

NECESIDADES Y NUEVOS MODELOS INMOBILIARIOS DE VIVIENDA PARA ADULTOS MAYORES

Mario Aguilar Guevara

Director de Tesis
Dr. Eduardo M. Ramírez Favela

2010



UNAM
POSGRADO 
URBANISMO

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo

**NECESIDADES Y NUEVOS MODELOS
INMOBILIARIOS DE VIVIENDA PARA
ADULTOS MAYORES AUTOVALENTES**

Tesis que para obtener el grado de Maestro en Urbanismo presenta:

MARIO AGUILAR GUEVARA

2010

Director de Tesis:

DR. EDUARDO MAURILIO RAMÍREZ FAVELA

Sinodales:

MTRO. EDUARDO MEJÍA GALICIA

MTRA. MARÍA ESTELA CASILLAS DÍAZ

A Rosa María y Jesús

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	1
2	ENVEJECIMIENTO POBLACIONAL	5
2.1	Antecedentes	5
2.2	Envejecimiento poblacional	8
2.3	Envejecimiento de la población en México	12
2.4	Surgimiento de una nueva categoría social	19
3	LA VEJEZ	27
3.1	El adulto mayor	27
3.2	El adulto mayor autovalente	28
3.3	Condiciones económicas y de vivienda	31
3.4	Relación entre el adulto mayor, familia y vivienda	32
3.5	Jubilación y sentido del trabajo después de los 65 años	34
4	CONJUNTOS DE VIVIENDA PARA ADULTOS MAYORES	37
5	OFERTA SECTOR PÚBLICO Y PRIVADO	45
5.1	El sector publico	46
5.2	La iniciativa privada	48
6	EJEMPLOS EN EL MUNDO	51
6.1	El caso Holanda	51
6.2	Conjuntos de vivienda para ancianos en Holanda	56
6.3	Los desarrolladores inmobiliarios y corporaciones de vivienda	57
6.4	Esquemas de servicio	60
6.5	Ejemplos análogos en Holanda	64
7	GUÍA TÉCNICA ESPACIAL CONJUNTOS DE VIVIENDA ADULTOS MAYORES	71
7.1	Ubicación	71
7.2	Unidades de vivienda (departamentos)	72
7.3	Circulaciones y áreas comunes	80
7.4	Salón usos múltiples	83
7.5	Comedor	84
7.6	Recepción – Mostrador	86
7.7	Oficina administrativa	87
7.8	Centro de atención y cuidado	88
7.9	Gimnasio - Carril de nado	90
7.10	Lavandería	91
7.11	Intendencia	91
7.12	Otros espacios	92

8	INVERSIÓN INICIAL (ASPECTOS RELEVANTES)	93
8.1	Terreno	93
8.2	Proyecto arquitectónico	96
8.3	Estructura y programación de la inversión	98
8.4	Estructura financiera	100
9	PLAN DE NEGOCIO	105
9.1	Estudio de mercado	106
9.2	Modalidades de comercialización	109
9.3	Modalidad “A” Compra Venta	111
9.4	Modalidad “B” Adquisición derecho de usufructo vitalicio	116
9.5	Modalidad “C” Arrendamiento	120
9.6	Ingresos por el pago de servicios	124
10	ESTADO DE RESULTADOS Y EVALUACIÓN DEL PROYECTO	127
11	CONSIDERACIONES FINALES	133
12	BIBLIOGRAFÍA	139

1. INTRODUCCIÓN.

Es muy importante el conocer la dinámica inmobiliaria y urbana de la ciudad en general y, de zonas en particular que precisan de la adaptación de su espacio para ofrecer mejores condiciones de vida como respuesta a todos los inconvenientes de una gran ciudad como la Ciudad de México en tiempos actuales.

Esta investigación va enfocada hacia el fenómeno inmobiliario. Con el estudio de la Maestría en Urbanismo y, dentro del campo de conocimiento Desarrollos Inmobiliarios, se me despertó el interés acerca del aprendizaje de todos los procesos y dinámicas Inmobiliarias, y, pude comprender y conocer los modelos vigentes de proyectos inmobiliarios, así como también los nuevos mercados y tendencias hacia dónde va dirigida esta actividad.

El tema en el que me voy a enfocar concretamente, es en la exploración de las posibilidades de los espacios destinados para gente de la tercera edad como el nuevo negocio inmobiliario del futuro. Debido a muchos factores que descubriremos a lo largo de esta investigación estamos experimentado un acelerado envejecimiento poblacional, la pirámide poblacional tiende a invertirse, es decir que en un futuro no muy lejano habrá más gente de la tercera edad que adultos, jóvenes y niños, lo cual me permite reflexionar que será necesario empezar a contemplar la creación de espacios de todo tipo para ellos. Desde la perspectiva de los desarrollos inmobiliarios, un país donde los

adultos mayores serán mayoría nos demanda imaginar, crear y adaptar nuestros espacios urbanos arquitectónicos.

La actividad inmobiliaria es un fenómeno que actualmente presenta un auge importante dentro de la Ciudad de México. Si hablamos de vivienda, este tema representa el porcentaje más significativo de esta actividad inmobiliaria. El problema consiste en que la mayoría de los desarrolladores inmobiliarios se han dedicado a repetir el mismo modelo de hacer vivienda destinada para la gente económicamente activa, es decir a la población adulta (de entre 30 y 60 años) abarcando los distintos estratos sociales, lo que ha provocado una saturación de oferta de vivienda en la Ciudad de México y por lo tanto una competencia muy grande entre los desarrolladores inmobiliarios.

Actualmente es más difícil realizar un desarrollo o producto inmobiliario con la seguridad de que éste va a tener el éxito deseado o absorción ideal. Esto me ha llevado a pensar en el problema que va a guiar mi investigación que es el explorar nuevas alternativas de proyectos inmobiliarios que permitan de cierta manera direccionar esta actividad hacia un segmento que no ha sido abordado como es el de los adultos mayores.

Otro eje, o problemática básica dentro de mi investigación, es del tema de los Adultos Mayores, es una realidad que la población de la ciudad está envejeciendo gracias a muchos factores que se estudiarán en esta investigación. Alejandro Canales dice que los adultos mayores se han convertido en una nueva categoría social y demográfica que da cuenta de las demandas, necesidades, responsabilidades y capacidades propias de este

nuevo grupo poblacional específico y diferente, lo que nos obligará a cambios sustantivos en los planeamientos del propio modelo de sociedad que viviremos en un futuro próximo. Desde luego esto incluye las condiciones de vida de este grupo, que tendrán que ser reflejadas en los nuevos proyectos inmobiliarios como respuesta a este fenómeno social.

La vejez tendrá que empezar a ser considerada más que el inicio del final de la vida, como una nueva etapa en el curso de ésta, el llamado tercer cuarto de vida. Ahora bien, el problema que se plantea es ¿Cuál será el espacio social que tienda a ocupar la población en su tercer cuarto de vida? No puede reducirse este fenómeno a una preocupación por los viejitos, esto exige una visión global que integre y replantee las dinámicas poblacionales a la luz de los cambios estructurales de la sociedad contemporánea. No solo hay y habrá cada vez más viejos sino nuevos viejos.

2. ENVEJECIMIENTO POBLACIONAL.

2.1 Antecedentes.

Uno de los fenómenos asociados a la transformación demográfica en las sociedades actuales es el rápido incremento de la población de adultos mayores. En la actualidad como en el futuro próximo, ya sea rápida o lentamente, todos los países del mundo enfrentan o enfrentarán inevitablemente el fenómeno del envejecimiento poblacional. Por un lado la disminución de la mortalidad da origen a un aumento de la esperanza de vida y, por lo tanto, un número cada vez mayor de personas llega con vida a edades avanzadas, es decir envejecimiento por arriba o por la cúspide de la pirámide.

Por otro lado la caída de la fecundidad se refleja a la larga tanto en una cantidad menor de nacimientos, como en una reducción de la proporción de niños y jóvenes en la población total, o envejecimiento por abajo o por la base de la pirámide. De esta manera la combinación de una esperanza de vida cada vez mayor y de una fecundidad en continuo descenso provoca un aumento significativo de la edad media de la población y una proporción ascendente de los adultos mayores.

Se estima que el número de adultos mayores, es decir, personas de 65 años o más en los países desarrollados, aumentó alrededor de 2.7 veces en los últimos 50 años (de 64 a 171 millones de personas) y su proporción con respecto a la población total casi se duplicó (de 7.9 a 14.4 %). La dinámica del envejecimiento en esos países seguramente se acelerará en las próximas

décadas y provocará que al llegar al año 2050, los adultos mayores constituyan poco más de la cuarta parte de los residentes de esos países.

La creencia de que este fenómeno y sus consecuencias son preocupación exclusiva de los países desarrollados es equivocada. Las sociedades envejecidas o en proceso de serlo están apareciendo gradualmente por todos los rincones del mundo. Si hoy residen alrededor de 248 millones de adultos mayores en las naciones en desarrollo, se espera que en el año 2050 su número aumentará a 1,163 millones, lo que implica un tamaño 4.7 veces mayor al actual y una proporción tres veces superior de 5.1% a 15% de la población total.

Hoy en día ha empezado a aparecer cierta preocupación por las transformaciones en la estructura por edad, en particular por las características del rápido proceso de envejecimiento y sus consecuencias. Después de un largo periodo marcado por el enorme peso demográfico de la niñez, la adolescencia y la juventud temprana, la inquietud por el fenómeno del envejecimiento en los países en desarrollo empieza a crecer y a ser cada vez más visible, e incluso en algunos casos despierta la preocupación que en otros tiempos provocó la llamada explosión demográfica.

La población de México experimentará un proceso de envejecimiento en las próximas décadas y, afectará a nuestro país con mayor fuerza porque será más rápido y más pronunciado que en otros contextos. De hecho este fenómeno se está produciendo con tal rapidez que a México le tomará tan sólo la mitad del

tiempo que requirieron las sociedades más envejecidas de hoy para alcanzar esa situación.

La tasa de crecimiento de la población de adultos mayores registrada en los últimos años es inédita en la historia demográfica de México, de más de 3.7 por ciento anual, lo que implica que este grupo tiene el potencial para duplicar su tamaño cada 19 años. Se espera que esta dinámica continúe acelerándose hasta alcanzar un ritmo promedio anual de 4.6 por ciento durante la tercera década del presente siglo.

Con esta tasa se presentarán plazos cada vez más breves de aproximadamente 15 años para duplicar el tamaño de las personas de la tercera edad. El incremento medio anual del número de adultos mayores, que hoy en día es de 180 mil personas se aumentará hasta más de 800 mil hacia fines de la cuarta década de este siglo.

Debido a esta acelerada dinámica de crecimiento se estima que la población de 65 años o más aumentará a casi 17 millones de personas en 2030 (es decir uno de cada ocho habitantes) y a más de 32 millones en 2050 (uno de cada cuatro habitantes), con una edad media de la población de 38 y 45 años respectivamente, en contraste con la de 27 años en la actualidad. Más de las tres cuartas partes del incremento previsto en el número de adultos mayores entre 2000 y 2050 (alrededor de 28 millones) se producirá a partir del año 2020, lo que puede brindar a México el tiempo necesario para preparar las respuestas institucionales orientadas a hacer frente a estos cambios.

2.2 Envejecimiento poblacional.

El envejecimiento demográfico de México anuncia una transformación de grandes proporciones. No hay duda de que este fenómeno tendrá múltiples y muy complejas repercusiones de carácter social, económico, político y cultural en nuestro país, e influirá en la formación de un buen número de demandas y necesidades de la población, al tiempo que impondrá desafíos nuevos para sociedad y gobierno.

Las respuestas que desencadene este proceso darán lugar a profundos cambios sociales, hombres y mujeres de todas las edades tendrán que adaptarse a los nuevos estilos y ritmos de la vida social, a las cambiantes percepciones del curso de vida y a las normas y expectativas sociales emergentes relacionadas con la edad. Otros muchos ámbitos de nuestra vida cotidiana también se verán alterados. Por ejemplo, en los servicios se requerirán menos guarderías, menos escuelas de educación básica y menos atención pediátrica, y seguramente más hospitales, más asilos y albergues y más servicios de recreación para los adultos mayores.

El envejecimiento de la población es un proceso continuo de la transición demográfica que es el cambio de alta mortalidad y natalidad a niveles bajos y controlados. La disminución de la natalidad y el progresivo aumento de la esperanza de vida de las personas, impactan directamente en la composición por edades de la población al reducirse relativamente el número de personas en las edades más jóvenes y engrosarse los sectores con edades más avanzadas.

La natalidad y mortalidad de la población mundial han tenido un considerable descenso particularmente durante la segunda mitad del siglo pasado.

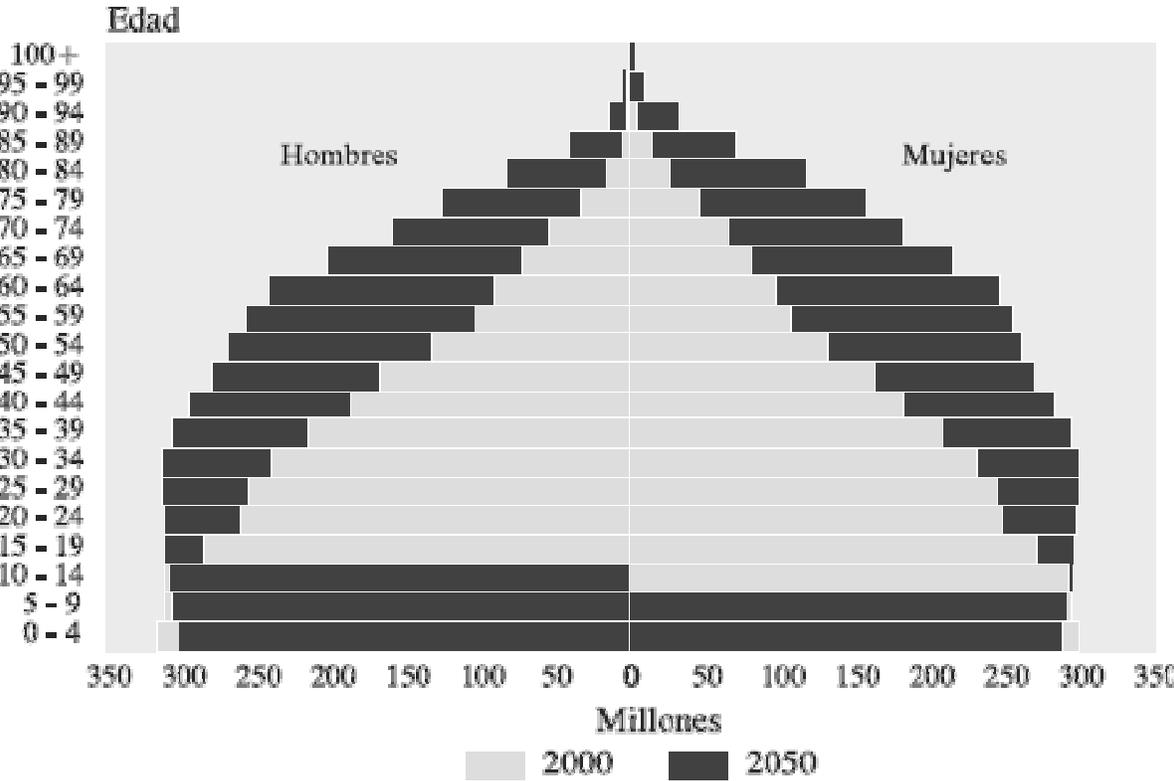
La natalidad disminuyó entre los años 1950 y 2000 de 37.6 a 22.7 nacimientos por cada mil habitantes, mientras que la mortalidad pasó de 19.6 defunciones por cada mil habitantes a 9.2 en el mismo periodo. Esta transformación, que ha adoptado el nombre de transición demográfica ha provocado un progresivo aumento del tamaño de la población mundial y simultáneamente su envejecimiento.

