para la atención de adultos mayores se extrajo de la oferta existente en la comuna, seleccionando las características de aquellas residenciales que se mantienen con las mayores probabilidades de rentabilidad, dada la vacancia de 0% y la existencia de una lista de espera para poder ingresar nuevos residentes.

En este negocio de renta en la comuna de Viña del Mar intervienen dos actores, el inversionista y el operador.

El inversionista es quien decide comprar el terreno mejor ubicado para la atención de personas mayores, a un precio atractivo según las condiciones de edificación. En ese terreno se construirá un edificio cuyo diseño será pensado exclusivamente para la residencia de adultos mayores y como un elemento único aislado y rodeado de jardines. Una vez construido, le arrendará el edificio a un operador, quien se encargará de equiparlo completamente y reunir a su equipo de profesionales y trabajadores para poner en marcha el negocio de residencia para adultos mayores.

Acciones del Inversionista: Selección de terreno de la oferta de venta en la comuna de Viña del Mar.

La elección del terreno para edificar un edificio residencial para adultos mayores debe conjugar una serie de condiciones. De estas es primordial que el terreno pertenezca a una zona que permita el uso para este tipo de establecimiento. Segundo, que este tenga buenas condiciones de accesibilidad y conectividad, cercano a hospitales, centros cívicos y comerciales. Esto para contribuir a una mejor atención del residente y aminorar costos de traslado por parte de la residencial.

Es importante considerar que para la implementación de este producto inmobiliario, se requiere de una fácil accesibilidad y un entorno adecuado con equipamiento cercano, tanto por medidas de emergencia en casos de urgencia, en que el residente requiera ser atendido rápidamente en un centro de salud, como también para otorgar la posibilidad a los adultos mayores autovalentes de poder salir de la residencial a pasear o a hacer diligencias, por lo que el terreno debe estar emplazado en un área caminable o con locomoción colectiva y cercano a polos de atracción como centros comerciales o de servicios. También es importante la cercanía a estos polos de atracción para que los familiares, que en general dispongan de poco tiempo, pasen a ver a sus seres queridos a la residencial, al paso de un centro comercial o supermercado, ya que si la residencial se encuentra demasiado lejana, esto contribuye a que los adultos mayores sean poco visitados, lo cual perjudica una buena calidad de vida, ya que los adultos mayores necesitan el cariño de sus familiares.

Respecto a Hospitales en la comuna de Viña del Mar, estos se concentran principalmente en el eje vial Viana-Álvarez en el sector de Chorrillos, donde se emplaza el Hospital Dr. Gustavo Fricke, el Hospital Clínico de Viña del Mar y el Hospital de Niños. En este mismo eje contiguo al Sporting se encuentra la Clínica Miraflores y cercano a la Quinta Vergara el Hospital IST. Ya hacia el norte hay menos centros de salud. En la calle 13 Norte, a media cuadra de la Avda. Libertad está la Clínica Ciudad del Mar. Y a continuación, en el sector de Santa Inés esta el Hospital Naval. En el Jardín del Mar se encuentra la Clínica Reñaca.

Otra condición para la factibilidad del negocio por parte del inversionista es que el terreno elegido sea idealmente plano, pues de lo contrario se incrementan los costos de construcción de fundaciones y muros de contención.

También es importante considerar que por tratarse de personas cuya salud tanto física como mental se encuentra más vulnerable, el terreno debería estar emplazado en una zona residencial que brinde una calidad ambiental y sobre todo acústica tranquila, acorde al perfil de usuario.

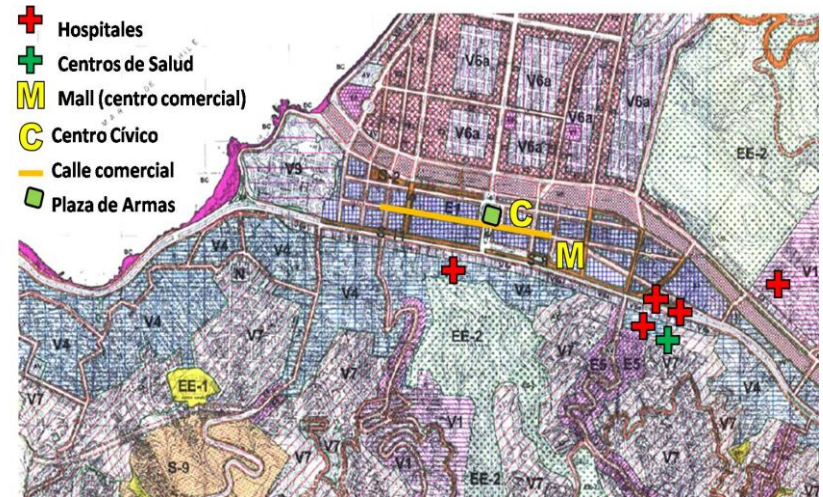
Desde el punto de vista de las condiciones de edificación, el terreno mejor aprovechado es aquel que permite mayor coeficiente de constructibilidad, mayor porcentaje de ocupación de suelo y mayores alturas.

Si además de lo anteriormente expuesto, el valor del terreno es bajo, entonces sería el terreno idóneo para hacer una inversión.

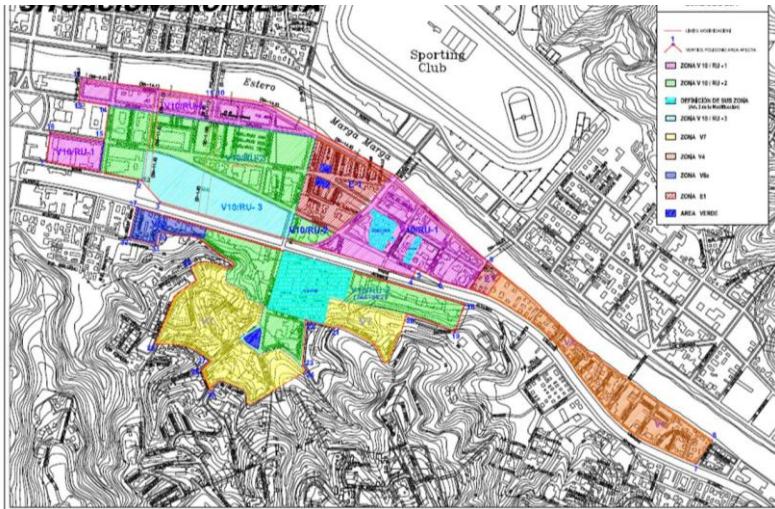
Según lo anterior, el terreno debería situarse en los alrededores del eje vial Viana-Álvarez por la cercanía a

polos de atracción como hospitales, centro cívico y comercial.

Las zonas que circundan el eje vial Viana- Álvarez y que permiten la edificación de este tipo de establecimientos según el plano Regulador PR-VM-01, el Plano Seccional de Renovación Urbana y el Plano Seccional de Recreo, son en El Plan la zona E1, en Renovación Urbana las zonas V10/Ru-1, V10/Ru-2, V10/Ru-3, E1, V4 y V7, en Viña del Mar Alto la zona V4, en Chorrillos las zonas V4 y V7 y en Recreo las zonas RE-1, RE-2, RE-3, RE-4 y RE-5.



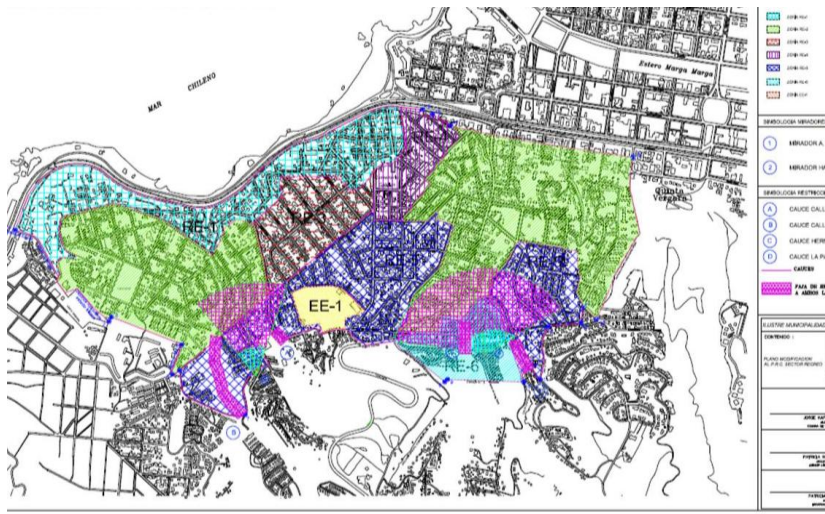
Fuente: Elaboración propia en base a Plan Regulador Comunal PR-VM-01



Fuente: Plano Seccional Renovación Urbana.

Los terrenos ofertados en el mercado actualmente están en las zonas E1, V4 y V7, RE-1, RE-2, RE-3, RE-4 y RE-5, y corresponden a los barrios El Plan, Chorrillos y Recreo.

Condiciones de Edificación	Zonas			
	E1	V4	V7	RE-1
Ocup. Suelo	50%	50% (Aislada hasta 9m.)	60%	50%
Coef. Constructibilidad	2,0	1,0	2,0	1.20
Altura pisos	OGUC (5 o +)	OGUC (5 o +)	OGUC (5 o +)	14 m.
Densidad	1.734 hab/Há	650 hab/Há	1.734 hab/Há	350 ha/Há.
Superficie predial mínima	640 mt.	450 mt.	240 mt.	450 m2
Frente predial mínimo	20 mt.	15 mt.	16 mt.	15 m.
Distanciamientos	4 mt.	OGUC	OGUC	1 m.cada 3 de altura. Desde los 7m.
Antejardín	4 mt.	3 mt. c/ espacios públicos y 6 mt. Con vías troncales y colectoras	3mt. Y 7 mt. c/ vías troncales	3m.



Fuente: Plano Seccional Recreo.

Condiciones de Edificación	Zonas			
	RE-2	RE-3	RE-4	RE-5
Ocup. Suelo	50% hasta 10,5 m. y 30% sobre 10,5m. Altura	60%	50%	60%
Coef. Constructibilidad	1.20	1.00	1.20	1.80
Altura pisos	OGUC	12 m.	12 m.	OGUC
Densidad	350 ha/Há.	200 ha/Há.	270 ha/Há.	460 ha/Há.
Superficie predial mínima	400 m2	400 m2	240 m2	240 m2
Frente predial mínimo	15 m.	15 m.	12 m.	12 m.
Distanciamientos	1 m.cada 3 de altura. Desde los 7m.	OGUC	OGUC	OGUC
Antejardín	3 m. 6 m. y 7m.	3m.	3m.	3 m. 6 m. y 7m. (aumento de 1m. Cada 4 pisos)

Fuente: Elaboración propia en base a Plan Regulador Comunal.

De los terrenos para venta, la zona con mejores condiciones de constructibilidad es la V7 (Chorrillos), pues posee un 60% de ocupación de suelo, coeficiente de constructibilidad 2.0, la densidad más alta (1.734 hab/Há) y no tiene límite de altura. En cuanto a valores de terreno se presenta con un promedio de 16,08 UF/m².

La segunda zona con terrenos para la venta que tiene las mejores condiciones de constructibilidad es la E1 (El Plan) ya que tienen un 50% de ocupación de suelo, coeficiente de constructibilidad 2.0, la densidad más alta (1.734 hab/Há) y no tiene límite de altura. En cuanto a valores de terreno se presenta con un promedio de 36,20 UF/m².

La tercera zona más atractiva en cuanto a condiciones de edificación es la RE-5 (Recreo) pues posee un 60% de ocupación de suelo, coeficiente de constructibilidad 1.8, aunque la densidad disminuye notoriamente a 460 hab/Há y no tiene límite de altura. En cuanto a valores de terreno se presenta como la más atractiva con un promedio de 8 UF/m².

Desde el punto de vista de valores de suelo, la zona E1 perteneciente al Plan, es la más costosa con un promedio de 36,20 UF/m², lo cual sumado a la alta congestión que la caracteriza como centro de la ciudad, la convierte en un sector poco conveniente para la construcción de una residencial destinado a los adultos mayores. En cambio los valores de suelo de Chorrillos y Recreo aparecen con un valor más asequible con un promedio de 16 UF/m² y 8 UF/m² respectivamente.