Asimismo se espera que los niveles de natalidad y mortalidad, continúen disminuyendo en la primera mitad del siglo en curso. La primera disminuirá hasta alcanzar 13.7 nacimientos por cada mil habitantes en 2050, mientras que la mortalidad se espera que alcance sus menores niveles alrededor del año 2015 (9 defunciones por cada mil habitantes) y, a partir de ese momento aumente hasta alcanzar 10.4 en 2050 en relación con el incremento de la población de edades avanzadas.

La vida promedio de la población está aumentando y lo seguirá haciendo en las décadas siguientes. Los cambios en la mortalidad de la población mundial se reflejan en una mayor sobrevivencia, la cual aumentará considerablemente en la primera mitad de este siglo, al pasar de alrededor de 65 años en 2000-2005 a 74 años en 2045-2050. Actualmente la esperanza de vida de las mujeres (67.6) es superior en alrededor de cinco años a las que registran los varones (63.3). Cabe resaltar que en los países más desarrollados la esperanza de vida promedio fue de casi 76 años en el periodo 2000-2005 la cual podría

aumentar a 81 años para el año 2050. Así también en los países en desarrollo se estima que aumentará de 63.4 a 73.1 en el mismo periodo.

Además de los cambios en su magnitud, la población mundial avanza rápidamente hacia el envejecimiento de su estructura por edades. En las siguientes pirámides de población sobrepuestas para 2000 y 2050 se observa la disminución de los grupos más jóvenes de la población en su parte inferior, sobre todo entre los menores de 15 años, y el aumento de la población en edades laborales y de los adultos mayores. Es también evidente que debido a la mayor esperanza de vida de las mujeres, su número y peso relativo en las edades avanzadas será mayor. Estas diferencias ya se aprecian en 2000, pero será más claro en el futuro como se aprecia en la pirámide de 2050.



FUENTE: Envejecimiento de la población de México reto del siglo XXI, CONAPO México, 2004

Entre 1950 y 1980 el porcentaje de adultos mayores con respecto a la población total se mantuvo alrededor de ocho por ciento, mientras que en 2000 ascendió a diez por ciento. Bajo las tendencias previstas del envejecimiento demográfico mundial se estima que en 2030 este porcentaje ascienda a 16.6 por ciento y en 2050 a 21.4 por ciento. En otras palabras, mientras que en 2000 una de cada diez personas en el mundo era un adulto mayor, a mitad de siglo será una de cada cinco. Entre los adultos mayores el grupo que crece a un mayor ritmo es el de las personas de más edad. En 2000, había alrededor de dos adultos entre 60 y 69 años por cada adulto de 70 años o más, en 2050 esta proporción se igualará e incluso será ligeramente superior para las personas de edades más avanzadas.

Los incrementos absolutos en el número de adultos mayores son cada vez superiores. Mientras que en la década 1950-1960 se integraron al grupo de 60 años y más cuatro millones de personas al año, en la década de 2000-2010 esta cifra ascendió a más de quince millones, esperando alcanzar una cifra máxima de 32.6 millones anuales en la década de 2030. La tasa anual de crecimiento de este grupo en la actualidad es de 2.2 por ciento y llegará a ser hasta de tres por ciento para 2010-2020. Debido a esta dinámica, el número de adultos mayores se triplicó entre 1950 y 2000, pasando de 205.3 a 606.4 millones. Asimismo, se espera que aumente a 1,348 millones en 2030 y a 1,907 millones en 2050.

Actualmente los países desarrollados tienen las poblaciones más envejecidas, pero en unas cuantas décadas muchos países en desarrollo alcanzarán esos niveles de envejecimiento. En los países desarrollados la edad mediana de la

población es decir, la edad que divide a la población en dos partes iguales, ha aumentado constante desde 1950 hasta llegar en el año 2000 a 37.3 años. En los países en desarrollo la edad mediana disminuyó de 21.6 a 19.2 años entre 1950 y 1970, pero a partir de entonces ha registrado un ascenso continuo, hasta alcanzar 25.2 años en 2000.

Se estima que para 2050 la edad mediana será de 49.9 años en los países desarrollados y de 41.3 años en los países en desarrollo, por lo que el intervalo que los separará será sólo de ocho años. En los países menos desarrollados la edad mediana en 2000 alcanzaba los 18.5 años, se espera que aumente a 30.1 a mediados de siglo, por lo que todavía será muy inferior a la de los países desarrollados y en desarrollo.

2.3 El envejecimiento de la población en México.

México también ha experimentado un proceso acelerado de transición demográfica. La primera fase se ubica a partir de los años 30 con el inicio del descenso de la mortalidad, que junto con la persistencia de elevados niveles de natalidad, trajo consigo un periodo caracterizado por un elevado crecimiento demográfico. En esta etapa se observó incluso un ligero incremento de la natalidad, como resultado de mejores condiciones de salud. Posteriormente la natalidad también descendió notablemente, lo que disminuyó el crecimiento demográfico. Para 1960 la natalidad se ubicó en 46 nacimientos por cada mil habitantes, mientras que para el año 2000 este indicador bajó a 21

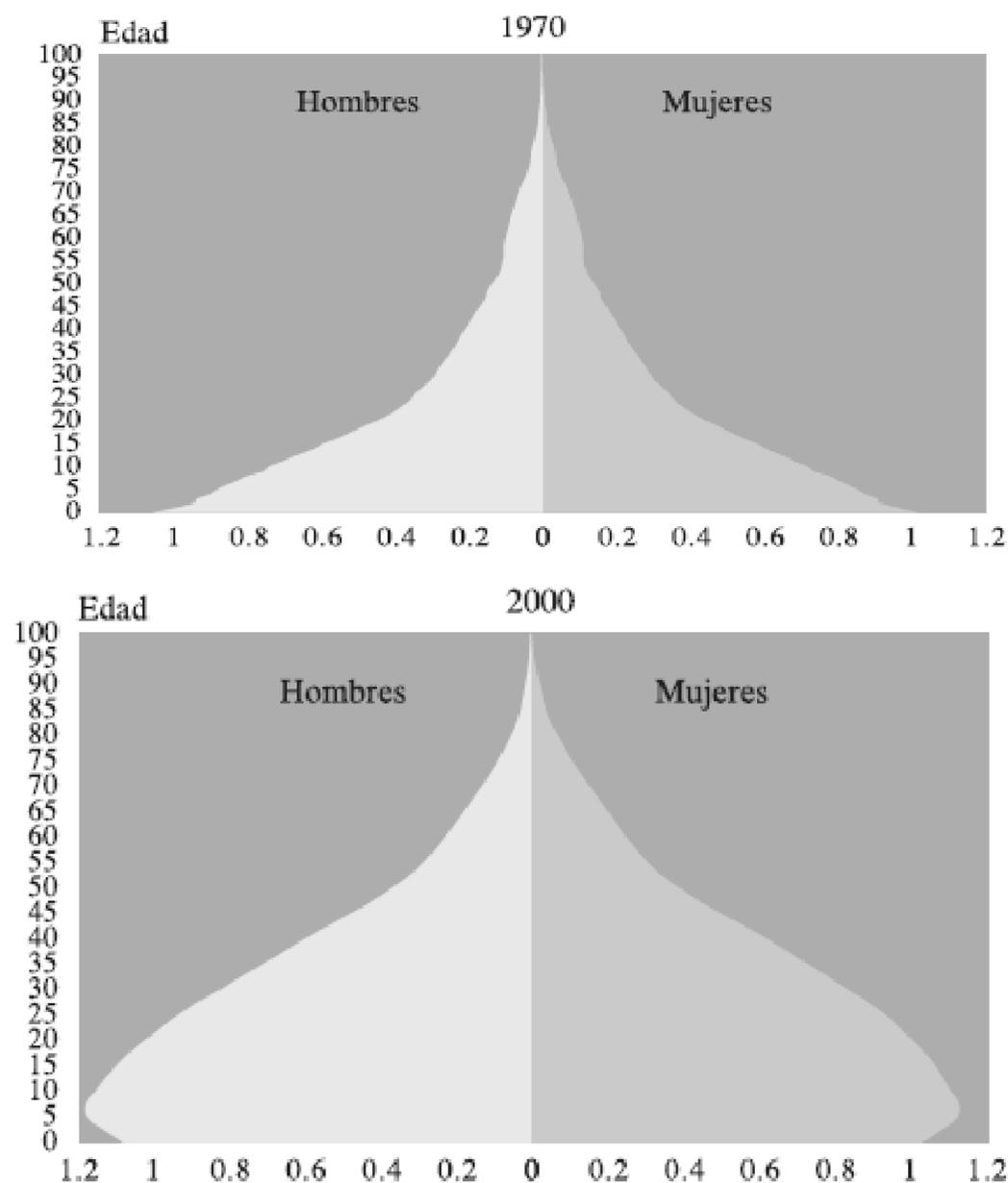
nacimientos. Por otro lado la fecundidad de las mujeres mexicanas disminuyó de 7.0 a 2.4 hijos por mujer en promedio, en el mismo periodo.

Se espera que en las próximas cinco décadas la natalidad siga descendiendo hasta alcanzar 11 nacimientos por cada mil habitantes en 2050. Por su parte la mortalidad descenderá hasta alrededor de 5.0 defunciones por cada mil habitantes en 2006 y posteriormente aumentará hasta 10.4 en 2050. El aumento en la tasa de mortalidad a partir de 2007 se producirá por el incremento relativo en la población de adultos mayores, que propiciará un mayor número de defunciones independientemente del aumento en la esperanza de vida.

La vida media de los mexicanos se duplicó a partir de 1950, al pasar de 36 años a 74 años en 2000. Se espera que en las próximas décadas continúe su incremento hasta alcanzar 80 años en 2050, un nivel similar al de Japón, país que actualmente tiene la mayor esperanza de vida en el mundo.

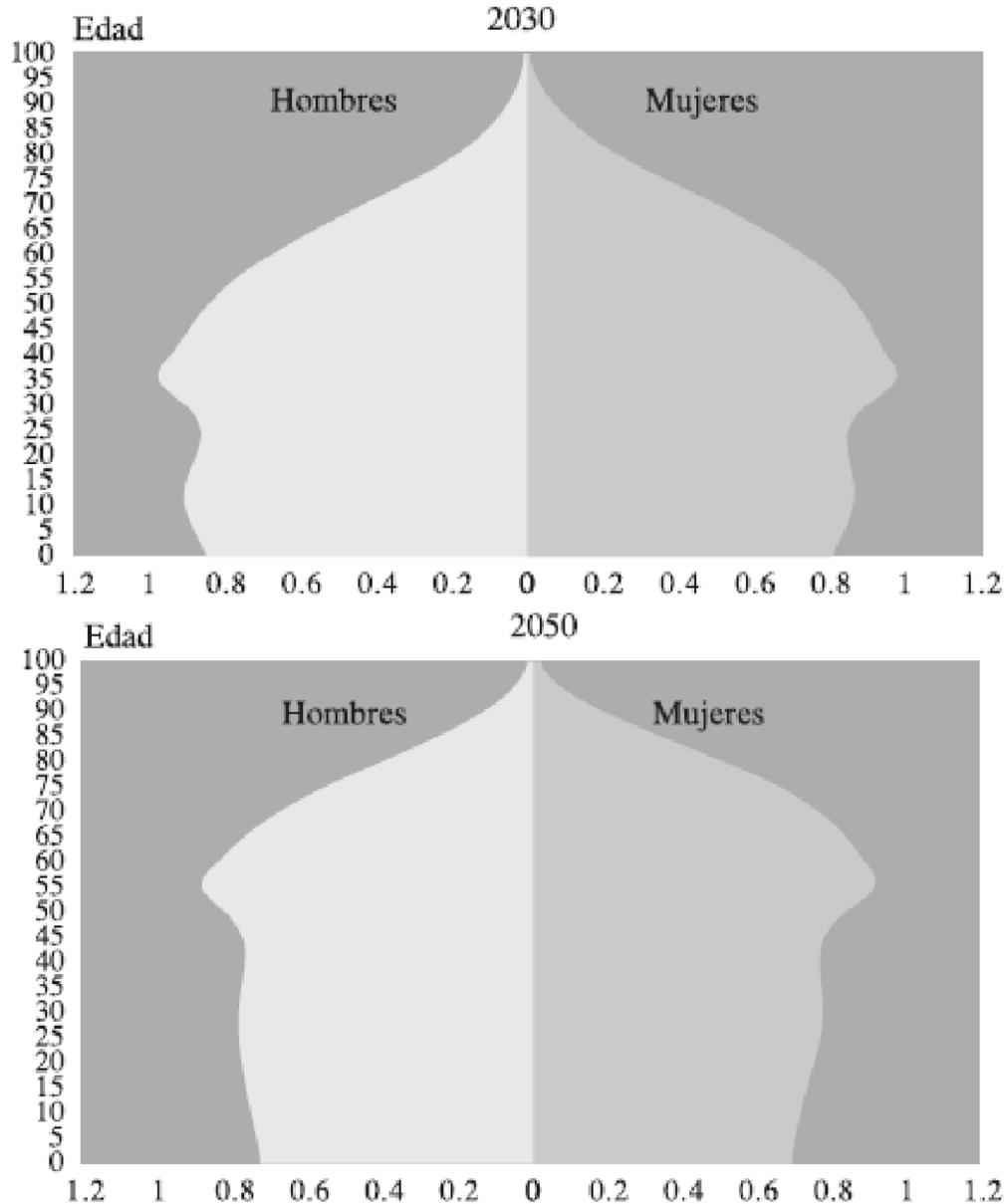
En la pirámide poblacional de 1970, con una base muy amplia y una punta angosta, se puede observar el predominio de la población infantil que caracterizó la época de alta fecundidad. Para ese año cerca del 50 por ciento de la población tenía menos de quince años de edad. En el año 2000 se presenta una pirámide abultada en el centro que refleja el aumento en el número de personas en edades jóvenes y laborales, así como con una base más estrecha que es el resultado de la disminución en la proporción de niños de 0 a 4 años de edad.

El comportamiento previsible de la fecundidad y de la mortalidad permite anticipar que la base de la pirámide continuará reduciéndose, por lo que la población infantil tendrá menor peso y será menos numerosa. Las muchas generaciones que nacieron en la época de alta fecundidad (1960-1980) comenzarán a engrosar la parte superior de la pirámide conforme alcancen la edad de 60 años. Esto producirá notorios cambios en la forma de la pirámide, que será cada vez más amplia en la punta y más estrecha en su base.



FUENTE: Envejecimiento de la población de México reto del siglo XXI, CONAPO México, 2004

FUENTE: Envejecimiento de la población de México reto del siglo XXI, CONAPO México, 2004



El proceso de envejecimiento demográfico de México es inevitable, puesto que los adultos mayores de mañana ya nacieron. Las generaciones más numerosas que son las nacidas entre 1960 y 1980 ingresarán al grupo de 60 años y más a partir de 2020. Esto se refleja en el aumento de las proporciones de adultos mayores en las próximas décadas. En 2000 la proporción de adultos mayores fue de alrededor de 7.0 por ciento. Se estima que este porcentaje se incremente a 12.5 por ciento en 2020 y a 28.0 por ciento en 2050.

El índice de envejecimiento de la población permite apreciar la relación numérica que hay entre niños y adultos mayores. En 2000 había 20.5 adultos por cada 100 niños, este índice se incrementará paulatinamente en el presente siglo. Se espera que el número de adultos mayores sea igual al de niños alrededor de 2034 y que el índice alcance una razón de 166.5 adultos mayores por cada 100 niños en 2050.

Distrito Federal: Indicadores demográficos para los adultos mayores, 2000-2030

Indicador	2000	2010	2020	2030
Población media	769 289	1 016 549	1 406 243	1 832 054
Proporción de la población total (por cien)	8.7	11.5	16.0	21.3
Tasa de crecimiento (por cien)	2.5	3.2	3.1	2.2
Índice de dependencia juvenil ¹	39.8	33.4	30.9	30.1
Índice de dependencia de adultos mayores ²	13.4	17.4	25.0	35.2
Índice de dependencia demográfica ³	53.2	50.8	55.9	65.3
Índice de envejecimiento ⁴	33.6	52.1	80.9	117.1
Índice de masculinidad (por cien)	79.0	78.1	76.9	75.2
Esperanza de vida a los 60 años (total)	21.4	22.3	23.0	23.6
Esperanza de vida a los 60 años (hombres)	20.4	21.2	21.8	22.3
Esperanza de vida a los 60 años (mujeres)	22.2	23.3	24.1	24.7

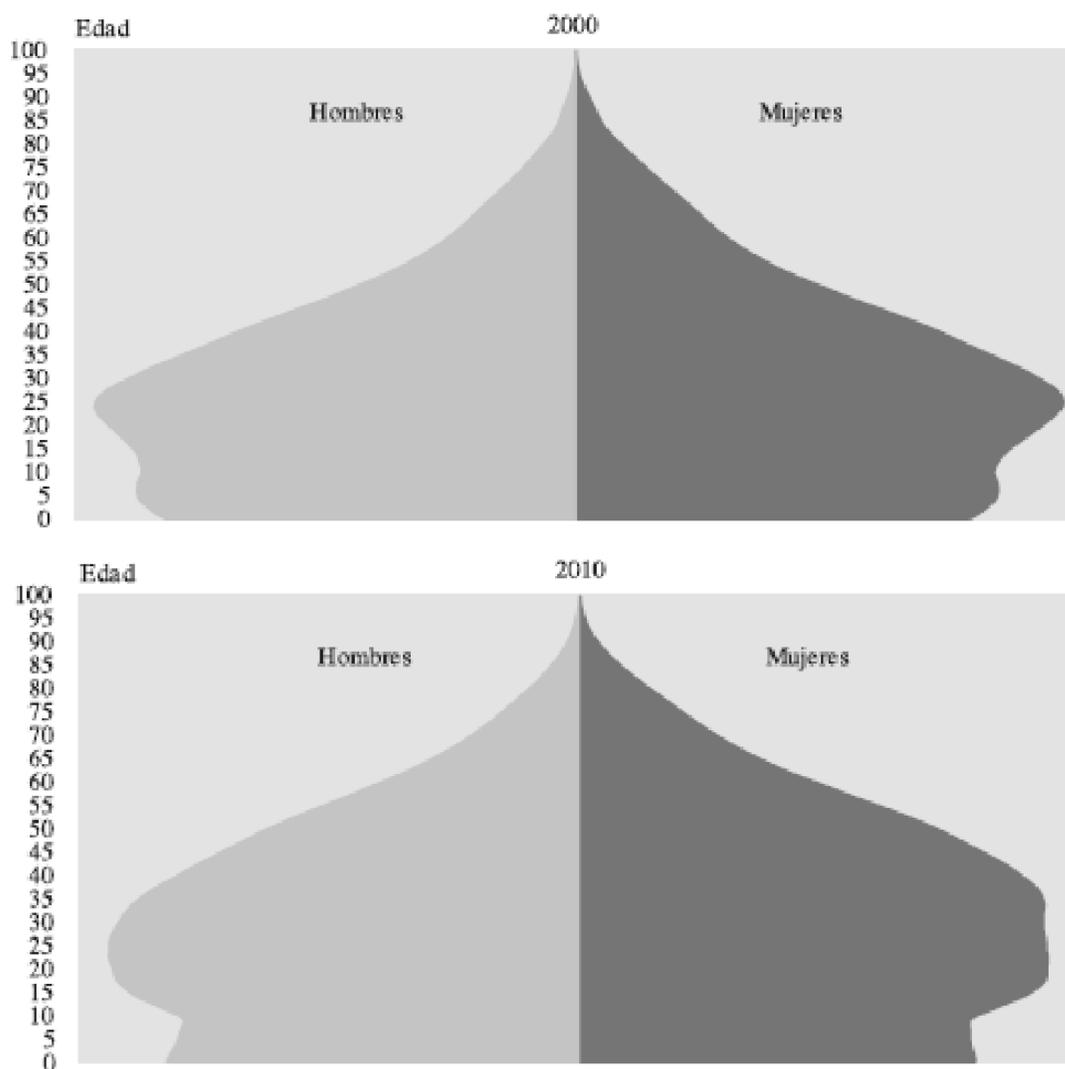
¹ Población menor de 15 años dividida por la población de 15 a 59 años (por cien).

² Población 60 años o más dividida por la población de 15 a 59 años (por cien).

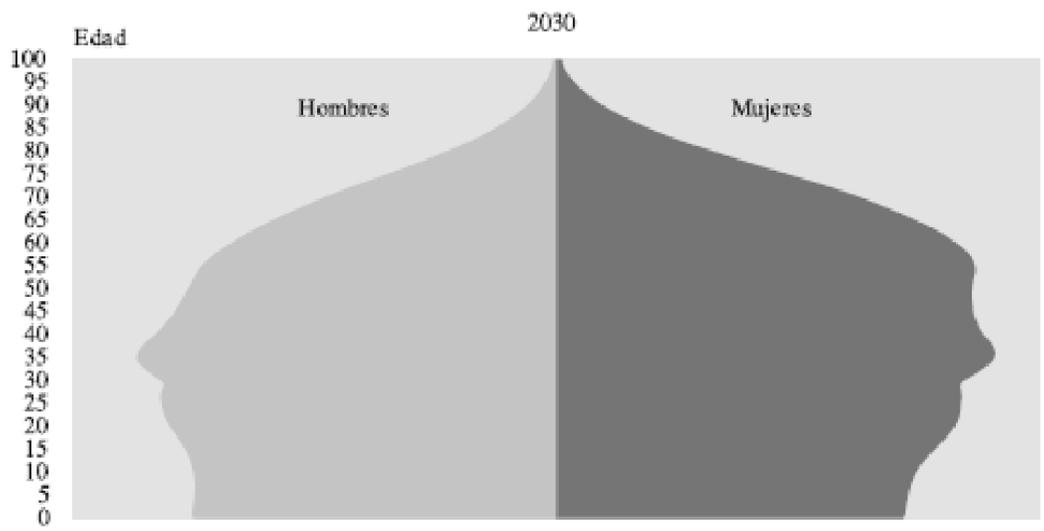
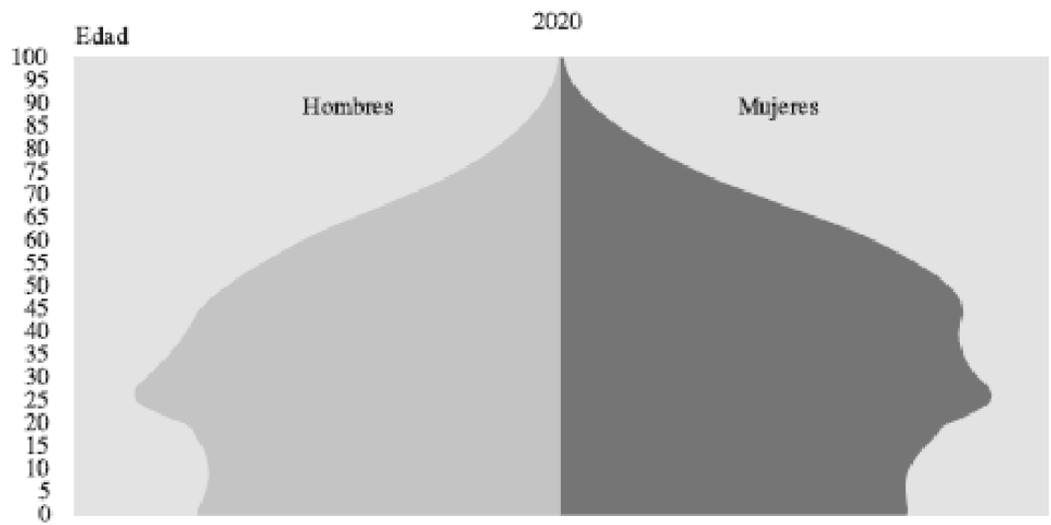
³ Suma de la población menor de 15 años y de 60 años o más dividida por la población de 15 a 59 años (por cien)

⁴ Población de 60 años o más dividida por la población menor de 15 años (por cien).

En el año 2000 vivían en México 6.9 millones de personas de 60 años y más, en 2030 serán 22.2 millones y se espera que para la mitad del siglo alcancen 36.2 millones. Cabe destacar que 72 por ciento de este incremento ocurrirá a partir de 2020, lo que significa para el país apenas dos décadas para preparar las condiciones que permitan enfrentar adecuadamente este proceso. El grupo de adultos mayores en las edades más avanzadas es el que registra mayor crecimiento. Se puede anticipar que la proporción de personas de 70 y más años respecto al total de adultos mayores aumentará de 43.0 por ciento en 2000 a 45.9 en 2030 y a 55.5 en 2050.



FUENTE: Envejecimiento de la población de México reto del siglo XXI, CONAPO México, 2004



FUENTE: Envejecimiento de la población de México reto del siglo XXI, CONAPO México, 2004

2.4 Surgimiento de una nueva categoría social gracias al envejecimiento poblacional.

Hoy en día existe mucho interés en el fenómeno del envejecimiento de la población, especialmente en pronosticar sus dimensiones, sus impactos sociales y el cambio en la estructura económica que de él se derivan, sin embargo la atención no se ha centrado en los desafíos subjetivos que este cambio demográfico traerá consigo, especialmente hablando de las constantes transformaciones que caracterizan a las sociedades contemporáneas.

En las últimas décadas han aparecido nuevas tendencias en las dinámicas demográficas que además de impactar en las cifras del crecimiento poblacional, parecen también empezar a dar paso a un nuevo o cambio en la estructura demográfica que representa el envejecimiento de la población. Para entender esta nueva transformación social es necesario conocer el proceso de como se llevo a cabo a lo largo del tiempo.

En el último tercio del siglo XX la dinámica de la población entró en una nueva fase caracterizada por la estabilización de sus tasas de crecimiento, junto al cambio en su estructura y composición. Se trata del proceso de envejecimiento de la población, que surge a partir de que termina la transición desde un esquema tradicional en el que prevalecían altos niveles de fecundidad y mortalidad, a uno moderno caracterizado por el control eficiente y racional de estos aspectos.

Varias proyecciones acerca de la población mundial pronostican que este descenso en los niveles de crecimiento pueda llegar a una relativa estabilidad de la población en la segunda mitad del siglo XXI. En particular se estima que la población mundial pasará de 5.8 millones en 1995, a menos de 8.5 millones en 2025. En términos relativos se trata de un crecimiento notablemente inferior al que predominó en la segunda mitad del siglo XX. De hecho para el año 2025 se espera que la tasa de crecimiento sea de tan solo 1.02% anual promedio, cifra un tercio menor de la que prevalece en la actualidad.

En términos generales este descenso de las tasas de crecimiento demográfico se origina tanto en una clara disminución de los niveles de mortalidad, como sobre todo en una importante reducción de la fecundidad. Por un lado el descenso de la mortalidad se manifiesta en una mayor esperanza de vida, lo que permite una prolongación de la existencia de los individuos. Así por ejemplo en la segunda mitad del siglo XX la esperanza de vida se incremento en diversos países latinoamericanos prácticamente 50%.

Tanto el descenso de la fecundidad como el incremento de los niveles de sobrevivencia de la población se reflejan directamente en su composición por grupos de edad, la cual ha comenzado a experimentar importantes modificaciones cuantitativas, mismas que se intensificaran en las próximas décadas. En particular se puede esperar una significativa reducción de la población infantil, sumada a un incremento de la población adulta y de la tercera edad, recomposición que implicará el aumento de la edad media y la edad mediana de la población en su conjunto.

En el mundo la proporción de individuos menores de 15 años se ha reducido de 37.6% en 1965 a 31.9% en 1995 y se proyecta que para 2025 será inferior a 25%. Así como la población de 65 años o más muestra la tendencia opuesta al pasar de 5.3% en 1965 a 6.5% en 1995 y se pronostica pueda llegar a alcanzar casi 10% para el 2025.

Este proceso de envejecimiento de la población se reproduce en las distintas regiones del mundo, aunque parece estar más avanzado en los países más desarrollados, de hecho en 1995 el índice de envejecimiento en los países más desarrollados fue más de cuatro veces superior al que presentaban los países menos desarrollados. Sin embargo aunque para todos los países se proyecta un aumento del índice de envejecimiento para las próximas dos décadas, este será mayor en los menos desarrollados. Específicamente mientras que en los países más desarrollados se pronostica para el año 2025 un índice de envejecimiento de 70% mayor que a finales del siglo XX, en los países menos desarrollados se proyecta incremento de más de 120%.

En otras palabras mientras que los países más desarrollados parecen ubicarse en fases más avanzadas del proceso de envejecimiento, en los menos desarrollados este proceso ocurre a un ritmo más rápido. Esto es resultado de que tanto el incremento de los niveles de sobrevivencia, como especialmente el descenso de los niveles de fecundidad parecen ser más acelerados e intensos en las regiones menos desarrolladas, ello genera un cambio demográfico más rápido y explosivo.

A nivel de las personas la principal manifestación del envejecimiento corresponde a la ampliación de los horizontes de vida de cada uno, producto del descenso de la mortalidad. Esta mayor longevidad de los individuos hace posible no solo la sobrevivencia a edades mayores y en condiciones de salud de aceptables a buenas, sino que además abre nuevas etapas en el ciclo de vida de las personas, por ejemplo no es igual que la vida dure 40 años o que llegue a 75 u 80 años. En este último caso se pueden identificar nuevas etapas en el curso de vida de cada individuo, en las cuales se plantean demandas y necesidades propias y específicas.

El concepto que se ha construido anteriormente de la vejez corresponde básicamente a personas de edad avanzada que son económicamente inactivas o están incapacitadas para el trabajo, con una clara disminución de sus capacidades físicas y mentales, la que propicia la aparición de enfermedades crónicas y aislamiento social progresivo.

Sin embargo esta idea no representa la realidad actual de la población mayor de 65 años, más bien parece que esta llamada fase terminal se está posponiendo unos 15 o 20 años en el curso de vida, ante la realidad de que una importante cantidad de población llega cada vez más a la tercera edad con buena salud física y mental, integrados socialmente, con una vida familiar activa y con plenas capacidades para la actividad económica.

Desde este punto de vista la jubilación a los 65 años ya no parece ser el punto crítico en la vida de las personas que significa el inicio del fin de su vida, por el contrario parece abrirse una nueva etapa en el curso de vida que puede

denominarse como el tercer cuarto de vida y que se extendería entre los 65 y 70 años. Esto se debe a que el aumento de la longevidad de las personas permite que un individuo pueda esperar que casi una cuarta parte de su vida activa transcurra después de su jubilación, lo que era prácticamente inimaginable hace tan solo unas décadas atrás, y día con día que cada vez mayor número de personas disfrutaran de dichas condiciones de vida.

“Si individualmente el envejecimiento plantea la emergencia de una nueva fase en el ciclo de vida, para la población en su conjunto este envejecimiento se manifiesta en la emergencia de un nuevo estrato demográfico, esto es una nueva categoría social y demográfica que da cuenta de las demandas, necesidades, responsabilidades y capacidades propias de un grupo poblacional específico y diferentes de las que prevalecen entre los adultos, los jóvenes, los adolescentes, y en general, de los demás estratos demográficos, así como demandas económicas y políticas específicas y diferentes“.¹

“Bajo el contexto de la sociedad en general, existen planteamientos de que es la propia sociedad la que está envejeciendo, en el sentido de que si bien el impacto social del envejecimiento demográfico esta iniciándose, su extensión, magnitud e intensidad nos obligará a cambios sustantivos en los planteamientos de propio modelo de sociedad en que vivimos”.²

¹ Alejandro Canales Cerón. “La población en la era de la información. De la transición demográfica al proceso de envejecimiento”. Revista Estudios Demográficos y Urbanos, vol. 16, núm. 3, pp. 485-518. Colegio de México. 2001. Pág. 502

² Ibídem. Pág. 507

El problema, sin embargo es que la mayoría, si no es que todos los modelos culturales, sociales, económicos, y políticos de nuestra sociedad están planteados para una estructura poblacional joven, en crecimiento y con horizontes temporales de vida de menor duración.