Descartando el barrio El Plan para construir este tipo de edificio, dado el alto valor del suelo (36,20 UF/m²

promedio) y la congestión de sus calles, quedaron como candidatos los barrios de Chorrillos y Recreo. Si bien Chorrillos tiene condiciones de edificación un poco mejores en su zona V7 que la zona RE-5 de Recreo, esta última tiene valores de suelo más bajos, mayor cercanía al centro de la ciudad y posibilidad de vista al mar, lo que le daría un plus al proyecto.

Se debe considerar que el proyecto inmobiliario será destinado a personas con dificultades de movilidad, por lo tanto esto condiciona a que el edificio requiera de superficies amplias para el correcto desplazamiento de personas en sillas de ruedas o camillas. En este sentido la superficie mínima y confortable por adulto mayor es de 27 m², según el "Hogar Ideal" de Fundación las Rosas, diseño arquitectónico resultante de un exhaustivo estudio ergonómico y funcional en la vida de un adulto mayor, lo cual considera las distancias necesarias para el desplazamiento de un anciano en silla de ruedas o su traslado en camillas. Además considera recintos que no existen en el mercado de Viña del Mar, como lo son, sala de kinesiología y terapia ocupacional. La oferta de la comuna de Viña del Mar tiene un promedio de 20 m²/residente, pero no considera sala de kinesiología y terapia ocupacional. Cabe mencionar que en estas residenciales u hogares la superficie es menor, dado que por lo general las habitaciones y los baños son compartidos. En cambio en el caso de la Residencial Natania, única que tiene solo habitaciones individuales con baños incorporados a éstas, la superficie promedio es de 25,7 m²/residente, pero contempla sala de kinesiología y sala de terapia ocupacional. En las residenciales del estilo

“Senior Home” la superficie promedio por residente es de 40 m² y considera salas para actividades especiales.

El proyecto parte de la base de 30 personas mayores, según el modelo de residencial más rentable de la oferta existente en la comuna, dado por los altos aranceles y su vacancia del 0%. Según un programa de recintos elaborado en base al “Hogar ideal” de Fundación Las Rosas, la superficie del edificio se proyectará desde 1.217,3 m² construido, cuyo promedio por residentes será de 40,58 m² cifras concordantes con los modelos “Senior Homes” y el resultado final de la rentabilización de terreno tras el estudio de cabida, definirá la superficie final del edificio y por ende el número de habitaciones.

Se pudo observar que en general los terrenos ofertados para venta en el barrio de Recreo eran de superficies reducidas donde no superaban los 1.000 m² salvo dos: el más grande y más costoso de 2.969 m² a \$998.066.997, es decir a 14 UF/m², mientras que el otro terreno era de 1.080 m² a \$199.500.000 donde el valor por metro cuadrado era de 7,69 UF/m². Por lo tanto el terreno idóneo para la construcción de un edificio residencial para adultos mayores es el de 1.080 m² por su bajo costo, a 7,69 UF/m², por ser plano y estar emplazado en la zona RE-5 de Recreo, calle Paris (sector ABC1 según clasificación de Mapcity), cuyas dimensiones son de 30 m. de frente por 36 mt. de profundidad, siendo el terreno ofertado que posee las mejores condiciones de edificación del eje Viana-Álvarez.

The screenshot shows the website portalinmobiliario.com with a listing for a property in Viña del Mar. The listing includes a photo of the property, a map showing its location, and details such as price (\$199,500,000), area (1,080 m²), and financing options.

Viña del Mar
\$ 199.500.000
UF 8.291,79

Código: 1857598
Publicada: 17-05-2014

Vende
Propiedades Ahumada Ltda.
Villanelo N°180, of. 1104, Viña del Mar, Valparaíso
[Más información de la empresa](#)

Dirección
Viña del Mar, Viña del Mar

Superficie
1.080 m² útil

Terreno habitacional con estupenda ubicación, a pasos del centro de Viña del Mar, con vista al mar, orientación poniente, el sitio cuenta con una construcción de concreto de 30m².

Financiamiento

Monto a financiar: 7.462,61 UF
Tasa de interés plazo: 4,6 % 20 Años

Fuente: <http://www.portalinmobiliario.com>

Según la modificación al Plan Regulador de la comuna del Mar, “Plan Seccional Recreo” correspondiente al Decreto Alcaldicio Ex. 6.139/2003, la Zona RE-5, Revitalización urbana, “...se trazó abarcando las partes del área de estudio que poseen la edificación y configuración de barrio más deprimida en comparación al resto del sector; esto es observado a partir de múltiples indicadores tales como; estado de mantención de las viviendas, tipologías espaciales, plusvalía de la vivienda, morfología de los barrios, etc. Tales indicadores especifican la apreciación de

una situación actual desde una relación de comparación a las partes bajas de Recreo pero es también a partir de esta diferencia o división específica de lo alto Recreo y lo bajo Recreo, que se otorga a las zonas RE-5 una ventaja comparativa en un desarrollo futuro desde múltiples puntos de vista.

El hecho de poseer una mejor conectividad vial que distribuye los flujos internos hacia ejes colectores de ingreso y salida de la ciudad como lo es en este caso Agua Santa, desde varias opciones de cruce; y la futura habilitación de la proyectada Vía P-3, como anillo de tránsito entre los cerros de Viña y su conurbación asociada; hace que el desarrollo de una densificación controlada sea posible y les dé posibilidades a los vecinos y a los barrios que estos conforman, de poder revitalizar el sector desde la mejora de las opciones en la renovación de los terrenos y viviendas con menor evaluación comercial y conservación urbana. Asociado a la comparativa mejor situación vial imperante en el sector, se encuentra la adecuada condición geográfica del emplazamiento de los terrenos; los cuales dado la diferencia de alturas y porcentajes de pendiente mayores a otros puntos del cerro hacen posible el desarrollo de una constructibilidad mayor sin perjudicar agresivamente las edificaciones que se hallen en el entorno cercano, de este mismo modo, también la proximidad al Seccional Vistas Agua Santa, así como la restricción de los miradores al interior de la ciudad propuestos en Calle Cantera y Las Brisas permiten una conservación de las vistas públicas asegurada en la zona.

Por esto, los nuevos porcentajes para la zona RE-5 consideran una normativa más permisiva en lo referido a

las condiciones de edificación, siendo de todas maneras menores a la zona H-2 y V7 original; de la misma forma, con el objeto de atraer inversiones que aumenten la variedad de uso del sector se mantiene una amplia libertad en el equipamiento y actividades propuestas restringiendo siempre cualquiera considerada agresiva.

Finalmente, al igual que lo propuesto en el resto de las nuevas zonas del Seccional, se deja abierta en todas las escalas, al modo de su promoción, la construcción de Aéreas Verdes tomando por ejemplo la experiencia del Estadio Español como caso exitoso en el desarrollo de espacios de esparcimiento en el lugar".

Dado lo anterior, la zona se presenta adecuada para la implementación de este tipo de negocio.

Un tema importante a considerar es el valor de arriendo que tienen las propiedades en este barrio, los cuales fluctúa entre 0,16 a 0,21 UF/M2. A continuación se detalla el valor de arriendo existente en el mercado según antecedentes recopilados en el Portal Inmobiliario:

Valor arriendos en Viña del Mar

Barrio	Sup. terreno	Sup. construida	Valor arriendo UF	UF/m ²	prom. Arriendo UF	Valor arriendo \$
Chorrillos	380	160	21	0.13		\$503,439
Chorrillos	90	90	10.44	0.12		\$250,000
Chorrillos	240	240	65	0.27		\$1,568,880
Chorrillos	300	150	19.47	0.13		\$470,000
Chorrillos	300	100	18.64	0.19	0.17	\$450,000
Pob. Vergara	300	280	90	0.32		\$2,162,125
Pob. Vergara	100	90	15.43	0.17		\$370,000
Pob. Vergara	140	140	62.44	0.45		\$1,500,000
Pob. Vergara	200	117	45	0.38		\$1,079,229
Pob. Vergara	225	404	110	0.27		\$2,655,027
Pob. Vergara	300	200	37.12	0.19		\$890,000
Pob. Vergara	85	65	25.03	0.39		\$600,000
Pob. Vergara	127	90	27.11	0.30		\$650,000
Pob. Vergara	380	225	45.88	0.20		\$1,100,000
Pob. Vergara	260	200	50.05	0.25		\$1,200,000
Pob. Vergara	334	250	54.22	0.22	0.27	\$1,300,000
Viña del M. Alto	120	80	15.43	0.19		\$370,000
Viña del M. Alto	280	200	22.94	0.11	0.21	\$550,000
Viña del M. Alto	400	300	91.58	0.31		\$2,200,000
Agua Santa	350	139	41.7	0.30		\$1,000,000
Agua Santa	500	280	62.56	0.22		\$1,500,000
Agua Santa	658	307	54.11	0.18		\$1,300,000
Agua Santa	800	400	62.56	0.16	0.18	\$1,500,000
Miraflores	400	200	35.46	0.18		\$850,000
Miraflores	300	100	17.52	0.18		\$420,000
Miraflores	540	150	25.03	0.17	0.17	\$600,000
Miraflores	3200	320	50.05	0.16		\$1,200,000
Miraflores bajo	300	190	33.37	0.18		\$800,000
Recreo	250	120	18.77	0.16		\$450,000
Recreo	300	200	41.7	0.21	0.18	\$1,000,000
Reñaca	480	165	33.36	0.20		\$800,000
Reñaca	480	185	39.62	0.21		\$950,000
Reñaca	600	235	50.05	0.21		\$1,200,000
Reñaca	300	130	18.73	0.14		\$450,000
Reñaca	600	200	68.81	0.34	0.23	\$1,650,000

Fuente: Elaboración propia en base datos portal inmobiliario.

Según se pudo observar en el capítulo 4, dos factores importantes a considerar en la definición del tipo de residencial según el perfil del usuario, es la vacancia y el porcentaje de utilidad aparente que deja el negocio. Es así como la residencial que lidera la mayor utilidad aparente con menor vacancia es la Residencial Natania, destinada a un perfil socioeconómico alto. Por lo tanto se tomará esta residencial como modelo para la implementación del producto inmobiliario.

Se puede explicar desde el punto de vista social, que las familias de GSE más bajos generalmente no cuentan con los recursos económicos como para poder costear una residencial donde puedan cuidar a su familiar, por lo que se da la situación de allegamiento de un adulto mayor en la casa de un hijo, o al revés, que un hijo cuida de su padre o madre.

En cambio las personas de mayores recursos deciden generalmente vivir solas en su casa o departamento con una cuidadora o nana. De lo contrario los hijos ayudan a costear su estadía en una casa de reposo, teniendo la seguridad que en ese lugar su padre o madre estará bajo los mejores cuidados. *“La cohabitación y el contacto con los hijos es frecuente en todos los niveles socioeconómicos. Aunque las relaciones de dependencia tiende a desdibujarse en los sectores de más altos ingresos porque prefieren vivir de manera independiente, incluso solos”*.⁷³

⁷³ Chile y sus Mayores. Resultados Segunda Encuesta Nacional de Vida en la Vejez.2010.

Considerando el modelo de residencial escogido, Natania, destinado a un usuario del grupo socioeconómico alto, el edificio será diseñado para una capacidad mínima de 30 personas, con unidades arrendables consistentes en habitaciones de 14,33 m2 con un baño incluido de 5,67 m2 en total unidades de 20 m2 cada una, dimensión que considera los espacios mínimos para el acceso de sillas de ruedas o camillas. Además la infraestructura contará con recintos necesarios para el desarrollo pleno de la vida de un adulto mayor.

A continuación se detalla el programa de recintos del edificio residencial con las superficies óptimas obtenidas del estudio arquitectónico de Fundación Las Rosas "Hogar Ideal":

PROGRAMA DE RECINTOS RESIDENCIAL DE ADULTOS MAYORES

Recinto	Cantidad	Superficie	Subtotal	Total
Recepcion y administracion				
Hall acceso	1	18.62	18.62	
Oficina Administracion	1	22.58	22.58	
Baño Administracion	1	3.21	3.21	
Baño visitas hombres	1	2.30	2.30	
Baño visitas mujeres	1	2.30	2.30	
				49.01
Espacios Comunes				
Estar general	1	31.40	31.40	
Comedor	1	44.63	44.63	
Baño discapacitados	2	9.20	18.40	
				94.43
Area Salud				
Enfermería	1	19.58	19.58	
Baño profesionales médicos	1	1.80	1.80	
Sala Kinesiología	1	30.05	30.05	
				51.43
Zona Servicios				
Bodega Pañales	1	6.6	6.6	
Utiles aseo	2	3.00	6.00	
Cocina	1	53.28	53.28	
Despensa	1	7.00	7.00	
Comedor personal	1	17.11	17.11	
Sala basura	1	3.00	3.00	
Lavandería	1	30.00	30.00	
Planchado	1	7.00	7.00	
Baño auxiliar hombre	1	7.51	7.51	
Baño auxiliar mujeres	1	20.50	20.50	
				158
Dormitorios				
Dormitorios	30	20	600	
				600
Total superficie neta Residencial				952.87
Circulaciones	0.25			238.22
Espesores muros	0.11			26.20
Total superficie Residencial				1,217.30
Nº residentes				30
Residentes / mt2.				40.58

Fuente: Elaboración propia en base a "Hogar Ideal" de Fundación Las Rosas.

Estudio de Cabida.

Para poder optimizar al máximo la superficie a construir en el terreno seleccionado, se debe realizar el estudio de cabida.

Las condiciones de edificación en la zona RE-5 son las siguientes:

Condiciones de Edificación	ZONA
	RE-5
Tipo Agrupamiento	Aislado
Superficie predial mínima	240 m ²
Frente predial mínimo	12 m.
Ocupación máxima de Suelo	60%
Coef. de Constructibilidad	1.80
Antejardín	3 m. 6 m. y 7m.
Rasantes y Distanciamientos	OGUC
Altura máxima	OGUC
Densidad	460 ha/Há.
Estacionamientos	1c/30m ² de habitación + 1 para bus.

Fuente: Elaboración propia en base a "Seccional Recreo, PRC".

Superficie terreno: 1.080 m²
 Superficie construcción: 1.217,3 m²
 Tipo de agrupamiento: Aislado.

La superficie predial mínima es de 240 m², por lo que el terreno, de 1.80 m², cumple con esa condición.

El frente predial mínimo es de 12 m. y el terreno tiene 30 m. por lo tanto cumple.

La ocupación máxima (60%): 648 m² máximo en primer piso y en este deben estar los espacios de uso común, los cuales son todos los recintos excepto los dormitorios con sus respectivos baños.

Coeficiente de constructibilidad: $\frac{1.217,3 \text{ m}^2}{1.080 \text{ m}^2} = 1.12$

Por lo tanto para optimizar el terreno desde el punto de vista del coeficiente de constructibilidad 1.8, la superficie máxima de edificación sería de 1.944 m².

$\frac{1.944 \text{ m}^2}{1.080 \text{ m}^2} = 1.8$

Dado lo anterior, se puede aumentar el número de unidades arrendables, es decir aumentar el número de habitaciones y por ende la superficie proporcional de los espacios comunes condicionados al número de residentes, correspondiente al comedor, al estar y la bodega de pañales. Los demás recintos son de una dimensión estándar, según su funcionamiento.

PROGRAMA DE RECINTOS RESIDENCIAL DE ADULTOS MAYORES

Recinto	Cantidad	Superficie	Subtotal	Total
<u>Recepcion y administracion</u>				
Hall acceso	1	18.62	18.62	
Oficina Administracion	1	22.58	22.58	
Baño Administracion	1	3.21	3.21	
Baño visitas hombres	1	2.30	2.30	
Baño visitas mujeres	1	2.30	2.30	
				49.01
<u>Espacios Comunes</u>				
Estar general	1	57.57	57.57	
Comedor	1	81.82	81.82	
Baño discapacitados	2	9.20	18.40	
				157.79
<u>Area Salud</u>				
Enfermería	1	19.58	19.58	
Baño profesionales médicos	1	1.80	1.80	
Sala Kinesiología	1	30.05	30.05	
				51.43
<u>Zona Servicios</u>				
Bodega Pañales	1	12.1	12.1	
Utiles aseo	2	3.00	6.00	
Cocina	1	53.28	53.28	
Dispensa	1	7.00	7.00	
Comedor personal	1	17.11	17.11	
Sala basura	1	3.00	3.00	
Lavandería	1	30.00	30.00	
Planchado	1	7.00	7.00	
Baño auxiliar hombre	1	7.51	7.51	
Baño auxiliar mujeres	1	20.50	20.50	
				163.5
<u>Dormitorios</u>				
Dormitorios	55	20	1100	
				1100
Total superficie neta Residencial				1,521.73
Circulaciones	0.25			380.43
Espesores muros	0.11			41.85
Total superficie Residencial				1,944
N° residentes				55
Residentes / mt2.				35.35

Dado el cálculo máximo de constructibilidad resultó una superficie total de 1.944 m², con capacidad para 55 residentes, arrojando 35,35 m²/residente.

Con esta optimización del coeficiente de constructibilidad, aumento la superficie de los espacios de uso común, los cuales deberán situarse en el primer piso. La superficie total que ocupa la sumatoria de estos recintos es la siguiente:

<u>Recintos 1º piso</u>		
Total excepto dormitorios		421.73 m ²
Circulaciones	0.25	105.43 m ²
Espesores muros	0.11	11.60 m ²
		538.77 m²

Dado lo anterior la superficie de área verde será de 541,23 m², con un antejardín de 3 metros por estar frente a una calle local.

Respecto al número de pisos, de la superficie total, 1.944 m² el primer piso será ocupado por un total de 538,77 m², quedando una superficie desde el segundo piso de 1.405,23 m², la cual dividida en la superficie base del primer piso, resultan 2 pisos sobre este con una superficie residual de 327,69 m², la cual será repartida en las dos plantas superiores, cada una con un total de 702, 61 m², resultando superficies en volado sobre el primer piso.

Fuente: Elaboración propia en base a "Hogar Ideal" de Fundación Las Rosas.

El edificio contará entonces con 3 pisos:

1º piso 538,77 m²

2º piso 702,61 m²

3º piso 702,61 m²

TOTAL 1.944 m² construidos.

Respecto a las rasantes, las alturas y distanciamientos, estas condiciones son definidas por el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que establece lo siguiente:

El ángulo máximo de las rasantes con respecto al plano horizontal, expresado en grados sexagesimales, será el que se indica en la siguiente tabla:

Regiones	Angulo de las Rasantes
I a III y XV Región	80°
IV a IX Región y R.M.	70°
X a XII y XIV Región	60°

Fuente: Art. 2.6.3 de la O.G.U.C.

Por lo tanto el edificio se acoge a la rasante de 70°.

Respecto a las alturas y distanciamientos, el edificio contará con una altura de edificación de 12 mt., por lo tanto aplican los distanciamientos de 4 metros a los deslindes por ser edificación sobre los 7 mt.

Los distanciamientos medidos en cada una de las alturas de la edificación que se señalan en la siguiente tabla, consideradas separadamente, serán.²

Altura de la Edificación	Distanciamiento ³	
	Fachada con vano	Fachada sin vano
Hasta 3,5 m	3,0 m	1,4 m
Sobre 3,5 m y hasta 7,0 m	3,0 m	2,5 m
Sobre 7,0 m	4,0 m	4,0 m

Fuente: Art. 2.6.3 de la O.G.U.C.

En relación a la densidad que establece 460 hab/Há., el artículo 2.1.22. de la O.G.U.C. indica que “...los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea...”

El artículo 1.1.2. de la O.G.U.C. establece como “Densidad bruta” el “Número de unidades por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m.”

Según el Decreto Alcaldicio N° 9.953 del fecha 9 de julio de 2012 que aprueba definitivamente la modificación al Plan Regulador Comunal Vigente, “Actualización de la Vialidad Estructurante”, se indica que “...las vías locales se definen sobre fajas viales existentes, principalmente para resaltar la estructura de conectividad barrial...” e indica lo siguiente: “Sustitúyase el Art. 20 Vialidad Estructurante por el

siguiente: Artículo 20. Clasificación de la vialidad de la Red Vial Pública... Vías Existentes. Todas las vías públicas existentes de la comuna con tránsito vehicular que tengan un ancho entre líneas oficiales de menos de 12 metros y hasta 8 metros o aquellas cuya calzada no sea inferior a 6 metros, serán clasificadas como vial locales".

Por lo tanto la densidad resultante es la que permite el predio, es decir 49,70 hab/Há. más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente, el cual corresponde a la calle Paris, cuyo ancho entre líneas oficiales es de 11 mt. y distancia al eje es 5,5 mt., que multiplicado por el largo máximo de 30 m. resulta una superficie adicional de 165 m², donde la densidad aplicada a ese espacio público corresponde a 7,59 hab/Há. Es decir la densidad total para dicho terreno es de 57,29 hab/Há. Dado que el proyecto tiene un número total de 55 residentes, el proyecto cumple con la densidad estipulada.

Respecto a los estacionamientos se exige para Hospedaje, 1 cada 30 m² construidos de habitación. Dado que el proyecto contempla habitaciones de 14,33 m² y son en total 55, suman una superficie total de 788 m² los cuales dividido en 30 m² resulta un total de 26 estacionamientos. Cada estacionamiento es de 2,5 x 5 m. resultando una superficie de 12,5 m² por estacionamiento que multiplicado por 26 arroja una superficie total de 325 m². Sumándole a esta superficie la exigencia de estacionamiento para un bus, cuya superficie es de 54,25 m² (3,5 x 25,5 m), la superficie total para estacionamientos se debería proyectar en 379,25 m². Considerando que el proyecto es una residencial de larga estadía para adultos mayores, no se condice con la cantidad de estacionamientos que se exige

para un hotel, por lo que se considerará el 50%, al igual que la capacidad del comedor exigida por el D.S. N° 14 para establecimientos de larga estadía de adultos mayores, es decir serán 13 estacionamientos de visita para los familiares de los residentes y un estacionamiento para el vehículo de la residencial.

ARTICULO 18

La tabla de dotación mínima de estacionamientos según uso y establecimiento será la señalada en el siguiente cuadro:

TABLA DOTACIONES MINIMAS DE ESTACIONAMIENTO VEHICULAR

USO DEL SUELO	DOTACIONES MINIMAS	
RESIDENCIAL		
VIVIENDA	Asignación Obligatoria	Asignación Libre
Vivienda en general	00 a 50 m ² 1Unid. Estac. Sobre 50 hasta 90 m ² 1Unid. Estac. Sobre 90 hasta 140 m ² 1Unid. Estac. Sobre 140 m ² 2Unid. Estac.	Desde 00 hasta 50 m ² 0,00 Estacionamiento sobre 50 hasta 90 m ² 0,25 Estacionamiento sobre 90 hasta 140 m ² 0,50 Estacionamiento sobre 140 m ² 0,00 Estacionamiento
Vivienda Social	1 cada 3 unidades de vivienda	
HOSPEDAJE		
Hotel, Motel, Apart Hotel, Hospedería, Residencial, Hostelerías	1 c/30 m ² construidos de habitación 1 Estacionamiento para buses por Establecimiento (350 x 15,50 m)	
EQUIPAMIENTO		
COMERCIO	Supermercados, mercados Multitiendas, centros comerciales. Locales comerciales, Botillerías, Ventas de vehículos	1 c/20 m ² construidos 1 c/20 m ² construidos 1 c/40 m ² construidos

Fuente: Diario Oficial de la República de Chile. Miércoles 21 de Octubre de 2013.

Acciones del Operador: Elección de parámetros extraídos de la Oferta para definir el servicio a prestar.

del Mar, pertenece al grupo ABC1, se tomará como referencia dicha residencial, Natania, para la definición de los servicios a ofrecer en el negocio inmobiliario.