“El nuevo reto para la demografía y para la sociedad en general será dejar de pensar en la población centrándose en su crecimiento, para pensarla atendiendo a las relaciones y contradicciones entre individuos, entre generaciones, entre etnias, y entre la especie humana y la naturaleza. En otras palabras, se trata de pasar de la preocupación por la dinámica demográfica y sus componentes, a una preocupación por las estructuras demográficas, esto es, por la estructuración social de las diferencias y desigualdades demográficas, es en este contexto donde adquieren relevancia la discusión y revisión del problema del envejecimiento poblacional”.³

El envejecimiento no sólo implica cambios cuantitativos, sino también nuevas formas de entendimiento social. El envejecimiento de la población no puede reducirse a una preocupación por los ancianos, lejos de esto exige una visión global que integre las dinámicas de todos los estratos que conforman la estructura demográfica, a la vez que exige entender y analizar dichas razones. Esta importante transformación implica reflexionar que hoy en días “no sólo hay más viejitos y menos jóvenes, sino también nuevos viejitos y nuevos jóvenes”.⁴

³ Alejandro Canales Cerón. Op. Cit. Pág. 514

⁴ Ibídem Pág. 489

Dicho lo anterior, se puede concluir que la problemática principal es entonces la reflexión de cuál será el espacio social que ocupará la población en su tercer cuarto de vida. La gente de la tercera edad visto como un nuevo grupo social, sin duda ya no corresponderá a este grupo marginado y asilado de la población, al contrario, será un nuevo estrato social con un perfil lleno de importantes diferencias que le permita una inserción activa e independiente en la sociedad, se trata de un parte considerable de la población en pleno goce de sus capacidades físicas y mentales, a quienes la sociedad moderna actual no ha ofrecido un espacio social, económico, político y cultural que les permita constituirse y desarrollarse.

3. LA VEJEZ.

3.1 El adulto mayor.

La Organización Mundial de la Salud (OMS), define que el envejecimiento es un proceso fisiológico que se extiende por toda la vida y engloba una serie de transformaciones que inician en el momento de la concepción. Como toda etapa esta implica cambios a nivel personal, familiar y social.

El envejecimiento de una persona es el resultado de una compleja interacción de los procesos biológicos, psicológicos, sociales y ambientales. Al llegar los 60 o 65 años, dependiendo según el sexo, las personas comienzan una etapa marcada por la jubilación, que significa el término de su actividad productiva y cuyos signos pueden ser la pasividad, dependencia y marginación.

Este cambio de categoría trae consigo variadas alteraciones desde cambios físicos, mentales y sociales, en los cambios físicos se presenta la disminución de movimientos y capacidad respiratoria, lo que implica un ritmo más pausado. Una disminución de los sentidos como, problemas a la vista, sordera y alteraciones al metabolismo. Disminución en el grosor de la piel lo que genera en parte una baja en la temperatura corporal. Estas alteraciones obligan en muchos casos a la utilización de implementos como bastones, andaderas o sillas de ruedas.

Los cambios mentales provocan alteraciones en la memoria, en la orientación y en la capacidad de percepción, concentración y atención, así como demencia

y enfermedades como el Alzheimer, producidas por alteraciones neuronales, esto implica una disminución y comprensión espacio temporal del entorno.

Los cambios sociales se manifiestan por la pérdida del papel productivo y de importancia familiar, además de una desconexión en las redes sociales, como amigos y espacios públicos adecuados, implicando una auto marginación y aumento de las inseguridades. Tanto los cambios sociales como mentales pueden derivar en patologías depresivas y angustiosas. Según el grado de incidencia de las alteraciones y la dependencia asociadas a estas, los adultos mayores se clasifican en tres:

- Autovalentes: no necesitan ayuda externa para sus actividades cotidianas poseen capacidad de comprensión y asimilación de la realidad. Rara vez tienen pérdida de memoria.
- Semivalentes: necesitan algún tipo de apoyo y ayuda, principalmente sensación de seguridad. Presentan pérdidas de memoria inmediata, por lo que necesitan ciertos cuidados de vigilancia.
- Postrados: padecen de invalidez severa y necesitan de terceros para realizar sus necesidades básicas. Generalmente deben mantenerse en cama.

3.2 El adulto mayor autovalente.

Este tipo de adultos mayores es sobre el cual se va a profundizar debido a que este grupo serian los posibles habitantes de los conjuntos de vivienda que se van a proponer, desarrollar y analizar a lo largo de este trabajo.

Los adultos mayores autovalentes básicamente se definen como las personas que están dejando la etapa de adultez media (a partir de los 65 años, según sea el caso) y que aun no tienen ningún tipo de limitación física y mental, principalmente esta etapa está acompañada por la jubilación. A continuación se describen algunas características generales de este grupo.

La transición de la adultez media a la vejez comienza con cambios en diferentes aspectos de la personalidad, estos cambios representan la crisis al final de la adultez media. Se produce una reorganización o reestructuración de la identidad acompañada por redefinición de la imagen corporal (intensificación de arrugas, canas, calvicie, etc.) redefinición de las relaciones con los padres, los hijos y la pareja, evaluación de los planes que se proyectaron desde la adolescencia, reconocimiento de que queda poco por vivir, lo que genera cuestionamientos acerca de lo que se ha hecho y lo que queda por hacer.

Los cambios físicos propios de esta etapa, más el logro de cierta estabilidad, generan una fase de introspección o individualización. Al haber dominado las presiones externas se puede destinar la energía al conocimiento de sí mismo. Se espera que el nuevo adulto mayor se conozca más y se vuelva más auténtico, dado que se tiene una visión más realista de la vida. Se presentan cuestionamientos de cómo era antes, como soy ahora y qué me queda por vivir. Las relaciones con el mundo externo se hacen más selectivas, existe una mayor tolerancia a la frustración y se pueden vivir diferentes estados emocionales.

Cambios biológicos y físicos como intensificación importante de canas, calvicie, sequedad cutánea, arrugas, disminución de la fuerza muscular y de la velocidad de reacción, así como acumulación de tejido adiposo en determinados sectores del cuerpo. Estos cambios no implican una pérdida de las funciones, pero si implican la generación de cambios en los hábitos de vida. Todos estos cambios generan mucha angustia y anhelo por el cuerpo joven y se convierten en un gran signo que refuerza la conciencia de la vejez y el fin de la vida próximo. Más adelante se espera la aceptación de la nueva imagen física y estos cambios son integrados a la personalidad.

Se redefinen las relaciones emocionales, la inversión de roles y enfrentar la posibilidad de ser superados por los hijos. Se requiere un reordenamiento de la vida matrimonial, por el fenómeno del nido vacío. Ahora se pueden abordar temáticas que antes no se podía por dedicación a los hijos. Surgen conflictos que estaban latentes a lo largo de la vida de la pareja que no se habían resuelto por alguna razón. Pasar más tiempo juntos produce dificultades en la relación diaria, se requiere un sistema diferente que permita un acomodo real. La pareja constituye una fuente de aceptación de los cambios corporales.

La pareja comparte todo un pasado común que permite la transición de la vejez en conjunto, lo que da tranquilidad a la pareja. Estos signos cambian la perspectiva del tiempo, aparece la conciencia de la muerte personal. Se genera una reorganización en las de metas planeadas, haciendo un análisis de los proyectos pasados y futuros. Se logra una identidad de pareja y mejor adaptación a todos los cambios. La convivencia diaria aumenta considerablemente, la rutina diaria tiende a cambiar, se tienen que crear

espacios mutuos, así como cambios sobre la privacidad e intimidad. Logro de identidad, aceptar el logro de pareja como la única posible, aceptar con satisfacción los aspectos positivos y negativos.

Las restricciones económicas implican un cambio de vida importante acompañado de sentimiento de vulnerabilidad física, económica y dependencia. Se dejan de lado las relaciones sociales y se enfocan más sobre la familia y la convivencia vecinal.

El cuidado por los otros, apoyar a las nuevas generaciones a través del ejercicio de roles. Enseñar, instruir, transmitir valores. Comprometerse a mejorar las condiciones de vida para las generaciones venideras, esto se relaciona con la trascendencia, dejar algo, un legado.

3.3 Condiciones económicas y de vivienda.

La forma de enfrentar la vejez varía tanto por factores sociales internos como externos, lo mismo en el caso de necesidades materiales, así como las económicas y ambientales. En este sentido las condiciones de estas necesidades varían según aspectos geográficos, culturales, sociales, y educacionales, entre otros.

Sin embargo en un contexto general para México se puede señalar que estadísticamente los adultos mayores en su mayoría son propietarios de su vivienda, producto de esfuerzos de años anteriores o herencias. Esta vivienda en muchos casos presenta dos características:

Estado de conservación no óptimo, debido a la escasez de recursos económicos o materiales para remodelar, terminar o reparar la infraestructura básica, además del factor antigüedad, ya que en general la vivienda se adquiere durante los inicios de la etapa laboral.

Falta de implementación adecuada para los cambios físicos y psicológicos de la vejez, tanto a nivel de vivienda como de contexto vecinal. Es decir, los baños, escaleras, circulaciones, iluminación, y otros espacios, no cuentan con mecanismos de prevención de riesgos que eviten caídas o aislamiento. Esto último es de vital importancia considerando que un adulto mayor que ve dificultado su traslado físico tiende a marginarse.

Además de lo anterior, el adulto mayor producto de la jubilación recibe como una pensión significativamente menor al sueldo promedio que percibió en su vida laboral activa, por lo que se ve obligado a reordenar la manera de jerarquizar sus necesidades y la forma de satisfacerlas.

Esta situación económica no facilita que el adulto mayor participe en actividades de tipo cultural, educativo o artístico, pues sus ingresos van dirigidos a satisfacer necesidades básicas de alimentación, salud y servicios básicos, marginando aspectos de tipo educacional, recreativo y social.

3.4 Relación entre el adulto mayor, familia y vivienda.

El adulto mayor que presenta avanzados niveles de autonomía social, psicológica y económica busca vivir físicamente independiente de su familia,

manteniendo lazos directos con sus familiares. Sin embargo, cuando esta situación no puede darse por dificultades económicas o de salud, el adulto mayor opta por vivir con aquel pariente que cuente con las mejores condiciones materiales y afectivas para recibirlo. A nivel de relaciones familiares, se observan dos grandes tendencias:

Adultos mayores que viviendo o no bajo el mismo techo que sus familiares cercanos, presentan claros límites en sus relaciones familiares, es decir, cumplen su rol de abuelos, mantiene sanas relaciones con grupos de personas con características similares, ocupan con creatividad su tiempo libre, toman sus decisiones de manera independiente y tiene un propio proyecto de vida.

Adultos mayores que al margen de sus compañeros de vivienda, mantienen relaciones extremadamente estrechas con sus familiares, es decir, carecen de límites claros, estableciendo límites de carácter difuso. Esto los lleva a tomar el rol de padres de sus nietos, o en algunos casos nuevos hijos de sus propios hijos, estableciendo inadecuados lazos de dependencia. Siendo incapaces de tomar decisiones personales sin consultar, careciendo de un proyecto de vida personal que responda a sus necesidades.

Esta última tendencia, lleva en muchos casos al aislamiento, la soledad y la vejez no asumida como etapa vital íntegra, no importando si viven en la misma vivienda de sus familiares, pues aparece un factor social más predominante y de difícil manejo que limita un adecuado enfrentamiento de un envejecimiento activo y autónomo.

3.5 Jubilación y sentido del trabajo después de los 65 años.

En la vida contemporánea los valores de juventud, eficiencia y autonomía, así como el poder adquisitivo y situación financiera nos rigen en la forma de relacionarnos con los otros, siendo este contexto discriminador para aquellos adultos mayores que deben o desean jubilarse, ya que la condición de jubilado presenta un bajo estatus, debido a la baja en los ingresos.

Hoy no existe la libertad para elegir bajo qué condiciones se quiere jubilar, lo que facilitaría el enfrentamiento de la jubilación como un importante etapa en la vida social. Por el contrario, se imponen condiciones que no responden a los principios de autovalencia, participación, integración y actividad para el adulto mayor.

El jubilado extraña el estatus y sistemas de apoyo con los que contaba al ser un trabajador y debe por sus propios medios, crear un proyecto de vida que lo acerque a nuevas amistades, organizaciones, grupos sociales, nuevos ingresos y aprendizajes, entre otros aspectos. Lamentablemente no todos los mayores tienen la capacidad, oportunidad o apoyo para crear esta nueva estrategia de vida, apareciendo estados de angustia, depresión y enfermedades que reflejan la inadaptación de muchos adultos mayores en relación a este brusco cambio.

Frente a este medio un tanto hostil al que se enfrenta el jubilado, existen algunas organizaciones públicas y otras creadas por los propios adultos mayores que pretenden entregar algunas actividades que suplan el rol que cumplía el trabajo en una vida laboral activa. Estas instancias se encuentran

con numerosos interesados en aprender cosas nuevas, enseñar conocimientos adquiridos en años anteriores y canalizar el espíritu solidario hacia otros, para completa un ciclo de vida.

Esto lleva a pensar que la jubilación frente a un medio social e institucional amable y atractivo en sus ofertas no traería consigo la conocida depresión post jubilación, y al contrario aprovecharía el interés y potencialidad de este grupo por crear y transmitir información y conocimiento a generaciones jóvenes.

4. CONJUNTOS DE VIVIENDA PARA ADULTOS MAYORES AUTOVALENTES (65 – 75 AÑOS).

Si tomamos en cuenta que el envejecimiento y pérdida de la autonomía puede resultar un proceso traumático y extremadamente violento y, más aun el internar al adulto mayor en algún tipo de asilo o centro geriátrico, se entiende también que demorar todo lo posible esa etapa resulta indudablemente un gran beneficio para la persona y su entorno familiar.

Arrancar al viejo de sus hábitos de vida, de su contexto social y privarlo de las prácticas que le permiten todavía valerse por sí mismo y sentirse aun con un grado aceptable de autonomía, lo ponen en una posición de encierro y con un sentimiento de mayor cercanía hacia el final de su vida.

A partir de la década de los ochenta se inicio un movimiento en cuanto a las tendencias de asilos y residencias para adultos mayores. En los países desarrollados como Dinamarca, Holanda, Alemania, Estados Unidos y Canadá se impuso una tendencia que en lugar de promover el internar al anciano en instituciones geriátricas, buscaba generar alternativas para promover y demorar en la manera de lo posible esta etapa final.

La idea de adaptación de la vivienda propia es parte de esta estrategia, pero como responder cuando aumenta el nivel de necesidades tanto de asistencia como sociales sin llegar a la opción del asilo o casa de retiro, ha sido el reto de la nueva tendencia de vivienda para adultos mayores.

Las casas de retiro y asilos deben reservarse como última alternativa para cuando el anciano no puede seguir viviendo sin condiciones de atención geriátrica permanente, cuando ya ha perdido toda o casi toda capacidad de autosuficiencia y, si la adaptación de la vivienda ya no funciona como una solución.

No obstante antes de que esto suceda existe una etapa intermedia en la que por una parte aumentan efectivamente los requerimientos de atención pero no al punto de eliminar toda práctica independiente del adulto mayor. Esta situación intermedia tiene que ser tratada del modo más adecuado para conservar y estimular las aptitudes autónomas, pero a su vez para responder satisfactoriamente a las nuevas necesidades y requerimientos.

El concepto de conjuntos de vivienda para adultos mayores autovalentes viene precisamente a cubrir estas características en la medida de lo posible. Este nuevo concepto, parte de la idea de que la intervención del diseño arquitectónico puede constituir un modelo de sustitución de los mecanismos de asistencia y cuidados.

Estos conjuntos de vivienda consisten en el agrupamiento de unidades especialmente diseñadas con el soporte de un sistema de servicios primarios. Esta modalidad asegura para los adultos mayores un aceptable nivel de privacidad, y a su vez genera en torno al área permanente de servicios, un alto grado de seguridad. Desde el punto de vista arquitectónico el concepto es más cercano a la idea de casa que de hospital o de cualquier otro modelo de centro geriátrico. Se establece en un contexto residencial y no en uno de carácter

hospitalario, y se desarrolla con una escala amigable sin los rasgos rígidos de los espacios institucionales o burocráticos.