Dado que el perfil socioeconómico de la oferta con los mejores resultados de rentabilidad en la Comuna de Viña

Fecha entrevistas		OFERTA DE ESTABLECIMIENTOS DE LARGA ESTADIA EN LA COMUNA DE VIÑA DEL MAR																									
10.11.13		PERSONAL																									
Residencial	Dirección	M2 TERRENO	M2 CONSTRUIDOS	Capacidad	Vacancia	M2 X residente	Grupo SE	CALIDAD	Enfermera (\$10.000 hr.)	Nutricionista (\$12.000 hr.)	Paramédico (\$3.500 hr. \$500.000 la jornada)	Cuidadoras (\$350.000 Jorponada)	Cochero(a) (\$300.000 Jornada)	Asist. Cocina (\$250.000 jornada)	Aseo (\$250.000 jornada)	Médico (\$25.000 hr.)	Kinesiólogo (\$12.000 hr.)										
RESIDENCIA NATANIA (Servicios Logísticos Floresta Ltda.)	BALMACEDA 429, REÑACA	1000	772	30	0%	25.7	ABC1	bueno	1p. Lu-Vi 1hr.	1p. 1 hrs x mes	2p. Turnos	4 día noche 3	1p.	1p.	2p.	NO	1p. 1 hr. x sem.										
									\$ 200,000	\$ 12,000	\$ 1,000,000	\$ 2,450,000	\$ 300,000	\$ 250,000	\$ 500,000	\$ 0	\$ 48,000										
Fonoaudiólogo (\$12.000 hr.)		Terapeuta Ocupación		Total gasto en personal		ARRIENDO		CONSUMOS BASICOS		Total Mantenimiento		Total otros insumos		TOTAL GASTOS		Servicios		N° camas x dorm.		Baños individual o compartido		Mixo?		Arancel Mensual Mínimo		Arancel Mensual Máximo	
1p. 1 hr. a la sem.	NO			\$ 4,808,000	0.23	\$ 4,260,020	\$ 1,500,000	\$ 2,347,500	\$ 150,000	\$ 360,000	\$ 11,925,520			alimentación y cuidados	X1		Baños privados por cada pieza	SI	\$ 800,000			\$ 1,300,000					
				Ganancia mínima con cupos completos				Ganancia máxima con cupos completos																			
Arancel Promedio	INGRESO TOTAL MINIMO	INGRESO TOTAL MAXIMO	Gasto mantencion por residente	Utilidad mínima por residente	Utilidad mínima por el total de residentes	Utilidad %	Gasto mantencion por residente	Utilidad máxima por residente	Utilidad máxima por el total de residentes	Utilidad %	Diferencia en utilidades	Promedio Utilidad %	Promedio utilidad \$														
\$ 1,050,000	\$ 24,000,000	\$ 39,000,000	\$ 397,517	\$ 402,483	\$ 12,074,480	50.3	\$ 397,517	\$ 902,483	\$ 27,074,480	69.4	19.1	59.9	\$ 19,574,480														

Fuente: Elaboración propia en base a entrevistas en Residenciales de Viña del Mar 2013.

La atención y servicios incluidos en el arancel estarán contemplados para residentes autovalentes, semivalentes y postrados. En el caso de residentes postrados el requerimiento de cuidadora especial deberá ser asumido por el apoderado. Los servicios entregados dentro del cobro mensual son: servicios de alimentación (4 comidas), servicio de cuidados básicos, servicio de mucama y aseo, servicio de lavandería, servicio de enfermería, control médico y entrega de medicamentos en los horarios que

requiera cada residente, servicio de kinesiología y gimnasia, terapia ocupacional, y servicio de nutricionista. Para obtener el valor de los costos operacionales se tomó como referencia los antecedentes entregados en la entrevista realizada a una profesional de Seniority. Estos costos se dividen en fijos y variables según la cantidad de residentes. En el caso de los honorarios, se contemplaron como valor bruto. A continuación se detallan los costos operacionales:

Costos Operacionales Residencial Adultos Mayores

Item	Costos (\$)		Cantidad	Costo/ mes por residente	Costo Mensual
	Hora profesional	Jornada Completa			
Recursos Humanos					
Coordinador General		1,638,000	1 Jornada C.		1,638,000
Secretaría Ejecutiva		468,000	1 Jornada C.		468,000
Médico	30,000		1 4hrs./Sem.		480,000
Enfermera		1,404,000	1 Jornada C.		1,404,000
Kinesiologo	12,000		1 2hrs./Sem.		96,000
Nutricionista	12,000		1 2hrs./Sem.		96,000
Terapeuta Ocupacional	12,000		1 8hrs./Sem.		384,000
Monitor gym y otros	7,000		1 8hrs./Sem.		224,000
Tecnico enfermería		585,000	4 Jornada C.		2,340,000
Auxiliares de Aseo y mantención		351,000	5 Jornada C.		1,755,000
Cocineras		409,500	4 Jornada C.		1,638,000
Chofer (auxiliar trabajos extras)		409,500	1 Jornada C.		409,500
Total Recursos Humanos		S/residentes			10,932,500
TOTAL				UF COSTO FIJO	455.5

Auxiliares (atención Adultos Mayores)	468,000	28 Jornada C.	238,255	13,104,000
Total Recurso Humano Auxiliares	UF COSTO PARA 55 RESIDENTES			546
TOTAL	UF COSTO VARIABLE (UF por residente)			9.9
Alimentación				
Comidas		100,000		5,500,000
Total Alimentación	UF COSTO PARA 55 RESIDENTES			229
TOTAL	UF COSTO VARIABLE (UF por residente)			4.2
Consumos básicos				
Electricidad		7,000		385,000
Gas		30,000		1,650,000
Agua		4,250		233,750
Total Consumos básicos	\$	41,250		2,268,750
Total Consumos básicos	UF COSTO PARA 55 RESIDENTES			95
TOTAL	UF COSTO VARIABLE (UF por residente)			1.7
Mantenimiento y reparación				
Infraestructura		15,000		825,000
Equipamiento domestico		7,000		385,000
Ascensores		10,000		550,000
Sistema de incendio		8,000		440,000
Bombas de agua		16,000		880,000
Luces de emergencia		14,000		770,000
Jardines		6,500		357,500
Total Mantencion y reparación	\$	76,500		4,207,500
TOTAL	UF COSTO FIJO			175.3
Otros gastos operacionales				
Telefono + internet				50,000
Insumos aseo		2,000		110,000
Sanitización		500		27,500
Insumos oficina		2,000		110,000
Correspondencia		500		27,500
Retiro de Basura		3,266		179,630
Bencina Vehículo		7,000		385,000
Vestuario Personal		2,000		110,000
Cuenta corriente Bancaria		500		27,500
Total otros gastos operacionales	\$			1,027,130
TOTAL	UF COSTO FIJO			42.8
Publicidad y promoción				
	\$			137,500
TOTAL	UF COSTO FIJO			5.7

Fuente: Elaboración propia en base a entrevistas con "Seniority".

Las funciones que tendrán cada profesional y técnico de la residencial serán las siguientes:

El Coordinador General será quien administre la residencial por lo que deberá ser un profesional con conocimientos y experiencia en gestión y gerontología. La Secretaria Ejecutiva estará a cargo de registrar y gestionar las solicitudes del Coordinador General. El Kinesiólogo estará a cargo del diseño quincenal de las actividades para los residentes, las que ejecutará el monitor y/o personal TENS (Técnico en enfermería). El Nutricionista deberá confeccionar el menú mensual, las dietas y la planilla de compras de alimentos. Deberá evaluar trimestralmente el estado nutricional de los residentes. El Terapeuta ocupacional estará a cargo del diseño quincenal de las actividades destinadas a los residentes, las que ejecutará el monitor y/o personal TENS. Deberá realizar actividades 2 hrs. 2 veces por semana. Se ocupará además de la evaluación funcional trimestral de los residentes. El monitor realizará las actividades de taller de memoria, taller de lectura y actividades físicas. El técnico en enfermería se hará cargo de la aplicación de los indicadores entregados por el Kinesiólogo y el Terapeuta ocupacional, velando por la alimentación especial, suministrando los medicamentos a cada residente, haciendo el control de oxigenoterapia, SNG, sonda vesical, gastronomía y vía venosa. Las auxiliares de atención a adultos mayores (cuidadoras), deberán asistir a los residentes, dándoles la comida, mudarlos, bañarlos y hacer las camas en turnos de 12 horas. Cada auxiliar de aseo se encargará de la limpieza total del establecimiento, incluido el aseo de los baños 3 veces al día.

Las cocineras se encargarán de preparar el menú confeccionado por el nutricionista y deberá poner la mesa, asear el comedor y distribuir las colaciones. El Chofer estará a cargo de hacer los viajes que se le asignen y se encargará de las reparaciones menores de la residencial.

Cabe señalar que el Decreto Supremo N°14 “Reglamento de Establecimientos de Larga Estadía para Adultos Mayores”, exige que en ellos trabajen manipuladores de alimentos, auxiliares de servicio de aseo, una enfermera, un nutricionista y un kinesiólogo o terapeuta ocupacional. Además, la cantidad de 1 cuidadora en turno de día cada 7 adultos mayores con dependencia física o síquica severa y 1 cada 10 en turno de noche, por lo cual según el número de residentes y dada la posibilidad de que estos pasen de un estado de autovalencia a semivalencia y futuro postramiento, se requiere un total de 28 cuidadoras en la residencial para asistir a 55 residentes.

Aparte de de los gastos en personal, el operador deberá costear la alimentación de los residentes consistente en 4 comidas y una colación, además de las 2 comidas por turnos del personal; consumos básicos correspondiente a las cuentas de agua, luz y gas; la mantención y reparaciones del edificio; gastos operacionales entre los que están insumos de oficina, artículos de aseo, retiro de basura, que según el valor del edificio el cobro por este servicio está en el rango superior, es decir \$39.200 anual⁷⁴, bencina, internet y teléfono; Patente comercial; Publicidad y Promoción.

⁷⁴ <http://redvalparaiso.com/municipio-de-vina-aumenta-excencion-de-derechos-de-aseo/>

Respecto a la patente comercial del operador, según el Art. 24, párrafo N°2 de la Ley 3.063 de 1979, "El valor por 12 meses de la patente será de un monto equivalente entre el dos y medio por mil y el cinco por mil del capital propio de cada contribuyente, la que no podrá ser inferior a una Unidad Tributaria Mensual ni superior a ocho mil Unidades Tributarias Mensuales". En esta evaluación financiera se consideró el factor máximo (0.005), es decir se multiplicó en primera instancia 0.005 por el capital propio de la inversión inicial correspondiente a 3.711,5 UF. Luego se aplicó este factor a la utilidad resultante de cada año.

Evaluación económica financiera del negocio.

El negocio se evaluará en un período de 20, para una ocupación máxima del 90%, lo que reflejará cuando comienza la recuperación de la inversión y cuando el negocio empieza a generar utilidad. El porcentaje de ocupación máxima del 90%, se define tras promediar la ocupación que tienen las residenciales "Seniority" (95%) y "SeniorSuite" (85%).

Respecto al capital inicial del proyecto, el inversionista incurrirá en altos costos para poder construir el edificio, los cuales corresponderán a 59.720,38 UF, donde el costo de edificación (65,1%) será solicitado a una institución financiera que le otorgará un crédito bancario de construcción y el resto de los gastos correspondiente al 34,9% los cubrirá con recursos propios. En tanto que el operador tendrá un costo inicial menor, donde su capital propio inicial será de 3.711,5 UF, que financiará en su totalidad con recursos propios.

Capital inicial inversionista

59,043.60	Costo Edificio
48.00	Gastos Generales
628.78	Impuesto Territorial
<u>59,720.38</u>	UF Total

Capital inicial operador

2163.2	Costos Equipamiento
1548.3	Costos Operacionales
<u>3711.5</u>	UF Total

Según el estudio de cabida realizado para rentabilizar al máximo el terreno elegido, la superficie total de edificación será de 1.994 m², con una capacidad para 55 residentes. El valor de construcción es de 20 UF/m², por lo que el valor de construcción neta total del edificio es de 38.880 UF, valor que será cubierto por un crédito bancario de construcción al 100% de financiamiento por 20 años y a una tasa de interés anual de 5,5%.

El proyecto se evaluará con la ocupación del 90% es decir, para 50 residentes, por lo tanto el arriendo será de 50 unidades y se estimará el valor de la UF en \$24.000.

DATOS

Superficie Terreno	1080 m ²
Superficie Edificio	1944 m ²
Superficie Total Dormitorios	1100 m ²
N° Dormitorios (Residentes)	55
Superficie por Dormitorio	20 m ²
Superficie áreas comunes	844 m ²
Unidades de Arriendo por Residente	35.35 m ²

Período de Evaluación Inversionista

	20 años
	40 semestres
OCUPACIÓN MÁXIMA	90%

Analizando detalladamente los egresos iniciales del inversionista, se desglosan gastos en la compra del terreno, en los honorarios profesionales por la realización del proyecto, certificados y permisos municipales, costos en la construcción del edificio, costos legales por la escrituración e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, gastos generales de oficina y egreso por concepto de impuesto territorial.

EGRESOS INVERSIONISTA			
Valores Infraestructura		M2	TOTAL
Valor terreno		7.69 UF/m2	8,305.20 UF
Valor Neto Construcción		20.00 UF/m2	38,880.00 UF
IVA (Construcción)	19%	3.80 UF/m2	7,387.20 UF
Valor Total Construcción		23.80 UF/m2	46,267.20 UF
Honorarios Profesionales	7%		2,721.60 UF
Certificados y Permisos	2.50%		972.00 UF
Costos Legales	2%		777.60 UF
Costo Edificio			59,043.60 UF
Gastos Generales (Mensual)			4.00 UF
Impuesto Territorial (Anual)	1%	Terreno	83.05 UF
	1%	Construcción	545.72 UF

En relación a los egresos del operador, éste tendrá que incurrir en gastos iniciales correspondientes a costos de equipamiento y costos operacionales. Los costos de equipamiento, consisten en mobiliario, equipos y un vehículo para hacer las compras, tramites o trasladar a un residente. El total de este gasto inicial será de 2.163,20 UF, el equivalente aproximado de 52 millones de pesos para poder equipar el edificio. Este valor sumado a los costos mensuales relacionados al funcionamiento del negocio para

55 residentes, consistente en el arriendo, costos de personal, consumos básicos, alimentación, mantención, otros gastos operacionales, patente comercial de inicio de actividad, publicidad y promoción sumaría un total de 3.711, 5 UF, equivalente a \$89.076.000. Este valor sería el capital propio inicial del operador para que comience a funcionar el negocio proyectado para 55 residentes. Sin embargo, siendo realistas, los negocios nunca comienzan a funcionar con su capacidad al 100%, por lo que los costos operacionales del primer semestre proyectado en un 25% ocupación, sería de 10.068,60 UF, que equivale a \$241.646.400 y sumando los costos del semestre anterior, consistente en el equipamiento y al primer semestre del segundo año de funcionamiento suponiendo un 90% de ocupación, sería de 13.488 UF semestrales. Dado que cada 5 años se agrega el costo de renovación o mantención del equipamiento, este valor semestral descendería a 13.485,71 UF.

En el supuesto de que la ocupación fuera de 55 residentes, el monto operacional semestral sería de 13.962,24 UF, el equivalente a \$335.093.832.

Los egresos del operador se presentan en la siguiente tabla:

EGRESOS OPERADOR

Valores Equipamiento	UF	TOTAL
Muebles	21.69 UF/Residente	1,192.95 UF
Equipos	8.55 UF/Residente	470.25 UF
Mobiliario y equipos	30.24 UF/Residente	1,663.20 UF
1 Vehículo	500 UF/Residencial	500.00 UF
TOTAL EQUIPAMIENTO	530.24 UF/Residente	2,163.20 UF
COSTOS Operacionales		
Costo/mensual	UF	Costo/Sem UF
Personal / Fijo	455.50 UF/ Residencia	2,733.00 UF
Personal/ Variable (Nº Residentes)	9.90 UF/Residente	59.40 UF
Alimentación/ Variable (Nº Residentes)	4.20 UF/Residente	25.20 UF
Consumos Básicos/ Variable (Nº Residentes)	1.70 UF/Residente	10.20 UF
Mantenión y Reparaciones/ Fijo	175.30 UF/Residencia	1,051.80 UF
Otros Gastos Operacionales/ Fijo	42.80 UF/Residencia	256.80 UF
Publicidad y Promoción/ Fijo	5.70 UF/Residencia	34.20 UF
Patente comercial (flujo puro 228.1 UF/mes)	1.14 UF/Residencia	6.84 UF
Patente comercial c/ gasto equip. (143.5 UF/mes)	0.72 UF/Residencia	4.31 UF
Patente comercial inicio de actividad	18.56 UF/Residencia	

Respecto a los ingresos de cada uno de los actores del negocio, los ingresos que percibirá el inversionista provendrán únicamente del arriendo mensual que cobrará al operador. Este está estimado, según los valores de arriendo del sector, los cuales para casa habitación fluctúan entre 0,16 a 0,21 UF/m2, por lo que se estima que para un edificio bordea las 0,4 UF/m2, por lo que el arriendo correspondería a 777,60 UF mensual.

La utilidad aparente que le deja este ingreso al inversionista en el período de 20 años, es de 115.622,87 UF, lo que corresponde a un total de \$2.774.948.832 (sin impuesto).

INGRESOS INVERSIONISTA	Arriendo mensual por M2	UF/mensual	Arriendo Semestral
Arriendo de edificio a Operador	0,4 UF/m2/mes	777,60	4665,6
	\$ 9.600 \$/m2/mes	\$ 18.662.400	\$ 111.974.400

INVERSIONISTA EN 20 AÑOS	UF	115.622,87	\$2.774.948.832
--------------------------	----	------------	-----------------

	Arancel /Residente	Total Residencial	TOTAL UF/MES
INGRESOS OPERADOR	\$ 1.200.000	\$ 66.000.000	2.750
Arriendo de unidades a Residentes	UF/RESID 50,00	UF/MES 55 RESID. 2750,00	UF/SEM 55 RESID. 16500,00

UTILIDAD APARENTE OPERADOR EN 20 AÑOS	UF	37.488,30	\$899.719.164	32,4 %
---------------------------------------	----	-----------	---------------	--------

Por parte del operador, los ingresos que obtendrá serán los aranceles por concepto de hospedaje y atención a los adultos mayores. Este se estima en un valor de \$1.200.000, que corresponde a un valor cercano al máximo (\$1.300.000) que la demanda está dispuesta a pagar en la Comuna de Viña del Mar por este servicio.

La utilidad aparente que le deja este ingreso al operador en el período de 20 años, es de 37.488,30 UF, lo que corresponde a un total de \$899.719.164 (sin impuesto).

A simple vista se puede observar que la utilidad del operador sería un 32,4% de la utilidad que percibiría el inversionista.

A continuación se detallan los egresos e ingresos, tanto del inversionista como del operador en el período de evaluación de 20 años:

EGRESOS INVERSIONISTA (UF)

AÑOS	SEMESTRE	VALOR TERRENO	COSTOS CONSTRUCCION	IVA CONST.	HON. PROF.	CERTIFY PERMISOS	COSTOS LEGALES	GASTOS GENERALES	IMP. TERRIT	SUMATORIA DE EGRESOS
0	0	8.305,20			2.721,60	972,00				11.998,80
	1		19.440,00	3.693,60					41,53	23.175,13
	2		19.440,00	3.693,60					41,53	23.175,13
1	1						777,60	24,00	272,86	1.074,46
	2							24,00	272,86	296,86
2	3							24,00	272,86	296,86
	4							24,00	272,86	296,86
3	5							24,00	272,86	296,86
	6							24,00	272,86	296,86
4	7							24,00	272,86	296,86
	8							24,00	272,86	296,86
5	9							24,00	272,86	296,86
	10							24,00	272,86	296,86
6	11							24,00	272,86	296,86
	12							24,00	272,86	296,86
7	13							24,00	272,86	296,86
	14							24,00	272,86	296,86
8	15							24,00	272,86	296,86
	16							24,00	272,86	296,86
9	17							24,00	272,86	296,86
	18							24,00	272,86	296,86
10	19							24,00	272,86	296,86
	20							24,00	272,86	296,86
11	21							24,00	272,86	296,86
	22							24,00	272,86	296,86
12	23							24,00	272,86	296,86
	24							24,00	272,86	296,86
13	25							24,00	272,86	296,86
	26							24,00	272,86	296,86
14	27							24,00	272,86	296,86
	28							24,00	272,86	296,86
15	29							24,00	272,86	296,86
	30							24,00	272,86	296,86
16	31							24,00	272,86	296,86
	32							24,00	272,86	296,86
17	33							24,00	272,86	296,86
	34							24,00	272,86	296,86
18	35							24,00	272,86	296,86
	36							24,00	272,86	296,86
19	37							24,00	272,86	296,86
	38							24,00	272,86	296,86
20	39							24,00	272,86	296,86
	40							24,00	272,86	296,86
		8.305,20	38.880,00	7.387,20	2.721,60	972,00	777,60	24,00	272,86	71.001,13

INGRESOS INVERSIONISTA (UF)

AÑOS	SEMESTRE	ARRIENDO AL OPERADOR	SUMATORIA DE INGRESOS
0	0		0,00
	1		0,00
	2		0,00
1	1	4.665,60	4.665,60
	2	4.665,60	4.665,60
2	3	4.665,60	4.665,60
	4	4.665,60	4.665,60
3	5	4.665,60	4.665,60
	6	4.665,60	4.665,60
4	7	4.665,60	4.665,60
	8	4.665,60	4.665,60
5	9	4.665,60	4.665,60
	10	4.665,60	4.665,60
6	11	4.665,60	4.665,60
	12	4.665,60	4.665,60
7	13	4.665,60	4.665,60
	14	4.665,60	4.665,60
8	15	4.665,60	4.665,60
	16	4.665,60	4.665,60
9	17	4.665,60	4.665,60
	18	4.665,60	4.665,60
10	19	4.665,60	4.665,60
	20	4.665,60	4.665,60
11	21	4.665,60	4.665,60
	22	4.665,60	4.665,60
12	23	4.665,60	4.665,60
	24	4.665,60	4.665,60
13	25	4.665,60	4.665,60
	26	4.665,60	4.665,60
14	27	4.665,60	4.665,60
	28	4.665,60	4.665,60
15	29	4.665,60	4.665,60
	30	4.665,60	4.665,60
16	31	4.665,60	4.665,60
	32	4.665,60	4.665,60
17	33	4.665,60	4.665,60
	34	4.665,60	4.665,60
18	35	4.665,60	4.665,60
	36	4.665,60	4.665,60
19	37	4.665,60	4.665,60
	38	4.665,60	4.665,60
20	39	4.665,60	4.665,60
	40	4.665,60	4.665,60
			186.624,00

Segmento Tercera Edad: "Oportunidad de inversión inmobiliaria en Viña del Mar"

EGRESOS OPERADOR (UF)

AÑOS	SEMESTRE	EQUIPAMIENTO	ARRIENDO	RRHH (Fijo)	RRHH (Variable)	ALIMENTACIÓN (Variable)	CONSUMOS BÁSICOS (variable)	MANUTENCIÓN Y REPARACIONES (Fijo)	OTROS GASTOS OPERACIONALES	PATENTE COMERCIAL	PUBLICIDAD Y PROMOCIÓN	SUMATORIA DE EGRESOS
0	0											0,00
	1											0,00
	2	2.163,20								18,56		2.181,76
1	1		4.665,60	2.733,00	831,60	352,80	142,80	1.051,80	256,80	0,00	34,20	10.068,60
	2		4.665,60	2.733,00	1.663,20	705,60	285,60	1.051,80	256,80	0,00	34,20	11.395,80
2	3		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
	4		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
3	5		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
	6		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
4	7		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
	8		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
5	9	1.000,00	4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	14.488,24
	10		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
6	11		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	4,31	34,20	13.485,71
	12		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	4,31	34,20	13.485,71
7	13		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
	14		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
8	15		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
	16		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
9	17		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
	18		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
10	19	1.000,00	4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	14.488,24
	20		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
11	21		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	4,31	34,20	13.485,71
	22		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	4,31	34,20	13.485,71
12	23		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
	24		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
13	25		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
	26		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
14	27		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
	28		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
15	29	1.000,00	4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	14.488,24
	30		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
16	31		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	4,31	34,20	13.485,71
	32		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
17	33		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
	34		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
18	35		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
	36		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
19	37		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
	38		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
20	39		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
	40		4.665,60	2.733,00	2.970,00	1.260,00	510,00	1.051,80	256,80	6,84	34,20	13.488,24
												539.186,70

INGRESOS OPERADOR (UF)