Además de favorecer la privacidad gracias a su carácter residencial de viviendas particulares, permite también el establecimiento de relaciones comunitarias intensas. Esto último se cumple de diversas maneras, por un lado en relación con los otros habitantes del conjunto y, por otro lado porque este tipo de proyectos no deben planearse bajo un concepto de aislamiento urbano, por el contrario con una premisa de intensa integración con la ciudad, la colonia y los hábitos del adulto mayor.

El respecto a la privacidad es un aspecto generalmente descuidado en relación con la vejez, se cree automáticamente que los viejos por el solo hecho de serlo han perdido toda forma de pudor y por lo tanto toda necesidad de privacidad, lo cual es totalmente falso.

Las unidades de vivienda cuentan con todas las comodidades de una casa, cocina y baño independientes, un espacio adecuado o estancia para recibir familiares y amigos. Todo mediante patrones de diseño especiales en relación con la antropometría y necesidades físicas, así como una buena articulación con el área de servicios.

El concepto de los servicios en este tipo de proyectos está fundamentalmente relacionado a un esquema a partir del cual se proporciona al adulto mayor la máxima seguridad posible y la certeza de que ante cualquier inconveniente ocasional puede recurrir de inmediato a quienes lo asistan. El área de servicios

esta precisamente pensada para generar mecanismos que sin suprimir la autonomía proporcionen el nivel de asistencia necesaria, un tipo de asistencia que no está sometida al rigor y al trato institucional y, que por otra parte hace posible que el viejo intervenga y decida por sí mismo en que momento y ante qué circunstancias va a demandarla.

La reciente aparición de este modelo en Europa obedece a tres razones principales. Primero se reconoce que esta modalidad tiene mayores ventajas terapéuticas que la internación geriátrica. Al vivir los adultos en un medio menos hostil y agresivo se garantiza por supuesto un mejor estado emocional, y se genera una mejor disposición y respuesta a las terapias que la persona requiera.

Está probado que las instituciones geriátricas o asilos ocasionan un rápido deterioro general y más aun existe mayor desgaste, lo cual resulta innecesario, cuando es posible seguir proporcionándole a los viejos un entorno para su autonomía, un modo de vida que impulse su dignidad y lo comprometa con sus propios cuidados, alimentación y seguridad. Este mayor compromiso favorece a las personas en su autonomía personal y genera un mejor estado general, se establecen condiciones más favorables para una mejor y más duradera calidad de vida.

Hacia la década de los ochentas los países capitalistas desarrollados empezaron a presentar un mayor índice de envejecimiento social a partir del mejoramiento sustancial de la calidad de vida, el progresivo avance de la

medicina y un mayor nivel de control y planificación familiar, esto significa un aumento de las expectativas de vida y envejecimiento de la población.

Si antes en la década de los setentas se consideraba vieja a una persona que había alcanzado la edad de setenta años, tres década más tarde la idea de una persona realmente vieja está por los ochenta años de edad o más, este nuevo grupo proporcionalmente en aumento es al que está en general destinada esta variante de los nuevos conjuntos de vivienda para adultos mayores autovalentes.

Con la expansión de esta nueva vejez surgieron también nuevas necesidades. Hasta hace unos años una persona con signos visibles de deterioro físico y mental tenía únicamente dos opciones, o vivía en su casa bajo el absoluto cuidado de la familia o personal especializado, o bien se le internaba en alguna de las instituciones geriátricas disponibles. Esta tendencia se ha estado revirtiendo rápidamente sobre todo en los países altamente desarrollados. La modalidad de vivienda para ancianos autovalentes se ha ido imponiendo como una variante menos rígida de resultados probados y eficacia para cubrir este nuevo segmento de población.

Por otro lado otra ventaja de este tipo de complejos es la optimización de recursos económicos. Este sistema se vuelve conveniente para el desarrollo de las políticas en relación con la vejez. La realización de este tipo de proyectos en los países desarrollados esta principalmente a cargo del estado bajo la premisa de que resulta más económico propiciar y sostener esta variante en lugar de los modelos de centros geriátricos tradicionales en donde se gastan

recursos igualmente para un paciente que los requiere como para otro que quizá no necesita todavía del mismo nivel de asistencia. De modo que este modelo propicia una mejor distribución de los recursos públicos para los adultos mayores.

En países como Dinamarca, Holanda y Alemania el estado se encarga de las inversiones para la realización de las obras para este tipo de conjuntos, y a su vez desempeña un papel de administrador, establece un régimen de propiedad limitada o regula los mecanismos de arrendamiento, en ocasiones proporcionales a los ingresos que perciben los usuarios por concepto de pensiones y liquidaciones por jubilación.

Cuando se entregan en propiedad las viviendas están sometidas a una única limitación, nos son hereditarias. En caso de fallecimiento los herederos reciben un monto que resulta de la valuación de la vivienda. De modo que el estado realiza la inversión inicial o regula y da los lineamientos para los negocios e inversiones privadas, asegura la distribución y el uso de las viviendas y regula el sistema de admisión, arrendamiento y propiedad.

Respecto al sistema de atención y servicios incorporados en este tipo de proyectos, está básicamente compuesto de cuatro áreas que requieren espacios apropiados a cada una de ellas. Un área de mantenimiento y seguridad que proporciona al usuario la certeza de una protección adecuada y permanente a cargo de profesionales. Un sistema de abastecimiento de comida, lavado de ropa y conserjería que funciona a partir de los requerimientos. Un área de servicios paramédicos, enfermería, primeros auxilios, tratamientos de uso

gradual y de contratación individual. Y una serie de espacios óptimos para producir, mejorar y estimular la socialización de los usuarios como biblioteca, salón de juegos, comedor, piscina y salón de usos múltiples en el que puedan organizarse diversas actividades culturales y recreativas o simplemente usarse como estancia común donde escuchar música, ver televisión, etc.

Una administración muy sencilla está a cargo de manejar y controlar las áreas de servicio. Esto no impide que algunas actividades especialmente las vinculadas con la socialización, estén a cargo de los propios usuarios de manera auto gestionada, espontánea o dirigida. Estas situaciones pudieran en algunos casos realimentar el sistema de alguna forma incluso en el aspecto económico a través de talleres de producción y comercialización en pequeña escala.

Desde el punto de vista jurídico y legal existen varios modelos para la operación de este tipo de conjuntos de vivienda para la tercera edad. Como se mencionó antes además del arrendamiento una posibilidad es la propiedad ilimitada en donde no se pueden heredar las viviendas. Otra opción es la figura del condominio como propietario absoluto del inmueble, los habitantes compran un dominio precario, esto es otra forma de propiedad limitada que por ejemplo impide vender las viviendas a terceros, se firma un contrato donde consta que el bien en si no es hereditario y que los herederos al morir el comprador original, reciben un valor equivalente en dinero fijado a partir de pautas de mercado y convenio con anterioridad.

5. OFERTA: SECTOR PÚBLICO Y PRIVADO.

En México la modalidad de conjuntos de vivienda para adultos mayores autovalentes no ha alcanzado a expandirse, quizá entre las razones de su falta de desarrollo hay que considerar el hecho de que todavía este tipo de proyectos está muy estrechamente asociado con el modelo universal de institución geriátrica, casa de retiro o asilo.

Además de que, desde un enfoque de negocio o inversión, estos centros geriátricos tradicionales resultan en ocasiones ser más atractivos desde el punto de vista de la rentabilidad sobre todo en estos tiempos donde se busca menor monto de inversión y menor tiempo de recuperación sacrificando un tanto el rendimiento o la utilidad de esta inversión.

Hay que agregar también, que en México, respecto a las nuevas alternativas de vivienda para adultos mayores, se percibe una enorme desinformación y profundo desinterés en términos generales. Los grupos socioeconómicos más altos pueden hacerse cargo de la calidad de los servicios que contratan mientras que los sectores de menores recursos necesitarían de algún tipo de subsidio del estado para desarrollar y acceder a este tipo de proyectos.

A pesar de que en algunos países desarrollados como Dinamarca, Holanda y Alemania se ha alcanzado una mucho mayor sensibilidad para con los adultos mayores, a partir de criterios de mayor entendimiento de la vida social, que han dado como resultado programas y soluciones que incluyen una arquitectura que sustituye los modelos de centros geriátricos tradicionales, en

México por razones muy diversas está todavía muy apegada la solución tradicional incluso de manera improvisada en la mayoría de los casos.

El esquema consiste básicamente en una vieja casa a la que se le da un ligero tratamiento estético por lo general destinado a seducir publicitariamente, a promover un servicio, una técnica de marketing adecuada para el grupo social al que se apunta, un nombre en apariencia poético alusivo a prolongar lo inevitable, el fin de la vida, pero de una manera suavizado, y sin más ni menos un nuevo centro geriátrico aparece en el mercado.

Sólo en el mejor de los casos, los asilos en México contemplan algunos detalles y soluciones adaptadas para cumplir en cierta forma con los requerimientos de una arquitectura para la tercera edad. Pero en general carecen de algún tipo de concepto global a partir del cual se integren todos los aspectos profesionales y técnicos que aporten soluciones satisfactorias a las necesidades y requerimientos de los adultos mayores. En su mayoría se desentienden por completo y desconocen todo tipo solución sistemática del espacio concebido con una finalidad gerontológica.

5.1 El sector público.

En México, la institución federal más importante para atender todo lo relacionado con la gente de la tercera edad, es el Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores (INAPAM), la cual se dedica a proteger y atender a las personas de 60 años y más, esencialmente sus funciones se enfocan al aspecto médico asistencial. Sus principales objetivos son proteger, atender,

ayudar y orientar a las personas adultas mayores, así como conocer y analizar su problemática para encontrar soluciones adecuadas.

También entre sus funciones esta el fomentar la asistencia médica, asesoría jurídica y opciones de ocupación, así como promover el desarrollo humano integral de las personas adultas mayores, tratar de brindarles empleo, ocupación, retribuciones, asistencia y las oportunidades necesarias para alcanzar niveles de bienestar y alta calidad de vida, para reducir las desigualdades e inequidades de género.

Los principales servicios que ofrece esta institución son los centros de atención integral, que están dedicados al servicio exclusivo de las personas adultas mayores de 60 años de edad y más, para brindarles servicios de consulta médica general y especializada, así como estudios de laboratorio y gabinete médicos, para la detección, control y seguimiento de las enfermedades frecuentes en este sector de la población.

También existen los clubes de la tercera edad que son espacios comunitarios donde se reúnen e interactúan personas de 60 años de edad o más. En ellos se ofrecen diversas alternativas de formación y desarrollo humano, de tipo educativo, cultural, deportivo y social. La finalidad es promover la participación de las personas mayores, para fomentar la organización e intervención en la solución de sus problemas, además de propiciar su permanencia en la comunidad, a través de grupos de autogestión capaces de tomar decisiones y participar activamente en la vida de su comunidad.

De igual manera los centros culturales del INAPAM son espacios que ofrecen diversas alternativas de formación y desarrollo humano a las personas de 60 años de edad o más. Las materias y talleres se imparten a través de un sistema formal de enseñanza flexible, acorde con las características del aprendizaje de las personas adultas mayores que les permiten recibir información, actualización, capacitación y adiestramiento en diversas áreas.

El INAPAM ofrece diferentes servicios en sus diversos centros e instituciones, pero la oferta de vivienda es prácticamente nula, limitándose a albergues y residencias diurnas que proporcionan asistencia integral a los adultos mayores carentes de apoyo familiar o recursos económicos, que les permitan cubrir sus necesidades básicas y ser independientes. En las residencias de día reciben alojamiento temporal y en los albergues permanentes, además, alimentación equilibrada, supervisión geriátrica, terapia ocupacional y servicios de trabajo social.

5.2 La iniciativa privada.

El tema habitacional para los adultos mayores en México se limita a la típica modalidad del asilo, llámese también casa de retiro, casa hogar para ancianos, centro geriátrico, entre otros. Y no son más que simplemente amplios inmuebles en su mayoría viejos, adaptados para albergar el mayor número posible de personas de la tercera edad en cuartos pequeños, un espacio o estancia común para ver televisión, un comedor para todos, salón de actividades, tal vez un patio o jardín donde los viejos puedan tomar un poco

de sol o aire fresco y nada más. Además de contar con el personal de cuidado y atención permanente.

De este tipo de centros existen un sin número alrededor de la Ciudad de México y del país. Los hay de todo tipo, lujosas casas de retiro para gente con más recursos, instituciones geriátricas para gente de clase media e incluso algunas de pésima calidad y en muy malas condiciones para personas con recursos limitados. Pero sea cual sea el status del asilo todos comparten el mismo modelo tradicional.

Como se mencionó antes, en México por muchas razones que ya se explicaron, los conjuntos de vivienda para adultos mayores autovalentes prácticamente no existen. En la ciudad de México se pueden identificar apenas dos o tres proyectos de estas características, e incluso estos escasos conjuntos no son exactamente ejemplos fieles del tipo de proyecto que se está planteando, ya que más que viviendas unipersonales o unifamiliares se trata en su mayoría de habitaciones amplias o suites con algunas diferencias como el contar con una estancia independiente al dormitorio y una cocineta con apenas un refrigerador pequeño y horno de microondas que limita el poder cocinar cualquier tipo de alimento. No obstante algunos de estos conjuntos sí tienen la opción de ofrecer una vivienda independiente totalmente dotada de los espacios y servicios.

Si bien este par de ejemplos identificados en la Ciudad de México no son propiamente hablando conjuntos de vivienda para adultos mayores

autovalentes como los definimos anteriormente, si son lo más parecido al modelo de los países desarrollados.

6. EJEMPLOS EN EL MUNDO.

En los países desarrollados como Dinamarca, Holanda, Alemania, Estados Unidos y Canadá, a partir de la década de los ochenta se ha iniciado una tendencia que en lugar de promover el internar al anciano en instituciones geriátricas busca generar alternativas que se proponen demorar en la manera de lo posible esta etapa final. La reciente aparición de este modelo en Europa obedece algunas razones principales, al vivir los adultos en un medio menos hostil y agresivo, se garantiza por supuesto un mejor estado emocional.

Se ha alcanzado una mucho mayor sensibilidad para con los adultos mayores, a partir de criterios de mayor entendimiento de la vida social, lo que ha dado como resultado la transformación del modelo de institución geriátrica para convertirse en complejos de vivienda donde las personas mayores pueden vivir autosuficientes por más tiempo. Esto ha provocado la aparición de cientos de conjuntos de estas características en todas las ciudades y poblados de todos estos países, cantidad que se irá incrementando con mayor rapidez año con año.

6.1 El caso Holanda.

En común con otros países europeos, en las últimas décadas Holanda ha tenido que lidiar con una población que envejece y por lo tanto hay un aumento correspondiente en la demanda de viviendas especializadas. La nueva política de vivienda es responder a esta tendencia de diferentes maneras, el objetivo es que las personas mayores puedan valerse por sí mismos por el

mayor tiempo posible. Para lograr esto ha sido necesario tener una gama óptima de opciones y mejorar la calidad de la oferta de viviendas y centros de cuidado. La política del Gobierno también se está centrando en la promoción de la innovación de estos nuevos modelos de vivienda.

Muchas personas de edad avanzada especialmente aquellos que viven en una casa del tamaño para una familia, quieren pasar a instalaciones especialmente diseñadas para las personas mayores. Este deseo es mucho menor entre las personas mayores que viven en departamentos. La demanda de residencias y centros específicos de atención proviene principalmente de las personas mayores de 70. Más de tres cuartas partes de las personas que desea moverse y que tienen más de 70 quieren vivir en algún departamento para retirados, el cual debe cumplir con ciertos requisitos como buen acceso, sin escaleras interiores, sistema de alarma y menor número de habitaciones pero no menos espacio.

Otro factor que ha impulsado el desarrollo de vivienda especializada para adultos mayores autovalentes es que ellos quieren seguir siendo los propietarios ocupantes de la vivienda por encima de un esquema de renta, así que a medida que envejecen tienen una mayor preferencia por una vivienda propia en una sola planta pero siempre con la idea de un departamento normal o vivienda de jubilados.