AÑOS	SEMESTRE	OCCUPACIÓN ESTIMADA	UNIDADES ARRENDADAS	ARRIENDO UNIDADES	SUMATORIA DE INGRESOS
0	0				0,00
	1				0,00
	2				0,00
1	1	25%	14	4.125,00	4.125,00
	2	50%	28	8.250,00	8.250,00
2	3	90%	50	14.850,00	14.850,00
	4	90%	50	14.850,00	14.850,00
3	5	90%	50	14.850,00	14.850,00
	6	90%	50	14.850,00	14.850,00
4	7	90%	50	14.850,00	14.850,00
	8	90%	50	14.850,00	14.850,00
5	9	90%	50	14.850,00	14.850,00
	10	90%	50	14.850,00	14.850,00
6	11	90%	50	14.850,00	14.850,00
	12	90%	50	14.850,00	14.850,00
7	13	90%	50	14.850,00	14.850,00
	14	90%	50	14.850,00	14.850,00
8	15	90%	50	14.850,00	14.850,00
	16	90%	50	14.850,00	14.850,00
9	17	90%	50	14.850,00	14.850,00
	18	90%	50	14.850,00	14.850,00
10	19	90%	50	14.850,00	14.850,00
	20	90%	50	14.850,00	14.850,00
11	21	90%	50	14.850,00	14.850,00
	22	90%	50	14.850,00	14.850,00
12	23	90%	50	14.850,00	14.850,00
	24	90%	50	14.850,00	14.850,00
13	25	90%	50	14.850,00	14.850,00
	26	90%	50	14.850,00	14.850,00
14	27	90%	50	14.850,00	14.850,00
	28	90%	50	14.850,00	14.850,00
15	29	90%	50	14.850,00	14.850,00
	30	90%	50	14.850,00	14.850,00
16	31	90%	50	14.850,00	14.850,00
	32	90%	50	14.850,00	14.850,00
17	33	90%	50	14.850,00	14.850,00
	34	90%	50	14.850,00	14.850,00
18	35	90%	50	14.850,00	14.850,00
	36	90%	50	14.850,00	14.850,00
19	37	90%	50	14.850,00	14.850,00
	38	90%	50	14.850,00	14.850,00
20	39	90%	50	14.850,00	14.850,00
	40	90%	50	14.850,00	14.850,00
					576.675,00

Para hacer los flujos, se le aplicó al inversionista una tasa de descuento anual de 8% y al operador del 15%, ya que la recuperación de la inversión es a corto plazo mientras que

la del inversionista, por ser un monto más alto, es a largo plazo. Los flujos de cada actor son los siguientes:

FLUJO PURO OPERADOR

Tasa Desc. Anual	15%
Tasa Desc. Semestral	7%
VAN SEM. (UF)	3.820,94
TIR SEM. (%)	10,12%
TIR ANUAL (%)	21,26%

7,24%

AÑOS	SEMESTRE	EGRESOS	INGRESOS	FLUJO	FLUJO ACTUALIZADO	FLUJO ACUMULADO	FLUJO ANUAL
0	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	
	1	0,00	0	0,00	0,00	0,00	
	2	2.181,76	0	-2.181,76	-1.897,11	-1.897,11	
1	1	10.068,60	4.125	-5.943,60	-4.819,25	-6.716,36	-9.089
	2	11.395,80	8.250	-3.145,80	-2.378,50	-9.094,86	
2	3	13.488,24	14.850	1.361,76	960,10	-8.134,76	2.723,51
	4	13.488,24	14.850	1.361,76	895,28	-7.239,48	
3	5	13.488,24	14.850	1.361,76	834,84	-6.404,65	2.723,51
	6	13.488,24	14.850	1.361,76	778,48	-5.626,17	
4	7	13.488,24	14.850	1.361,76	725,92	-4.900,25	2.723,51
	8	13.488,24	14.850	1.361,76	676,91	-4.223,34	
5	9	14.488,24	14.850	361,76	167,68	-4.055,66	1.723,51
	10	13.488,24	14.850	1.361,76	588,60	-3.467,06	
6	11	13.485,71	14.850	1.364,30	549,88	-2.917,18	2.728,59
	12	13.485,71	14.850	1.364,30	512,76	-2.404,42	
7	13	13.488,24	14.850	1.361,76	477,25	-1.927,17	2.723,51
	14	13.488,24	14.850	1.361,76	445,03	-1.482,14	
8	15	13.488,24	14.850	1.361,76	414,99	-1.067,15	2.723,51
	16	13.488,24	14.850	1.361,76	386,97	-680,18	
9	17	13.488,24	14.850	1.361,76	360,84	-319,33	2.723,51
	18	13.488,24	14.850	1.361,76	336,48	17,15	
10	19	14.488,24	14.850	361,76	83,35	100,50	1.723,51
	20	13.488,24	14.850	1.361,76	292,58	393,09	
11	21	13.485,71	14.850	1.364,30	273,34	666,43	2.728,59
	22	13.485,71	14.850	1.364,30	254,89	921,31	
12	23	13.488,24	14.850	1.361,76	237,24	1.158,55	2.723,51
	24	13.488,24	14.850	1.361,76	221,22	1.379,77	
13	25	13.488,24	14.850	1.361,76	206,28	1.586,05	2.723,51
	26	13.488,24	14.850	1.361,76	192,36	1.778,41	
14	27	13.488,24	14.850	1.361,76	179,37	1.957,78	2.723,51
	28	13.488,24	14.850	1.361,76	167,26	2.125,04	
15	29	14.488,24	14.850	361,76	41,43	2.166,47	1.723,51
	30	13.488,24	14.850	1.361,76	145,44	2.311,91	
16	31	13.485,71	14.850	1.364,30	135,87	2.447,79	2.726,05
	32	13.488,24	14.850	1.361,76	126,46	2.574,25	
17	33	13.488,24	14.850	1.361,76	117,93	2.692,18	2.723,51
	34	13.488,24	14.850	1.361,76	109,97	2.802,14	
18	35	13.488,24	14.850	1.361,76	102,54	2.904,68	2.723,51
	36	13.488,24	14.850	1.361,76	95,62	3.000,30	
19	37	13.488,24	14.850	1.361,76	89,16	3.089,46	2.723,51
	38	13.488,24	14.850	1.361,76	83,14	3.172,61	
20	39	13.488,24	14.850	1.361,76	77,53	3.250,14	2.723,51
	40	13.488,24	14.850	1.361,76	72,30	3.322,43	

Segmento Tercera Edad: "Oportunidad de inversión inmobiliaria en Viña del Mar"

FLUJO FINANCIADO INVERSIONISTA

Tasa Desc. Anual	8%
Tasa Desc. Semestral	4%
VAN SEMESTRAL (UF)	40.190,85
TIR SEMESTRAL (%)	10,61%
TIR ANUAL (%)	22,35%

Financiamiento Crédito Bancario Construcción

		UF
Valor Construcción	100%	38.880,00
Crédito		38.880,00
	Anual	Semestral
Tasa	5,5%	2,71%

Amortización
-\$1.604,95

ingresos de operaión

AÑOS	SEMESTRE	EGRESOS	CRÉDITO	AMORTIZACIÓN	INGRESOS	FLUJO	FLUJO ACTUALIZADO	FLUJO ACUMULADO	FLUJO ANUAL
0	0	11.998,80				-11.998,80	-11.998,80	-11.998,80	
	1	23.175,13	19.440,00	1.604,95		-5.340,08	-5.138,49	-17.137,29	
	2	23.175,13	19.440,00	1.604,95		-5.340,08	-4.944,52	-22.081,81	-22.679
1	1	1.074,46		1.604,95	4.665,60	1.986,18	1.769,64	-20.312,18	
	2	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	2.369,50	-17.942,68	4.750
2	3	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	2.280,05	-15.662,62	
	4	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	2.193,98	-13.468,64	5.528
3	5	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	2.111,16	-11.357,48	
	6	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	2.031,46	-9.326,02	5.528
4	7	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	1.954,78	-7.371,24	
	8	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	1.880,99	-5.490,26	5.528
5	9	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	1.809,98	-3.680,28	
	10	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	1.741,65	-1.938,62	5.528
6	11	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	1.675,91	-262,72	
	12	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	1.612,64	1.349,92	5.528
7	13	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	1.551,77	2.901,69	
	14	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	1.493,19	4.394,88	5.528
8	15	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	1.436,82	5.831,70	
	16	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	1.382,58	7.214,28	5.528
9	17	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	1.330,39	8.544,66	
	18	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	1.280,17	9.824,83	5.528
10	19	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	1.231,84	11.056,67	
	20	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	1.185,34	12.242,01	5.528
11	21	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	1.140,59	13.382,61	
	22	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	1.097,54	14.480,14	5.528
12	23	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	1.056,11	15.536,25	
	24	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	1.016,24	16.552,49	5.528
13	25	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	977,88	17.530,36	
	26	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	940,96	18.471,32	5.528
14	27	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	905,44	19.376,76	
	28	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	871,26	20.248,02	5.528
15	29	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	838,37	21.086,39	
	30	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	806,72	21.893,12	5.528
16	31	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	776,27	22.669,39	
	32	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	746,97	23.416,35	5.528
17	33	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	718,77	24.135,12	
	34	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	691,63	24.826,75	5.528
18	35	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	665,53	25.492,28	
	36	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	640,40	26.132,68	5.528
19	37	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	616,23	26.748,91	
	38	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	592,97	27.341,87	5.528
20	39	296,86		1.604,95	4.665,60	2.763,78	570,58	27.912,45	
	40	296,86		1.604,95	4.665,60	61.807,38	12.278,39	40.190,85	64.571

En el flujo puro del operador, el cual fue calculado con una ocupación del 90% a partir del segundo año de funcionamiento de la residencial, se puede observar que es un negocio rentable, pues el VAN semestral resultante es de 3.821 UF semestral y la TIR semestral de 10,12%, porcentajes más alto que la tasas de descuento semestral (7%), lo cual significa que el negocio genera utilidad, arrojando una utilidad mensual de 227 UF, equivalente a \$5.447.028.

El operador comenzaría a tener un flujo positivo a partir del primer semestre del segundo año de funcionamiento y a percibir utilidad a partir del segundo semestre del noveno año de funcionamiento, con el 90% de ocupación.

Respecto al inversionista, se pudo observar que en el negocio de la edificación para renta, el VAN semestral alcanza las 40.190 UF semestrales, con una TIR semestral del 10,61% y comienza a obtener un flujo positivo a partir del primer año de funcionamiento de la residencial debido a que comienza a percibir ingresos por concepto de arriendo del edificio al operador. En cambio comienza a percibir utilidades o ganancias del negocio al segundo semestre del sexto año. A partir del segundo año su flujo es constante hasta completar el período de evaluación con un valor fijo anual de 5.528 UF, equivalente a un valor mensual de \$ 11.055.138.