Según estadísticas para el año 2000 había más de 1.3 millones de viviendas en Holanda que debido a que no tienen escaleras eran totalmente accesibles para adultos mayores, esto representaba aproximadamente el 20% del parque total

de viviendas. De este total accesible, más de 360.000 casas han sido construidas específicamente para la gente mayor. Adicionalmente para esas fechas habían alrededor de 120.000 viviendas vinculadas a hogares de ancianos, centros geriátricos o conjuntos de vivienda con cuidados especializados.

Así en el año 2000, el total de viviendas desarrolladas específicamente para adultos mayores ascendía a 480,000 contra solamente 175,000 que existían en 1990, cifra que por supuesto ha ido aumentando significativamente para la siguiente década. Casi 50.000 nuevas viviendas para adultos mayores están disponibles por año, 20,000 de ellas son de nueva construcción y 30,000 son las viviendas existentes que han sido modificadas para las necesidades de la gente mayor.

En los últimos años la política de vivienda en Holanda ha respondido a la creciente demanda de vivienda para los adultos mayores de varias maneras:

- Nueva construcción de viviendas específicas para las personas mayores. Tales como conjuntos habitacionales con servicios de asistencia, se trata de edificios de departamentos equipados completamente y una serie de servicios de atención e instalaciones especiales. Las personas mayores pueden vivir con total independencia en ellos pero con la atención que requieren dentro del mismo edificio.
- Modificaciones de las viviendas existentes. El gobierno ha estimulado la instalación de ascensores en los bloques de departamentos que no los

tenían, por medio de subsidios, así como también casas que han sido adaptadas para que sean más adecuadas en relación con las limitaciones físicas y los cuidados necesarios para los adultos mayores..

- Respecto a la normatividad y reglamentos, es una exigencia que todas las viviendas de nueva construcción deben ser adaptables, en otras palabras, tienen que ser fácil de modificar en el futuro, si el inquilino se convierte en discapacitado o con dificultad para moverse por la vejez.
- Accesibilidad a la vivienda. Las condiciones en que las personas mayores de 65 años reciben el subsidio de vivienda son más favorables que entre las personas menores de 65 años. El gobierno también ha hecho posible el pago de la vivienda de una manera más accesible en el caso de formas especiales de alojamiento, como el alojamiento de grupo para las personas mayores.
- Subsidios para las modificaciones individuales. En el marco de la ley de movilidad reducida, las personas mayores pueden solicitar un subsidio para la modificación de su vivienda. Un ejemplo es la instalación de un ascensor de la escalera en una casa de dos plantas o la habilitación de un baño en la planta baja.
- Contribución de las asociaciones de vivienda. Las asociaciones de vivienda que son los propietarios de alrededor de 2 millones y medio de viviendas sociales de alquiler en Holanda, tienen una obligación legal de

contribuir a la creación de suficientes servicios de atención residencial, así como vivienda para los adultos mayores.

El principal objetivo político que se han formulado El Ministerio de Vivienda, Ordenación, Planificación y Medio Ambiente y el Ministerio de Salud en 2001, es el postulado referente a la vida y la atención: "mantener la independencia y la autosuficiencia de las personas en todas las circunstancias y etapas de la vida tanto como sea posible y por tanto tiempo como sea posible". Estas políticas por lo tanto se centran en proporcionar a las personas, incluidos los ancianos, los mejores servicios de atención así como la mejor ubicación y acomodación para mejorar la calidad de vida y prolongarla lo más posible.

Respecto a los actores en el tema de vivienda y sus políticas, en 2001 el gobierno holandés y los organismos más importantes del sector de la vivienda (autoridades locales, organizaciones coordinadoras de los proveedores, corporaciones de vivienda, empresas de construcción y representantes de los consumidores) firmaron el Acuerdo Nacional de la Vivienda.

Con la firma de este acuerdo, todas las partes reconocieron la necesidad de acelerar la ejecución de las instalaciones de atención residencial y vivienda, así como enfocar las acciones a satisfacer las necesidades de los adultos mayores. Esto se reflejó en acuerdos entre el gobierno, las provincias y las autoridades locales y en convenios de desempeño entre las autoridades locales y asociaciones de vivienda. La construcción de complejos de viviendas para prolongar la vida autosuficiente y una mejor información a las personas de

edad avanzada, así como la modificación de los alojamientos hogares existentes, son los elementos más relevantes de estos acuerdos.

6.2 Conjuntos de vivienda para ancianos en Holanda.

El número de adultos mayores está aumentando rápidamente, por lo tanto la oferta de vivienda debe ser aumentada y ser modificada para poder acomodar a toda esta gente. Las personas mayores prefieren hoy en día vivir independientemente y permanecer con el control de sus vidas todo el tiempo posible. Piden hogares modernos, cómodos y espaciosos en un ambiente seguro y con las instalaciones próximas y servicios de asistencia. Por más de 50 años alrededor de toda Holanda, los desarrolladores inmobiliarios de vivienda trabajan en conjunto con las autoridades locales para poder responder a esta demanda,

Existen corporaciones de vivienda especializadas en la prestación de servicios en el campo de la acomodación, del servicio y del cuidado para los adultos mayores. Gracias a esto es que estas personas pueden continuar con una vida independientemente en una vivienda cómoda de por lo menos 75 metros cuadrados, y junto con socios locales se proporciona también paquetes para requisitos particulares de servicios y de cuidado. Se trata de una combinación de desarrollos inmobiliarios, servicios de atención en un ambiente favorable para el desarrollo humano de las personas mayores. La gama de productos principalmente abarca el alquiler de departamentos en conjuntos habitacionales, así como la propiedad en venta de departamentos y residencias.

La ley de apoyo social impone considerablemente responsabilidad ante los municipios para la organización de acomodación, el cuidado y el bienestar de los adultos mayores. Esto obliga a la dotación e integración de mejores instalaciones y facilidades para estas personas en el nivel local. Así, el municipio asume el papel como director entre los actores interesados en el mercado como los desarrolladores inmobiliarios en asociación con el municipio. Por otro lado para el funcionamiento de este tipo de viviendas es necesaria la inyección financiera de recursos públicos para mantener los precios de las rentas en un nivel que este grupo pueda alcanzar. Otra de las acciones de asociación entre el municipio y los desarrolladores es considerar la ampliación de los complejos como una comodidad con la realización en conjunto de instalaciones como áreas de la reunión, estaciones de cuidado y aéreas comerciales, con el objetivo de crear más que complejos vecindarios o áreas integrales.

6.3 Los desarrolladores inmobiliarios y corporaciones de vivienda.

La lista de las viviendas desarrolladas por las corporaciones de vivienda especializadas en adultos mayores asciende a 800,000 hogares independientes, además de que se construyen cada año centenares de unidades adicionales. La mayor parte de esta lista abarca hogares de alquiler bajo o subsidiado, pero también se desarrolla la modalidad de compra venta y apartamentos superiores del alquiler del mercado. Gracias a años de experiencia se ha avanzado mucho en el conocimiento de los requerimientos de la gente mayor, incluyendo las regulaciones y características necesarias para la comodidad y el cuidado para

estos grupos destinatarios, utilizando esquemas que han demostrado alcanzar estos objetivos ofreciendo soluciones óptimas en una variedad de situaciones.

Cabe mencionar que además de hacer vivienda también se busca el desarrollo de nuevos conceptos, se ha comenzado a utilizar la tecnología en las viviendas, como la domótica también conocida como la automatización casera para elevar la seguridad y la calidad de vida de los habitantes de estos conjuntos, así como modificaciones especiales para aumentar la libertad de movimiento de la gente con alguna limitación física. También se trabaja siempre en la búsqueda de nuevas maneras y técnicas de construcción para reducir costos y tiempos de construcción, siempre con la idea de realizar conjuntos flexibles.

Existe en el mercado una amplia gama de productos de vivienda para la tercera edad, vivienda de diferentes tipos y precios y tipos de propiedad también, aunado a esto una importante gama de servicios. Lo más común son viviendas sociales para personas con ingresos más bajos, pero también existen las casas de lujo para las personas con poder adquisitivo más amplio. Además de las viviendas se trabaja en la creación de instalaciones de servicio multifuncionales que se ofrecen a los inquilinos de los conjuntos y otros residentes con la idea de la rehabilitación de los barrios donde sea posible y crear las condiciones para la autosuficiencia de las personas mayores.

Principalmente existen dos modalidades de conjuntos de vivienda para la tercera edad, el conjunto inmerso dentro de la ciudad bajo el concepto de no aislar a los ancianos y mantenerlos en un ambiente activo urbano para que de

esta manera se contagien de esta forma de vida y favorecer sus actitudes hacia la movilidad. Por otro lado están los conjuntos diseñados como zonas residenciales tipo jardín construido bajo patrones de arquitectura del paisaje. Eso significa amplias áreas verdes, arboles, senderos, vistas y lugares en los que se sienta inmediatamente la naturaleza. Dadas estas características este tipo de conjuntos tienen que estar en amplios terrenos por lo consiguiente alejados de la ciudad. La idea es desarrollar conjuntos cómodos, seguros y sin preocupaciones para vivir en ambientes naturales y de alta tranquilidad y descanso, pero también permitir el contacto social gracias a la conexión con los otros los residentes.

Existe una serie de principios para el desarrollo de nuevos sitios y proyectos, por ejemplo es indispensable contar con instalaciones en las inmediaciones como transporte público, tiendas de comestibles, farmacia, servicios médicos, si estas instalaciones no están directamente en el área se deberá tener la posibilidad de incluirlas en el proyecto. Por lo general las viviendas son de dos dormitorios con una pequeña cocina y estancia con las dimensiones necesarias para maniobrar en una silla de ruedas inclusive en el baño y hasta en la regadera.

El tamaño de los proyectos es al menos de 35 apartamentos de no menos de 75 metros cuadrados de superficie útil, deben ser proyectos donde las viviendas estén agrupadas en núcleos y de ser posible varias tipologías de departamentos y contar con espacio al aire libre como balcones o terrazas. Para la realización de nuevos proyectos generalmente la superficie del terreno no debe ser menor

de 4000 m². Pueden haber también proyectos de menor escala y desarrollarse en predios más pequeños.

Además de desarrollar nuevos complejos, también existe la modalidad de transformar edificios y zonas existentes para albergar este tipo de viviendas con todas sus características, requerimientos y servicios o integrarlos también a los conjuntos de nueva construcción. De esta manera se van formando nuevas comunidades residenciales con nuevas formas de vida y situaciones socioeconómicas distintas. Otra fórmula es la instalación e incorporación de espacios de cuidado y servicios para el vecindario o distrito, lo que se conoce como zonas residenciales del servicio o zonas del cuidado residencial, bajo los conceptos de continuar la vida independiente y de consolidar el ambiente social. En otros casos el enfoque del conjunto o condominio está sobre todo en el abastecimiento de cuidados las 24 horas del día, es decir que existen distintos tipos de conjuntos para satisfacer las distintas características de esta población adulta.

6.4 Esquemas de servicio.

Además de las unidades de vivienda, en estos diferentes conjuntos residenciales para adultos mayores, existen distintos tipos de servicios según el nivel de asistencia que necesiten los habitantes de estos complejos, la oferta de servicios es también variada según cada uno de los conjuntos. Existen paquetes que abarcan por ejemplo un sistema de alarma, servicios de comida, servicios de limpieza y mantenimiento, y servicio y atención médica. Otra variante es un sistema flexible donde se contrata una suscripción básica y

servicios complementarios con tarifas distintas según sea la necesidad. La suscripción básica está libre a todos los habitantes del condominio, tanto para los que viven independientes como los que pertenecen al programa de servicios de cuidado total.

Respecto a estos servicios de atención, generalmente son independientes a la corporación de vivienda que renta y es dueña del conjunto. Como se maneja en la mayoría de los casos es que estas corporaciones únicamente se dedican a la construcción y venta o arrendamiento de las viviendas y éstas concesionan o rentan los espacios destinados para los centro de atención a empresas especializadas en la prestación de servicios de cuidado, médicos y de limpieza. Todos los nuevos desarrollos de vivienda para adultos mayores tienen la condicionante de ser planeados incluyendo todos los espacios necesarios de servicios para que se adapten y puedan ser operados por cualquier empresa especializada.

Los costos de los servicios de atención y cuidado son variables según el tipo de empresa que los opere y la modalidad que se haya contratado. Por lo general el esquema de pago más común es el pago mensual de los servicios que se dispongan en ese mes, para esto es necesario el pago de un depósito inicial o anticipo, al final del mes se hace la suma de los servicios proporcionados y el monto se descuenta del depósito, así bien el usuario tiene que pagar la cantidad descontada para alcanzar nuevamente el monto inicial del depósito, en caso de que el monto por servicios sea mayor al depósito se tendrá que pagar al total de este depósito más el excedente.

La gama de servicios es muy variada y depende del tipo y escala del conjunto, algunos de los servicios que se pueden encontrar son fisioterapia, rehabilitación, terapia ocupacional, terapia del habla, orientación, nutriólogo, psicólogo, trabajo social, acondicionamiento físico, servicio dental, óptica, peluquería, podólogo, etc. También en ocasiones hay la posibilidad de contar con alguna persona que pueda asistir en labores domésticas como cocinar y la limpieza del departamento.

Además de la unidad de servicios generalmente este tipo de complejos incluyen una serie de espacios o amenidades situados principalmente en una zona pública común para todos los habitantes como un café restaurante (donde se pueda comer un menú especialmente planeado para gente mayor, o alimentos libres a la carta, o una simple taza de café, o incluso funcionar para recibir invitados), biblioteca, salón de usos múltiples, gimnasio, lavandería, tienda, farmacia, oficina postal, etc. Así como estacionamiento con todas las facilidades. Todos estos espacios, servicios y actividades son manejados por el personal de administración del conjunto ubicado generalmente en una zona de recepción en el acceso al conjunto.

Este personal administrativo además de manejar los servicios y espacios y controlar el acceso de visitantes y trabajadores, es el vínculo entre los habitantes y la corporación, se encarga de administrar todo lo relacionado con todo tipo de pagos y alquileres. En ocasiones también trabajan en conjunto con el personal de atención y cuidado para coordinar los programas de atención de los habitantes. Además del personal administrativo y los centros de atención y servicio, existe una persona de la corporación de vivienda

encargada del mantenimiento y funcionamiento del inmueble y debe también resolver todos los problemas técnicos que los habitantes pudieran tener.

Las actividades sociales son un factor muy importante en este tipo de conjuntos y el personal administrativo es quien coordina todas estas actividades, así, los habitantes pueden dejar de sentirse aislados gracias a la convivencia social con los demás vecinos. Existe un sinnúmero de actividades posibles como excursiones fuera y dentro de la ciudad, comidas temáticas en el restaurante, películas en el salón de usos múltiples y actividades físicas al aire libre.

6.5 Ejemplos análogos en Holanda.

Woonzorg Dienstencentrum Menno Simons

Ubicación: *Ámsterdam, Holanda.*

Año: *1998.*

Unidades venta: -

Unidades renta: *193.*

Infraestructura de atención: *centro de apoyo y atención, recepción, restaurante, salas de recreo, salas de estar, fisioterapia.*

Garantía de atención: *asistencia inmediata de emergencia, asistencia de transición, atención las 24 horas.*

Servicios: *alimentación, alarmas, ayuda doméstica, actividades recreativas, atención en grupo, guardería, atención de enfermería, asesoramiento.*





Woonzorg Dienstencentrum Menno Simons. Ámsterdam, Holanda



Woonzorg Dienstencentrum Menno Simons. Ámsterdam, Holanda

Woonzorgcomplex Oklahoma

Ubicación: *Ámsterdam, Holanda.*

Año: *1996.*

Unidades venta: -

Unidades renta: *100.*

Infraestructura de atención: *fisioterapia, restaurante.*

Garantía de atención: *asistencia inmediata en situaciones de emergencia.*

Servicios: *consejería, enfermería, cuidado, atención en grupo, guardería, actividades recreativas, ayuda doméstica, alarmas, alimentación.*





Woonzorgcomplex Oklahoma. Ámsterdam, Holanda



Woonzorgcomplex Oklahoma. Ámsterdam, Holanda

Humanitas Putselaan

Ubicación: *Rotterdam, Holanda.*

Año: *2000.*

Unidades venta: -

Unidades renta: *60.*

Garantía de atención: *asistencia inmediata en situaciones de emergencia.*





Humanitas Putselaan. Rotterdam, Holanda



Humanitas Putselaan. Rotterdam, Holanda

7. GUÍA TÉCNICA ESPACIAL PARA LA PLANEACIÓN, DISEÑO Y OPERACIÓN DE CONJUNTOS DE VIVIENDA PARA ADULTOS MAYORES

7.1 Ubicación.

La ubicación es un aspecto fundamental en este tipo de conjuntos. Bajo la premisa de que en este tipo de centros la idea es tratar a los adultos mayores como gente normal, sin aislarlos y, tratando de mitigar al máximo la idea de estar en una institución geriátrica, entonces la ubicación de estos conjuntos definitivamente debe de dentro de la ciudad como cualquier otro conjunto de vivienda o condominio para gente normal, de esta forma se busca integrar aun más a este tipo de gente con la vida urbana diaria y así fomentar una idea de sentirse parte de la ciudad y sus habitantes.