A continuación se presentan los flujos de ambos participantes después del impuesto:

FLUJO FINANCIADO DESPUES DE IMPUESTO INVERSIONISTA

T. DESC ANUAL	8%
T. DESC SEM	3,92%
TIR SEMESTRAL	9%
TIR ANUAL	18%
VAN SEM	27.928,22

Impuesto a la Utilidad del Inversionista

AÑOS	SEMESTRE	Antes de Impuesto		Despues de Impuesto Inv.				
		Flujo de Caja	Balance Anual	Impuesto	Flujo de Caja	Balance Anual	Flujo Actualizado	Flujo Acumulado
0	0	-11.998,80	-11.998,80	0,00	-11.998,80	-11.998,80	-11.998,80	-11.998,80
	1	-5.340,08		0,00	-5.340,08		-5.138,49	-17.137,29
	2	-5.340,08	-10.680,16	0,00	-5.340,08	-10.680,16	-4.944,52	-22.081,81
1	1	1.986,18		0,00	1.986,18		1.769,64	-20.312,18
	2	2.763,78	4.749,97	-949,99	1.813,79	3.799,98	1.555,03	-18.757,14
2	3	2.763,78		0,00	2.763,78		2.280,05	-16.477,09
	4	2.763,78	5.527,57	-1.105,51	1.658,27	4.422,06	1.316,39	-15.160,70
3	5	2.763,78		0,00	2.763,78		2.111,16	-13.049,54
	6	2.763,78	5.527,57	-1.105,51	1.658,27	4.422,06	1.218,88	-11.830,66
4	7	2.763,78		0,00	2.763,78		1.954,78	-9.875,89
	8	2.763,78	5.527,57	-1.105,51	1.658,27	4.422,06	1.128,59	-8.747,30
5	9	2.763,78		0,00	2.763,78		1.809,98	-6.937,32
	10	2.763,78	5.527,57	-1.105,51	1.658,27	4.422,06	1.044,99	-5.892,32
6	11	2.763,78		0,00	2.763,78		1.675,91	-4.216,42
	12	2.763,78	5.527,57	-1.105,51	1.658,27	4.422,06	967,59	-3.248,83
7	13	2.763,78		0,00	2.763,78		1.551,77	-1.697,07
	14	2.763,78	5.527,57	-1.105,51	1.658,27	4.422,06	895,91	-801,16
8	15	2.763,78		0,00	2.763,78		1.436,82	635,66
	16	2.763,78	5.527,57	-1.105,51	1.658,27	4.422,06	829,55	1.465,21
9	17	2.763,78		0,00	2.763,78		1.330,39	2.795,60
	18	2.763,78	5.527,57	-1.105,51	1.658,27	4.422,06	768,10	3.563,70
10	19	2.763,78		0,00	2.763,78		1.231,84	4.795,54
	20	2.763,78	5.527,57	-1.105,51	1.658,27	4.422,06	711,20	5.506,75
11	21	2.763,78		0,00	2.763,78		1.140,59	6.647,34
	22	2.763,78	5.527,57	-1.105,51	1.658,27	4.422,06	658,52	7.305,86
12	23	2.763,78		0,00	2.763,78		1.056,11	8.361,97
	24	2.763,78	5.527,57	-1.105,51	1.658,27	4.422,06	609,74	8.971,71
13	25	2.763,78		0,00	2.763,78		977,88	9.949,59
	26	2.763,78	5.527,57	-1.105,51	1.658,27	4.422,06	564,58	10.514,16
14	27	2.763,78		0,00	2.763,78		905,44	11.419,60
	28	2.763,78	5.527,57	-1.105,51	1.658,27	4.422,06	522,76	11.942,36
15	29	2.763,78		0,00	2.763,78		838,37	12.780,73
	30	2.763,78	5.527,57	-1.105,51	1.658,27	4.422,06	484,03	13.264,76
16	31	2.763,78		0,00	2.763,78		776,27	14.041,03
	32	2.763,78	5.527,57	-1.105,51	1.658,27	4.422,06	448,18	14.489,21
17	33	2.763,78		0,00	2.763,78		718,77	15.207,98
	34	2.763,78	5.527,57	-1.105,51	1.658,27	4.422,06	414,98	15.622,96
18	35	2.763,78		0,00	2.763,78		665,53	16.288,48
	36	2.763,78	5.527,57	-1.105,51	1.658,27	4.422,06	384,24	16.672,73
19	37	2.763,78		0,00	2.763,78		616,23	17.288,95
	38	2.763,78	5.527,57	-1.105,51	1.658,27	4.422,06	355,78	17.644,73
20	39	2.763,78		0,00	2.763,78		570,58	18.215,31
	40	61.807,38	64.571,17	-12.914,23	48.893,15	51.656,94	9.712,91	27.928,22

FLUJO FINANCIADO DESPUES DE IMPUESTO OPERADOR

T. DESC ANUAL	15%
T. DESC SEM	7,24%
TIR SEMESTRAL	8%
TIR ANUAL	17%
VAN SEM	922,83

Impuesto a la Utilidad del Operador

AÑOS	SEMESTRE	Antes de Impuesto		20%	Despues de Impuesto Inv.			
		Flujo de Caja	Balance Anual	Impuesto	Flujo de Caja	Balance Anual	Flujo Actualizado	Flujo Acumulado
0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
	2	-2.181,76	-2.181,76	0,00	-2.181,76	-2.181,76	-1.897,18	-1.897,18
1	1	-5.943,60		0,00	-5.943,60		-4.819,51	-6.716,69
	2	-3.145,80	-9.089,40	0,00	-3.145,80	-9.089,40	-2.378,68	-9.095,37
2	3	1.361,76		0,00	1.361,76		960,19	-8.135,18
	4	1.361,76	2.723,51	-544,70	817,05	2.178,81	537,23	-7.597,95
3	5	1.361,76		0,00	1.361,76		834,94	-6.763,01
	6	1.361,76	2.723,51	-544,70	817,05	2.178,81	467,15	-6.295,86
4	7	1.361,76		0,00	1.361,76		726,04	-5.569,82
	8	1.361,76	2.723,51	-544,70	817,05	2.178,81	406,22	-5.163,60
5	9	361,76		0,00	361,76		167,72	-4.995,88
	10	1.361,76	1.723,51	-344,70	1.017,05	1.378,81	439,70	-4.556,18
6	11	1.364,30		0,00	1.364,30		550,01	-4.006,17
	12	1.364,30	2.728,59	-545,72	818,58	2.182,87	307,73	-3.698,44
7	13	1.361,76		0,00	1.361,76		477,38	-3.221,05
	14	1.361,76	2.723,51	-544,70	817,05	2.178,81	267,10	-2.953,96
8	15	1.361,76		0,00	1.361,76		415,11	-2.538,84
	16	1.361,76	2.723,51	-544,70	817,05	2.178,81	232,26	-2.306,58
9	17	1.361,76		0,00	1.361,76		360,97	-1.945,62
	18	1.361,76	2.723,51	-544,70	817,05	2.178,81	201,96	-1.743,65
10	19	361,76		0,00	361,76		83,39	-1.660,27
	20	1.361,76	1.723,51	-344,70	1.017,05	1.378,81	218,61	-1.441,66
11	21	1.364,30		0,00	1.364,30		273,45	-1.168,20
	22	1.364,30	2.728,59	-545,72	818,58	2.182,87	153,00	-1.015,21
12	23	1.361,76		0,00	1.361,76		237,34	-777,86
	24	1.361,76	2.723,51	-544,70	817,05	2.178,81	132,79	-645,07
13	25	1.361,76		0,00	1.361,76		206,39	-438,68
	26	1.361,76	2.723,51	-544,70	817,05	2.178,81	115,47	-323,21
14	27	1.361,76		0,00	1.361,76		179,47	-143,75
	28	1.361,76	2.723,51	-544,70	817,05	2.178,81	100,41	-43,33
15	29	361,76		0,00	361,76		41,46	-1,88
	30	1.361,76	1.723,51	-344,70	1.017,05	1.378,81	108,69	106,81
16	31	1.364,30		0,00	1.364,30		135,95	242,76
	32	1.361,76	2.726,05	-545,21	816,55	2.180,84	75,88	318,64
17	33	1.361,76		0,00	1.361,76		118,00	436,64
	34	1.361,76	2.723,51	-544,70	817,05	2.178,81	66,02	502,67
18	35	1.361,76		0,00	1.361,76		102,61	605,28
	36	1.361,76	2.723,51	-544,70	817,05	2.178,81	57,41	662,69
19	37	1.361,76		0,00	1.361,76		89,23	751,91
	38	1.361,76	2.723,51	-544,70	817,05	2.178,81	49,92	801,84
20	39	1.361,76		0,00	1.361,76		77,59	879,42
	40	1.361,76	2.723,51	-544,70	817,05	2.178,81	43,41	922,83

Respecto a la utilidad después del impuesto en el negocio del inversionista el VAN semestral se reduce 40.190 UF a 27.928 UF, reduciéndose la TIR semestral de un 10,61% a un 9%, por lo que la utilidad recaudada en los 20 años es de 112.375 UF.

Respecto a la utilidad después del impuesto en el negocio del operador el VAN semestral se reduce de 3.821 UF a 922,83 UF reduciéndose la TIR semestral de un 10,12% a un 8%, por lo que la utilidad recaudada en los 20 años por el operador es de 27.736 UF.

En ambos negocios se obtiene utilidad ya que, a pesar de la poca diferencia entre la TIR y al tasas de descuento semestral, la TIR sigue siendo mayor a la tasa de descuento.

Respecto a la sensibilidad del negocio de cada actor, se realizó las siguientes tablas de sensibilidad considerando los factores que más pueden incidir en la rentabilidad del negocio:

Calculo de VAN INVERSIONISTA Valor arriendo mensual edificio (UF/m2) - Valor terreno (UF/m2)

40.191	4	5	7,69	10	12	14
0,215	3.788	2.813	188	-2.066	-4.018	-5.969
0,28	17.844	16.868	14.243	11.989	10.038	8.086
0,38	39.467	38.491	35.866	33.612	31.661	29.709
0,4	43.791	42.816	40.191	37.937	35.985	34.034
0,45	54.603	53.627	51.002	48.748	46.797	44.845
0,5	65.415	64.439	61.814	59.560	57.609	55.657
0,55	76.226	75.250	72.626	70.372	68.420	66.469

Calculo de TIR INVERSIONISTA Valor arriendo mensual edificio (UF/m2) - Valor terreno (UF/m2)

10,61%	4	5	7,69	10	12	14
0,215	4,61%	4,41%	3,95%	3,63%	3,39%	3,18%
0,28	7,34%	6,99%	6,21%	5,68%	5,29%	4,96%
0,38	11,81%	11,20%	9,87%	8,98%	8,34%	7,79%
0,4	12,71%	12,05%	10,61%	9,65%	8,95%	8,36%
0,45	14,92%	14,14%	12,44%	11,30%	10,48%	9,78%
0,5	17,07%	16,18%	14,23%	12,92%	11,98%	11,18%
0,55	19,16%	18,16%	15,97%	14,51%	13,45%	12,55%

Calculo de VAN OPERADOR Valor arancel (UF/residente/mes) - Valor arriendo mensual edificio (UF)

3.820,9	417,0	700,0	777,6	800,0	826,0	870,0
12,5	-100.755,3	-122.776,3	-128.814,6	-130.557,6	-132.580,8	-136.004,6
22,0	-67.154,2	-89.175,3	-95.213,6	-96.956,6	-98.979,8	-102.403,6
43,0	7.121,7	-14.899,4	-20.937,7	-22.680,7	-24.703,9	-28.127,6
49,0	28.343,4	6.322,3	284,0	-1.459,0	-3.482,2	-6.905,9
50,0	31.880,3	9.859,2	3.820,9	2.077,9	54,8	-3.369,0
54,2	46.739,0	24.718,0	18.679,7	16.936,6	14.913,5	11.489,7
60,0	67.249,8	45.228,7	39.190,4	37.447,4	35.424,3	32.000,5
65,0	84.934,6	62.913,5	56.875,2	55.132,2	53.109,0	49.685,2
70,0	102.619,3	80.598,2	74.559,9	72.816,9	70.793,8	67.370,0
75,0	120.304,0	98.282,9	92.244,7	90.501,6	88.478,5	85.054,7

Calculo de TIR OPERADOR Valor arancel (UF/residente/mes) - Valor arriendo mensual edificio (UF)

10,12%	417	700	777,6	800	826	870
12,5	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
22	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
43	13,72%	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
49	31,73%	12,13%	7,46%	6,09%	4,44%	#NUM!
50	34,69%	14,73%	10,12%	8,81%	7,28%	4,60%
55	49,48%	27,47%	22,50%	21,14%	19,59%	17,06%
60	64,28%	40,19%	34,71%	33,20%	31,50%	28,72%
65	79,16%	53,00%	47,01%	45,36%	43,50%	40,44%
70	94,16%	65,98%	59,47%	57,67%	55,64%	52,31%
75	109,32%	79,14%	72,11%	70,17%	67,97%	64,36%

En síntesis, el análisis económico financiero debe ser analizado desde dos perspectivas, la del Inversionista y la del Operador.

a) **Perspectiva del Inversionista.**

Con los antecedentes del estudio se puede afirmar que los ingresos y utilidades obtenidos por el inversionista son adecuados para tomar la decisión de participar en el negocio de construcción y arriendo del edificio residencial para adultos mayores.

Los elementos utilizados para el cálculo de los flujos de caja del inversionista consideran como único ingreso del negocio el valor de arriendo mensual al operador (0,4 UF/m²) y como principal inductor de costo el valor de adquisición del terreno (7,69 UF/m²).

En relación a la fuente de capital necesaria para esta inversión (59.720, 38 UF) los supuestos utilizados son que el inversionista dispone de un 34,9% de capital propio (20.840,9 UF) y el 65,1% (38.880 UF) restante necesitará de financiamiento externo a una tasa de 5,5% anual de interés.