De esta manera los habitantes de este conjunto de la tercera edad, pueden además de disfrutar de las comodidades del centro especialmente planeadas para ellos, salir fácilmente de él y vivir la ciudad teniendo acceso a muchos otros servicios sin la necesidad de realizar desplazamientos largos. Gracias a esto las personas desarrollan un estilo de vida más dinámico que favorezca la movilidad en ellos y por tanto mejorar condiciones de salud y sentirse mejor físicamente. También así se suprime la sensación de aislamiento que persiste en instituciones geriátricas que se encuentran en lugares fuera de la ciudad donde no hay nada más.

Además de esto al estar ubicados estos conjuntos de vivienda dentro de la ciudad existe mayor facilidad de acceder a los servicios de salud y de asistencia que este tipo de personas suelen recurrir con frecuencia, incluso en caso de una emergencia de salud el traslado a un centro hospitalario definitivamente será mucho más ágil y rápido. Por lo tanto una de las pocas condicionantes para la ubicación de estos centros será elegir un lugar bien dotado de servicios de salud y de asistencia a una distancia pertinente para estas personas, así como en caso de una urgencia también.

A su vez, se facilita la accesibilidad para la gente perteneciente al conjunto y, que no precisamente, habita en él, como son todos los trabajadores, personal de asistencia y cuidado, así como los administradores y dueños del inmueble. De igual manera, la gente externa al centro puede acudir más fácil y más seguido a él si este se encuentra en una ubicación más accesible, como por ejemplo amigos y familiares de los habitantes, lo cual definitivamente representa un beneficio directamente al estado anímico para esta gente de la tercera edad que precisan de visitas de sus seres queridos para no sentirse abandonados.

7.2 Unidades de vivienda (departamentos).

La idea principal en este tipo de conjuntos de vivienda es el de prolongar en la medida de lo posible la vida independiente para los adultos mayores. Para esto se requiere diseñar los departamentos tomando en cuenta todas las limitaciones físicas posibles y así tratar de lograr espacios mucho más amables

para el usuario, al igual que dotarlos de todos los instrumentos, materiales e instalaciones necesarias para facilitar la vida dentro de sus viviendas.

Resulta imposible e incostruable desarrollar viviendas totalmente personalizadas según las características, limitaciones y requerimientos de cada usuario actual o potencial y sobre todo cuando en la mayoría de las veces no se sabe con seguridad exactamente qué tipo de persona habrá de habitar ese departamento. Es por esto que es necesario diseñar las unidades de vivienda bajo el principio de la situación más desfavorable que vive el futuro usuario.

Esto no implica la urgencia de resolver todo de entrada, sino más bien establecer previamente y dejar las preparaciones necesarias e ir las aplicando gradualmente a medida que se vuelven obstáculos y problemas reales. Este principio es funcional para la determinación de medidas como alturas, anchos, espacios libres, etc., que inciden sobre las medidas totales y el diseño de los distintos espacios en la vivienda.

El criterio que se debe tomar para el diseño es precisamente el de anticiparse a la peor situación, para esto se parte de la máxima dificultad motriz que es un anciano en silla de ruedas, para desde ahí ir resolviendo otros detalles como alturas, medidas de puertas, posición de aberturas y herrajes, etc. Al considerar la mayor cantidad de dificultades posibles se garantiza la universalidad de los usos y homologación de los espacios.

Independientemente de estas características técnico espaciales, se trata de que los modelos de las viviendas sean como cualquier otro, es decir que cuenten

con los espacios estándar de una vivienda tradicional, estancia, comedor, cocina, dormitorio, baño y área de lavado y servicio, pero con notables diferencias en sus dimensiones, materiales e instrumentos, siempre atendiendo a lo establecido por las normas y reglamentos de construcción locales donde se esté desarrollando el proyecto. Como regla general las unidades de departamentos no deberán ser menores que 70 metros cuadrados.

El punto es generar en el usuario la sensación de estar en un hogar normal propio y no en una institución geriátrica. A continuación se hace una breve descripción de los diferentes espacios que componen las viviendas y sus características técnico espaciales.

Baño.

Una de las causas más frecuentes de accidentes en gente de la tercera edad ocurren en el baño, a medida que avanza la edad la cantidad de accidentes se incrementa considerablemente tanto en casas como en instituciones geriátricas. Es por eso que el baño por el factor agua resulta uno de los espacios más propensos a las caídas, de ahí la importancia de las barras. Cuando alguien corre el riesgo de una caída tiende a apoyarse descontroladamente sin pensar donde en el lugar más a la mano. En este sentido es necesario dotar al baño de una buena cantidad de barras en todos los espacios diseñadas especialmente y colocadas estratégicamente, además de que es recomendable que la totalidad del perímetro libre este rodeado de estas barras.

Para el diseño del baño es indispensable hacer un profundo análisis de cuantos movimientos necesita hacer una persona en silla de ruedas, con bastón o muletas, de donde tienen que agarrarse para usar el excusado o entrar a la regadera, como accionar las llaves del agua, etc. También es recomendable incluir en el diseño el espacio necesario para un asistente en determinado momento, posibilitar que su ayuda profesional o familiar pueda darse sin mayores dificultades.

La cuestión de la movilidad es fundamental en espacios que por su naturaleza son reducidos como lo es el baño en una vivienda, por ello es necesario dejar delante de cada mueble (lavabo, excusado, tina, regadera) un espacio que permita el giro de una silla de ruedas, así como la apertura adecuada en la puerta principal del baño y los accesos a los distintos espacios dentro del baño, aunque lo ideal es que el baño funcione como una unidad integral abierta en todas sus partes. Al diseñar la regadera hay que pensar también en la silla de ruedas aunque no vaya a utilizarse de entrada, así como las barras para sostenerse de pie o para incorporarse.

Otro elemento de defensa contra las caídas son los pisos antiderrapantes colocados no sólo en el espacio de la regadera o la tina sino en toda la superficie del baño. En este caso también la iluminación es importante, vale la pena remarcar que ésta, debe ser intensa y eficaz en todos los espacios del baño, incluso en la regadera, no es conveniente utilizar materiales brillantes o muy reflejantes y debe evitarse en la medida de lo posible la creación de sombras que puedan generar confusión.

Respecto a los accesorios, la utilización de sistemas tipo monomando para la grifería es lo ideal, sin embargo es frecuente que algunos usuarios no se adapten con facilidad a estos mecanismos, en este caso será mejor utilizar el sistema tradicional de tipo crucetas que por lo general permiten buen agarre. En los baños es recomendable que los objetos de uso y utensilios de todo tipo estén totalmente a la vista, esto favorece la visualización rápida y acceso y evita movimientos innecesarios de búsqueda, en este sentido lo ideal es evitar el uso de botiquines y anaqueles.

Dormitorio.

El dormitorio es un espacio donde el adulto mayor cuando ya tiene un problema mayor de movilidad pasará más tiempo de lo habitual, y entonces puede pasar a ser un espacio con múltiples funciones como la de descanso, o las mismas áreas de recepción y socialización. Esto puede generar una competencia del dormitorio con otros espacios en la vivienda, es recomendable estimular a los ancianos a que no permanezcan mucho tiempo dentro de su dormitorio y que salga de su habitación hacia otros espacios, esto mejora su socialización, lo integra a una rutina de actividades y lo vincula con otras personas.

En este sentido un dormitorio excesivamente dotado de equipamientos que mejoren su confort, puede convertirse en un obstáculo. Hay que considerar hasta qué punto el dormitorio puede dominar por sobre otros espacios. Sin embargo esto no significa de ninguna manera la reducción de la habitación a

un cuarto secundario, oscuro y desolador, pensando exclusivamente en el lugar para dormir.

La vista al exterior, una adecuada ventilación e iluminación natural son imprescindibles al planear el dormitorio. El contacto de éste con el mundo exterior, es un elemento muy eficaz para mejorar el estado anímico en general de los adultos mayores. Es altamente recomendable hacer del dormitorio un espacio alegre y bien ambientado, que elimine toda idea y sensación de reclusión e internación hospitalaria.

Es probable que el usuario deba pasar en posición acostado o sentado más tiempo de lo habitual, esto implica una manera particular de diseñar las ventanas y vistas tomando en cuenta las alturas y ángulos de visión que alcanza la mirada desde una cama o un sillón. A su vez hay que tener en cuenta las alturas máximas de los closets, las manijas para las ventanas, los apagadores, enchufes y barras.

Como ya se mencionó en el análisis de otros espacios anteriormente, uno de los factores de mayor incidencia en el diseño del dormitorio es la cantidad de metros cuadrados libres pensados para permitir movimientos y desplazamientos complicados. Es indispensable considerar el espacio necesario para maniobrar con una silla de ruedas. Alrededor de la cama hay que prever el espacio suficiente para maniobrar con silla de ruedas, así mismo hay que considerar que sobre el perímetro exterior de la cama será habitual la presencia de personal auxiliar o médico.

Cocina y Estancia.

La cocina en vivienda para adultos mayores constituye un espacio muy importante dada la jerarquía de actividades que el anciano puede desarrollar. Cocinar para sí mismo, e incluso para otros, es y puede volverse una excelente actividad enormemente placentera, así como también un muy buena manera de socializar con amistades o familia. El diseño de la cocina, atendiendo a todos los detalles que hagan posible y mejoren las actividades y trabajos que en ella se realizan, es en varios sentidos un valioso aporte a la calidad de vida del usuario.

La colocación de artefactos, estufas, hornos, refrigerador, lava vajillas, etc. exige también el cumplimiento de medidas y dimensiones tomadas a partir de la situación más desfavorable posible, una persona en silla de ruedas, como se mencionó anteriormente. También es necesario prever lugares de apoyo y trabajo cercanos y con espacio libre sobre todo para colocar las piernas. Es recomendable sustituir las alacenas bajo cubiertas por muebles completos tipo closet para liberar ese espacio para las piernas de una persona sentada. Como en todos los espacios es necesario dejar el espacio libre necesario y diámetros para favorecer los movimientos en silla de ruedas.

En la cocina las caídas no son tan frecuentes, sin embargo otro tipo de accidentes pueden ocurrir como fugas de gas, en este sentido es conveniente colocar detectores con alarmas de fugas de gas, así como detectores de humo e instalación contra incendio. En cuanto a la iluminación, hay que poner atención en evitar la creación de reflejos y sombras sobre lugares de trabajo.

En este tipo de viviendas el área de estar se relaciona principalmente con un espacio destinado para la ocupación del tiempo libre, el ocio, la socialización, es decir que generalmente la estancia en las viviendas para gente de la tercera edad, tiene una especie de espíritu lúdico que devuelve de cierta manera el sentido de júbilo a la vejez. Se recomienda que el comedor y la estancia sean diseñados de forma integrada para optimización de espacio y desplazamientos.

Como todos los espacios, el comedor y estancia deben reunir las mismas características en cuanto a las medidas del espacio libre para la circulación y realización de maniobras de una persona con poca movilidad o en silla de ruedas. En relación con las ventanas, balcones y terrazas se pueden aplicar las mismas características que mencionamos en el apartado del dormitorio. Es aconsejable una iluminación natural pero difusa. Y la artificial será indirecta, salvo en los lugares de trabajo y lectura.

La tecnología actual a través de la domótica permite automatizar varias cosas de manera muy sencilla como las persianas, regular la entrada de luz, así como muchas otras acciones más. Un buen uso de esta tecnología así como la utilización de controles remotos aplicados sobre la mayoría de aparatos, es una tecnología excelente y perfectamente costeable que puede facilitar la vida de manera importante, gracias a la simplificación y el ahorro de movimientos y esfuerzos.

Es necesario tener atención en el uso de estas herramientas ya que la incorporación de estos elementos de última generación requiere de una previa corroboración de que el adulto mayor está todavía en condiciones de aprender

a usarlos, considerando sobre todo que dependiendo de la persona puede existir una gran resistencia a este tipo de novedades.

7.3 Circulaciones y áreas comunes.

Todas las circulaciones como pasillos y corredores, escaleras, rampas interiores y exteriores y elevadores, requieren de un diseño que se adapte a los requerimientos ergonómicos especiales para adultos mayores que posibiliten el tránsito fluido en el interior y hacia el exterior del conjunto.

Como ya se ha dicho en varias ocasiones, el ancho de todas las puertas debe estar calculado para permitir el acceso y tránsito de las sillas de ruedas, gente con bastón o muletas, pero también es importante considerar la posibilidad de que por esa puerta pueda pasar una cama ortopédica o una camilla en un caso de urgencias.

El ancho del pasillo no podrá ser menor a la medida necesaria para asegurar la circulación de dos sillas de ruedas simultáneamente y en contrasentido y al radio de giro suficiente de una silla de ruedas para pasar de un espacio a otro del conjunto. Es conveniente que todas las circulaciones estén dotadas de pasamanos y barras. La iluminación en las circulaciones no debe producir reflejos ni sombras que puedan producir confusión o sensación de cambio de nivel, lo mejor es utilizar iluminación indirecta.

El exterior en todos los lugares públicos resulta siempre ser una dificultad para los adultos mayores por estar lleno de obstáculos que dificultan la accesibilidad a los espacios. Una ciudad como la Ciudad de México, por

ejemplo, es en este sentido un espacio muy hostil debido a que casi no existen rampas y donde las hay, es fácil darse cuenta que están muy mal diseñadas.

Es imprescindible tratar de integrar en la medida de lo posible la mayor cantidad de rampas en donde existan diferencias de nivel. Se entiende que en ocasiones las rampas requieren desarrollos larguísimos que resultan imposibles por las dimensiones del proyecto, en ese caso deben de utilizarse medios mecánicos como elevadores y plataformas para sillas de ruedas (monta escaleras), todo lo anterior sin olvidarse de las escaleras que pueden incluso funcionar como instrumento para ejercitarse, una escalera bien pensada resulta muchas veces más útil que una rampa mal diseñada.

Las señales táctiles en escaleras y rampas son muy importantes, así como el cambio de pavimento. Su uso es recomendable ante cualquier cambio de nivel o de recorrido y también al comienzo y término de cada tramo. Es fundamental también colocar franjas de material antiderrapante en zonas de riesgo como rampas y escaleras. La iluminación en escaleras deberá seguir los mismos patrones de iluminación general que ya se comentó antes, poniendo más énfasis en lugares donde pueda existir confusión visual y desorientación.

Dentro de un conjunto de vivienda especializado en la tercera edad los pasillos deben ser concebidos no sólo como un espacio para la circulación, aun sin dejar de cumplir con esta finalidad pueden ser previstos con una serie de características para hacerlos mucho más amables para los habitantes. Los típicos corredores tipo claustro, lineales, además de ser una fuente de confusión y desorientación también inspiran una sensación de monotonía y

rigidez que entre muchas otras cosas desalientan el deseo de transitarlo y por lo tanto fomentan la no movilidad de los usuarios, que en esta etapa de la vida es muy importante impulsar.