Según los elementos antes mencionados, entre otros, se obtiene un Valor Actual Neto (VAN semestral) de 40.191 UF y una TIR semestral de 10,61%, con un horizonte de evaluación de 20 años.

En lo que respecta a la recuperación de capital, se aprecia que el inversionista recupera el capital invertido en el primer semestre del 6° año de operación del proyecto, por lo tanto, comienza a generar utilidades al semestre siguiente.

Con el objeto de mejorar las estimaciones sobre el proyecto se realiza el análisis de sensibilidad con las variables más

relevantes para el inversionista ya que su variación podría poner en riesgo el negocio, el valor del terreno (Costo) y el valor de arriendo al operador (Ingreso).

En primer lugar y recogiendo los valores de mercado de venta de terrenos por metro cuadrado en el sector seleccionado (Recreo) se observa una fluctuación de 4 UF/m² hasta 14 UF/m².

Si se considera un alza extrema de precios de adquisición del terreno (escenario pesimista), es decir, en el límite superior de valor de mercado (14 UF/m²), se observa que el VAN semestral resultante es de 34.034 UF, esto implica una disminución del VAN de un 15% en relación a un aumento de costo de compra del terreno del 55%. Por su parte, en este escenario la TIR es de 8,36%, con una disminución porcentual de 2,25%.

Respecto al valor de arriendo por m² del edificio (único ingreso para el inversionista) y considerando los valores de mercado en arriendo por m² en el sector seleccionado, se observa un rango de variación que fluctúa entre 0,2 UF/m² y 0,55 UF/m².

Si se considera una disminución de valores de mercado por concepto de arriendo por m², el inversionista no podría aceptar un valor inferior a 0,215 UF/M² ya que con este valor su VAN semestral sería muy cercano a cero (0) y la TIR se reduciría a 3,95% semestral, por lo tanto, su alternativa sería la inversión de los recursos en la actividad que da origen a la tasa de descuento utilizada, ya que a igualdad de retorno esta no presenta riesgo.

b) Perspectiva del Operador.

Del estudio económico del operador se puede afirmar que los ingresos y utilidades obtenidos por el operador aconsejan su participación en el negocio de arriendo y prestación de servicios residenciales para adultos mayores. Las variables consideradas para el cálculo de los flujos de caja del operador son, como único ingreso, el valor del arancel mensual que se cobrará a los adultos mayores residentes en el edificio (50 UF/mes) y como principal egreso el valor que deberá pagar mensualmente al inversionista por concepto de arriendo del edificio (0,4 UF/m²/mes).

En relación a la fuente de capital necesaria para la puesta en marcha del negocio, el operador requiere de 3.711,50 UF, monto que será aportado con capital propio.

Según los elementos antes mencionados, entre otros, se obtiene un Valor Actual Neto (VAN semestral) de 3.821 UF y una TIR semestral de 10,12%, con un horizonte de evaluación de 20 años.

En lo que respecta a la recuperación de capital, se aprecia que el operador recupera el capital invertido en el primer semestre del 9° año de operación del proyecto, por lo tanto, comienza a generar utilidades al semestre siguiente.

Con el objeto de mejorar las estimaciones sobre el proyecto se realiza el análisis de sensibilidad con las variables más relevantes para el operador ya que su variación podría poner en riesgo el negocio, el valor de arriendo de edificio (Costo) y el valor de mensualidad que pagan los residentes (Ingreso).

En primer lugar y recogiendo los valores de mercado por concepto de arriendo de casas en el sector de Recreo, se observa un rango de 0,16 a 0,21 UF/m², pero considerando que se trata de un edificio, se tomará como referente los valores de arriendo de la comuna en que los valores fluctúan entre 0,11 UF/m² a 0,45 UF/m².

Si se considera un alza extrema en de precios de arriendo de edificios (escenario pesimista), es decir, en el límite superior de valor de mercado (0,45 UF/m²), se observa que el VAN semestral resultante es de -3.369UF, esto implica que el operador no podrá soportar un valor de arriendo mayor a 0,42 UF/m², cifra que le otorgaría un VAN semestral cercano a 0.

Respecto al valor de mensualidad que pagan los residentes (único ingreso para el operador) y considerando los valores de mercado por concepto de mensualidad en residencias de la comuna, que fluctúa de 12,5 UF a 54,2 UF, el valor de arancel no puede ser inferior a 49 UF por residente, debido a las características del servicio previsto para este proyecto, donde la dotación de personal y el arriendo del edificio a 0,4 UF/m² significan un alto costo para el operador. De ser inferior a 49 UF el valor de la mensualidad, no sería rentable el negocio para el operador.

En consecuencia, se puede afirmar que bajo los parámetros analizados el operador trabajaría al límite de su rentabilidad, por lo tanto cualquier variación de aumento de costos o disminución de ingresos afectaría seriamente la viabilidad económica del negocio para el operador.

12. Conclusiones

La población de adultos mayores está creciendo a pasos agigantados y la población económicamente activa no tiene tiempo para ocuparse de este grupo etario. Dado que la esperanza de vida ha sobrepasado los 80 años de edad, las personas mayores comienzan a experimentar un deterioro funcional, lo cual trae consigo diferentes patologías, y hace que pasen de ser personas autovalentes a postrados, por lo tanto tienen más la necesidad de asistencia.

Dado lo anterior, han aparecido en el mercado diferentes alternativas de establecimientos para atender a las personas mayores, que van desde hogares para el grupo de menores recursos hasta residenciales de alto nivel para personas con poder adquisitivo.

Las residenciales existentes hoy en el mercado de la comuna de Viña del Mar, son todos negocios adaptados en infraestructuras preexistentes, es decir, casas que no fueron diseñadas para la atención de adultos mayores si no que se adaptaron para ese fin. Los aranceles en estas residenciales son acordes al valor de arriendo que pagan los operadores del negocio. En cambio, en el caso de insertar un negocio inmobiliario para la renta destinado a la residencia de adultos mayores, partiendo desde un edificio creado exclusivamente para ese fin, el valor de arriendo del operador se debe incrementar respecto a los casos existentes

hoy en el mercado, ya que la infraestructura diseñada para el correcto funcionamiento de una residencial para la atención de adultos mayores, sube el valor en la calidad de vida de los usuarios. Esta alza en el arriendo respecto al valor del mercado debe aumentar para que el negocio sea rentable en el caso del inversionista.

El edificio se emplazó en una de las mejores zonas disponibles para la construcción de este tipo de residencial, en cuanto a precio y condiciones de edificación, optimizándose al máximo la capacidad del terreno según las normas del Plan Regulador Comunal, lo que resultó un edificio de 3 pisos.

De acuerdo al análisis económico financiero, se puede afirmar que el negocio presenta mayores niveles de rentabilidad para el inversionista dado que su VAN semestral arroja 40.190 UF, mientras que el VAN semestral del operador es de 3.821 UF.

Relacionado con lo anterior, se puede inferir que el inversionista tiene un mayor rango de variabilidad en termino de los factores evaluados para mantener indicadores positivos de rentabilidad, no así para el operador el que vería afectada su rentabilidad ante una pequeña variación en aumento de costos (que se aumente el arriendo) o disminución de ingresos (menos residentes pagando mensualidad).

A la luz de los antecedentes y análisis desarrollados en el presente estudio, se puede afirmar que la mejor alternativa de inversión para el negocio propuesto, en la comuna de Viña del Mar, es la construcción de un edificio en el sector de Recreo.

Esto debido a las características urbanísticas de la zonificación de Recreo, así como también por el valor de terreno, su conectividad y cercanía a centros de salud y cívico comercial de la ciudad.

Finalmente se puede concluir que, si bien el capital inicial requerido para emprender este negocio fue más alto para el inversionista, sus ganancias las comenzó a percibir al 6° año, 3 años antes que en el caso del operador, el cual incurrió en un capital inicial menor.

En términos generales se puede decir que este negocio presenta un riesgo más alto para el operador, ya que sus márgenes de rentabilidad son ajustados y que cualquier variación podría perjudicar sus utilidades, mientras que para el inversionista el rango en la variación de los factores que inciden en su rentabilidad es más amplio.

13. BIBLIOGRAFÍA

- 1) *Patricia Schuller, NACION Reportaje: "El Mercado de las casas de Reposo desde \$200 mil a más de \$1 millón al mes" Lunes 13 de junio de 2011.*
- 2) *Ximena Pérez. www.mundoterceraedad.cl "Tiendas especializadas, hoteles y viajes: la creciente oferta para la tercera edad"*
- 3) *Daniela Paleo EL MERCURIO, Economía y negocios "Las comodidades que ofrecen los "Senior Homes" en Chile. 16.06.2012*
- 4) www.seniorsuites.cl
- 5) www.seniority.cl
- 6) www.gardensuite.cl
- 7) www.senama.cl
- 8) *Valeria Aspillaga .EL MERCURIO DE VALPARAISO, Artículo: "El costo de vivir en Viña del Mar medido en metros cuadrados". Sábado 19 de Febrero de 2011*
- 9) *Ilustre Municipalidad de Viña del Mar. Departamento de Asesoría Urbana. Modificación al PRC de Viña del Mar. Ordenanza Local.*
- 10) *Chile: Proyecciones y estimaciones de la población, Total país. 1950-2050. Proyecciones de población, a junio de cada año, en base al Censo 2002. Instituto Nacional de Estadísticas, INE.*
- 11) *Ibidem.*
- 12) *Caracterización de Adultos Mayores por Género, Encuesta Casen 2011: Región de Valparaíso.*
- 13) *Bases de Licitación Estudio Actualización de Catastro ELEM, SENAMA, 2012:18*
- 14) *"Mapa socioeconómico de Chile". Estudio Adimark del 15 de marzo de 2013, basado en el Censo 2002.*
- 15) *Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores. 2009*
- 16) *Informe Final Catastro ELEM NACIONAL 2012. SENAMA.*
- 17) *Censo 2002.*
- 18) *Barómetro Imagen Ciudad, realizado por la consultora Visión Humana en 1.880 personas de 15 a 80 años, de 23 ciudades del país de los niveles socioeconómicos C1,C2,C3/D. Versión 2013.*
- 19) *Modificación al PRC de Viña del Mar, Fundo Naval Las Salinas. Ilustre Municipalidad de Viña del Mar. 2009*
- 20) *Informe de las Naciones Unidas sobre el envejecimiento de la población mundial 1950-2002.*

- 21) Observatorio Demográfico N°12 Envejecimiento poblacional CEPAL. ECLAC, 2011
- 22) Chile y los adultos mayores: Impacto en la sociedad del 2000. Departamento de Estadísticas Demográficas y Sociales. INE. 1999.
- 23) Chile y sus Mayores. Resultados Segunda Encuesta Nacional Calidad de Vida en la Vejez. 2010.
- 24) Estudio Nacional de la Dependencia en las Personas Mayores. 2009
- 25) Servicio Nacional del Adulto Mayor, SENAMA, Política Integral de Envejecimiento Positivo para Chile 2012-2025, 2012.
- 26) Catastro de Establecimientos de Larga Estadía". SENAMA. Enero 213.
- 27) D.S. N° 14 / 2010 "Reglamento de Establecimientos de Larga Estadía para Adultos Mayores".
- 28) <http://www.pulso.cl/noticia/empresa-mercado/empresa/2013/10/11-32350-9-seniority-consolida-su-operacion-en-chile-y-llega-a-regiones.shtml>
- 29) <http://clublaforesta.cl/publica.pdf> Diciembre 2010
- 30) <http://seremi5.redsalud.gob.cl/?p=3991>
- 31) www.sites.google.com
- 32) Decreto Alcaldicio N°10.949 del 04.12.2002 Diario Oficial de la República de Chile.13.012.2002
- 33) Pronunciamiento de la Contraloría Regional de Valparaíso N° 825 del 27.01.2011.
- 34) Plan Regulador Comunal Viña del Mar. 2012.
- 35) Portal Inmobiliario. Julio 2013.
- 36) El Mercurio de Valparaíso, Sábado 19 de febrero de 2011.
http://www.mercuriovalpo.cl/prontus4_noticias/site/artic/20110219/pags/20110219000407.html
- 37) Artículo "El Mercurio de Valparaíso", 19 febrero 2011.