Por ejemplo las puertas iguales a cada lado del pasillo generan confusión espacial, se puede transformar la aburrida repetición espacial simplemente variando aspectos tan sencillos como el color, la forma y el material de las puertas, y así además, se genera un sistema diferente de identificación y señalización, o cualquier otra cosa que marque una clara diferencia con la puerta vecina.

Es importante proponer para el diseño del conjunto, nuevos esquemas de circulaciones que cambien la idea de simplemente ir de un lado a otro, por una sensación de alivio, además de ir de un lugar a otro para las personas con dificultad motriz. Para esto puede aplicarse un sistema de circulación que le dé al espacio un sentido más escénico, así el pasillo puede pasar de ser una cinta transitable y, convertirse en el escenario de un conjunto de espacios que modifiquen la invariabilidad tediosa de las formas continuas y repetitivas. El pasillo alrededor de un patio o jardín o las habitaciones en torno a un espacio central de socialización, es un esquema que favorece los encuentros y favorecen e intensifican los vínculos entre vecinos.

Respecto a los espacios exteriores, el diseño de éstos debe de aportar soluciones adecuadas para caminos peatonales, jardines, mobiliario urbano, así como todas las formas de entrada y recorrido de los espacios públicos. Se deberá de facilitar y estimular la práctica de actividades al aire libre, para eso

además de hacer transitable y utilizable el exterior, es imprescindible darle una intención o nuevo sentido, para cambiar el viejo concepto del salir a tomar el sol y a que le dé el aire a alguien, la pura contemplación inactiva del estar al aire libre.

Un recorrido diseñado a partir de estas consideraciones puede incorporar diferentes tipos de texturas, pavimentos y vegetación, escalinatas, rampas y otras variaciones especialmente planeadas para favorecer esta práctica, diseñadas según pautas paisajísticas adecuadas para generar lograr una combinación entre el ocio y un objetivo terapéutico.

7.4 Salón usos múltiples.

Este es un espacio multifuncional y muy importante para el conjunto ya que en él es donde se dan la mayor parte las actividades de socialización entre los vecinos, así como actividades culturales y de entretenimiento. Las características técnicas de este espacio son básicamente el funcionar como un área flexible espacialmente donde lo mismo pueda llevarse a cabo una reunión para discutir asuntos de la comunidad, hasta una proyección de cine, concierto o presentación de teatro.

Por esto mismo, el espacio y mobiliario deben ser también adecuados y flexibles para moverse y lograr distintos tipos de espacio. Hay que considerar un lugar adaptable y correcto para la aplicación de estrategias de estimulación, de actividades de encuentro y socialización, donde los habitantes puedan desarrollar por ejemplo un espíritu lúdico, como variedad de talleres, loterías

grupales, torneos de ajedrez y domino, etc. La vitalidad y el placer derivados del juego pueden contribuir a un entorno propicio para olvidarse de la monótona rutina diaria.

Respecto a las dimensiones y superficie de este espacio, éstas estarán dadas en relación a la población del conjunto, es decir al número de departamentos disponibles. Deberá hacerse la indagación y cálculo previos para saber cuántos de los habitantes podrían asistir al salón de usos múltiples al mismo tiempo y así poder dimensionarlo. Respecto a la relación espacial con el resto de los espacios del conjunto, éste deberá estar situado dentro del área pública del edificio para poder, en determinado momento, albergar a gente ajena a los habitantes, como familia y amigos. También es recomendable que este lugar esté ligado directamente con la recepción y con el comedor para poder asistirse de estos servicios de ser necesario.

7.5 Comedor.

Debe ser un espacio multifuncional y lo mismo funcionar como comedor, restaurante y cafetería. Es un lugar clave dentro del conjunto ya que mucha de la actividad social de los habitantes puede suceder en este espacio. Debe de funcionar en determinado momento como lugar para recibir visitantes o familiares, e incluso según sea el caso para dar servicio a personas totalmente ajenas al conjunto como un restaurante o cafetería normal abierto al público, y así de esta forma se genera una atmósfera más activa dentro del conjunto, lo cual favorece mucho a las personas mayores contagiándolas de esta sensación

y de este modo fomentar su movilidad y actividad, así como disuadir la idea de estar en un lugar especializado en ancianos.

Respecto a sus características técnicas espaciales como ya se mencionó en los espacios anteriores, su superficie y capacidad deberá atender al número de usuarios y escala del conjunto. Así como contar con las dimensiones necesarias y facilidades para el acceso a cualquier persona con dificultades de movilidad o en silla de ruedas. Además del el área para los comensales, este espacio tendrá que tener todas las aéreas de un restaurante o comedor profesional como cocina con todas las especificaciones técnicas y mecánicas, cámara frigorífica, mostrador, alacenas, espacios de almacenamiento de alimentos e instrumentos, bodega de limpieza, cubículo u oficina administrativa, acceso de servicio, y todo lo requerido en un restaurante profesional, además de cumplir con la normatividad y medidas de seguridad establecidas por las autoridades locales.

La operación y funcionamiento del comedor se compone de dos partes: el menú diario y alimentos a la carta. Todos los días para la comida habrá un menú completo que los habitantes y clientes podrán elegir, para esto será necesario colaborar en conjunto con el personal de nutrición del centro de atención y servicio para coordinarse y elegir el menú para cada día según lo más recomendable para personas adultas. Además del menú, tendrá que haber la opción de alimentos a la carta a cualquier hora del día, incluyendo platos fuertes, alimentos de desayuno y cena, sándwiches y bocadillos, así como un servicio de cafetería a todas horas. Este servicio del comedor podrá ser concesionado a alguna empresa especializada.

7.6 Recepción – Mostrador.

Este es el espacio que funciona como punto de control de acceso al conjunto para todas las personas ya sean habitantes, trabajadores, visitantes, proveedores, etc. Por lo tanto deberá de ser ubicado estratégicamente en el acceso principal. Además de punto de control, este espacio deberá fungir como centro de información del conjunto para todas las personas que habiten actualmente en el, así como para las personas que tengan cierto interés en adquirir una vivienda.

La recepción será también el lugar a donde puedan acudir todos los habitantes del conjunto, en caso de tener algún problema con sus viviendas, así como para solicitar algún tipo de servicio, reservación, aclaración o cualquier cosa que necesiten resolver. De igual forma este es el lugar donde los habitantes deberán realizar los pagos correspondientes a los servicios, cuotas, mantenimiento, renta, etc. según sea el caso.

En otras palabras la recepción tendrá que funcionar como el cerebro o centro de control técnico de todo el conjunto, es aquí donde los usuarios reportarán cualquier problema o desperfecto en sus viviendas o en las áreas comunes, así como cualquier necesidad que tengan de cualquier tipo. El personal de la recepción se encargará de todo lo necesario para resolver todos los problemas y requerimientos de los habitantes, así como de coordinar toda la operación del conjunto y administrar los distintos espacios y servicios.

Respecto a las características espaciales, se deberá de contar con la superficie necesaria para albergar al personal necesario según el tamaño del conjunto y el número de viviendas. Además de esto, los requerimientos son los de cualquier otra recepción donde tendrá que haber básicamente el espacio y las instalaciones ideales para equipos de cómputo, un área de archivo donde estén los expedientes de cada uno de los habitantes y sus viviendas, así como bodega, papelería y una caja de seguridad.

7.7 Oficina administrativa.

Según el tamaño y características del conjunto además de una recepción podría necesitarse o no una oficina administrativa. Este espacio no necesariamente tiene que ser abierto al público ni estar en el acceso principal, pero si se recomienda en la medida de lo posible que esté conectado de alguna manera con la recepción.

En esta oficina es donde se llevará a cabo todas las actividades de administración del conjunto que no necesariamente tienen que ver directamente con los habitantes, como por ejemplo la contabilidad, administración y control del personal y recursos materiales, programación, planeación financiera, pagos proveedores, contratos, asuntos jurídicos y legales, mercadotecnia y publicidad, etc. Sus características técnico espaciales serán según los estándares de una oficina normal y sus dimensiones en relación al personal necesario para administrar el conjunto en relación a su tamaño y particularidades.

7.8 Centro de atención y cuidado.

Este es uno de los principales atractivos del proyecto y uno de los espacios más importantes, es aquí donde se concentraran todas las actividades relacionadas con la salud y el desarrollo humano de los habitantes del conjunto. Los servicios a ofrecer en este espacio varían en relación al tamaño, características del proyecto y del tipo de usuarios que se destine, es decir que la planeación de los servicios de atención y cuidado será contemplada desde la concepción inicial del proyecto, y por lo tanto los requerimientos técnico espaciales de esta área serán en relación a estos servicios y las características y necesidades para poder realizarse de manera optima.

Algunos de los servicios más comunes que pudieran ofrecerse en este lugar son control nutricional, terapia física, masajes e hidromasajes, rehabilitación, atención psicológica y emocional, asistencia personal en necesidades de la vida diaria, atención en el hogar, terapia ocupacional, terapia cognitiva, apoyo para su arreglo personal y aseo, peluquería, administración de medicamentos, controles médicos, cumplimiento de órdenes médicas, servicio de enfermería, toma de muestra, asistencia médica y servicios pre hospitalarios.

Desde el punto de vista técnico espacial se trata básicamente de un área compuesta de una recepción o mostrador y las diferentes unidades de atención o consultorios donde se puedan realizar las distintas actividades y servicios de cuidado pudiendo destinarse un mismo espacio para diferentes servicios si sus características lo permiten.

Cabe mencionar que algunas de las actividades se realizarán en las propias vivienda de las personas, en este caso habría que contemplar un espacio de estar para este personal de atención en el hogar mientras no esté en alguna actividad dentro de alguna vivienda donde se ubiquen además de lockers y algún espacio para un vestidor. Por otro lado es necesario también considerar un espacio para actividades administrativas, almacén de materiales y un archivo.

Es importante puntualizar que el concepto de este centro de atención y cuidado así como el de todo el conjunto en general, no es para nada el de una clínica o institución hospitalaria, es fundamental enfocar el diseño arquitectónico y el tratamiento de este espacio para evitar la idea y sensación de estar en un lugar institucional. La idea de este espacio es más cercana al concepto de un Spa y de un lugar de relajación y cuidado, sin descuidar los aspectos médicos y de salud.

Es por esto que dentro de este centro de atención deberá de contemplarse un espacio para un consultorio de servicios médicos, principalmente se trata de un consultorio médico donde los habitantes puedan acudir en caso de un problema de salud, pudiendo ser desde una consulta, revisión, hasta una emergencia. Este lugar deberá considerarse como un servicio de 24 horas por lo tanto podría según sea el caso, ubicarse incluso fuera del centro de atención o bien como parte de este centro pero con un acceso franco e independiente las 24 horas del día.

7.9 Gimnasio - Carril de nado.

Otro de los espacios particulares de un conjunto de estas características es el gimnasio, según sea el proyecto y sus características este gimnasio pudiera o no estar dentro del centro de atención y cuidado debido a que en este lugar pueden realizarse actividades de terapia física y rehabilitación, si bien aunque este espacio puede funcionar de manera independiente, se recomienda que haya por lo menos una relación espacial directa con el centro de atención.

Sus dimensiones estarán en relación al tamaño del conjunto y el número de viviendas y por supuesto de acuerdo con la capacidad suficiente para albergar los aparatos de acondicionamiento físico necesarios, así como cualquier otro instrumento para actividades de terapias físicas y rehabilitación. También se recomienda considerar algún tipo de sistema de hidromasaje para actividades terapéuticas o simplemente para relajación o uso libre de los habitantes.

Aunado al gimnasio se recomienda en la medida de lo posible ubicar un carril de nado que pudiera funcionar tanto para ejercitación de los habitantes, como para actividades de terapia física, así que de contemplarse este carril de nado dentro del proyecto, este deberá de contar al menos con el espacio suficiente para dividirlo en dos carriles, uno para terapia y acondicionamiento físico y el otro para uso libre. Además de esto habrá que contemplar un área de vestidores de ser necesario.

7.10 Lavandería.

La lavandería tendrá la particularidad de funcionar operada por personal específico de lavandería o en la modalidad de auto servicio. Así que su ubicación deberá de ser accesible para todos los habitantes en determinado momento. Deberá de contar además de con todo el equipo de lavado y secado suficiente para dar servicio a todo el conjunto, también con un espacio para planchado incluyendo el equipo necesario, así como un área de guardado de ropa y bodega de materiales y productos.

Respecto del sistema de autoservicio en la lavandería es necesario implementar un sistema fácil para la operación de los equipos por parte de los usuarios, el cobro por el servicio, así como la señalización adecuada de las instrucciones y los productos necesarios. También deberá existir un sistema de recolección de ropa sucia por parte del personal de lavandería en caso de que los habitantes no opten por la modalidad de autoservicio, así como un correcto procedimiento para la diferenciación, separación el control de la ropa de cada vivienda.

7.11 Intendencia.

Es el espacio correspondiente a todo el personal de mantenimiento y limpieza del conjunto. Básicamente se compone de bodegas de material, productos y utensilios de limpieza, así como la herramienta necesaria para las reparaciones. También es necesario una área de estar, cocineta, así como lockers y vestidores.

Se recomienda que la intendencia este directamente ligada a la zona de bodegas generales del conjunto. Según sea el caso pudiera o no también ubicarse una pequeña oficina administrativa de servicios generales y otra de control de almacén, si es que las dimensiones del conjunto lo demandaran. También es aquí donde el personal de limpieza doméstica estará en caso de no ser ocupado en determinado momento por algún habitante, así que habrá que considerar de igual forma el espacio necesario para este personal.

7.12 Otros espacios.

Además de los espacios y locales antes mencionados otros de los espacios secundarios necesarios para la operación y funcionamiento de este tipo de conjuntos son los siguientes:

- Sala de TV
- Biblioteca
- Tienda de conveniencia
- Farmacia
- Baños públicos
- Cuarto de maquinas
- Bodegas
- Y todo espacio necesario según las características particulares del proyecto

8. INVERSIÓN INICIAL (ASPECTOS RELEVANTES)

8.1 Terreno

Primero que nada para poder empezar la planeación del proyecto inmobiliario es necesario tener ubicado un posible predio donde se busque desarrollar el proyecto con las primeras condicionantes de que este terreno esté a la venta o pueda pasar a ser propiedad de los dueños del proyecto o empresa por cualquier modalidad de transmisión de la propiedad, también debe de ser un predio idóneo para la construcción de un conjunto con las características que ya se han mencionado anteriormente.

En algunos casos el terreno puede ser de la propiedad del inversionista o alguno de los socios según sea el caso de la estructura de la inversión, en esta situación no es necesario realizar una compraventa, sin embargo es muy importante fijar previamente el valor del predio que se aportaría a manera de especie como parte de la inversión inicial, por supuesto participando de las utilidades finales del negocio proporcionalmente a este valor fijado previamente.

Otra posibilidad podría ser que el dueño del terreno sea una persona completamente externa al proyecto y socios, en este caso para evitar la compraventa y la descapitalización que eso significa, se le podría ofrecer al propietario del suelo integrarse al proyecto de inversión aportando el terreno en especie de la misma manera que se mencionó en el párrafo anterior.

- ***Normatividad:*** Una vez que se tiene ubicado el posible terreno y con la seguridad de que se puede adquirir o integrar al proyecto de inversión, el siguiente paso es conocer y analizar la normatividad que se aplica a este predio según el plan de desarrollo vigente de la delegación o municipio.

Es necesario saber que exactamente se puede construir en ese lugar, por lo tanto se tiene que conocer principalmente el uso de suelo que tiene el predio, cuantos niveles se pueden construir, alturas máximas, porcentaje de área libre que se tiene que cumplir, restricciones, normas de ordenación generales y particulares, normas especiales por vialidad, requerimiento de estacionamiento y demás regulaciones que afecten al predio.

- ***Dimensiones y superficie del proyecto:*** Después de conocer con exactitud qué y de qué tamaño se puede construir en el terreno, ahora es necesario aterrizarlo en cifras por lo tanto se debe de hacer un esquema general preliminar empezando a zonificar y dimensionar las distintas áreas y los diferentes espacios y locales del proyecto.

El resultado final de este esquema nos debe decir un aproximado de la superficie que se va a dedicar para las viviendas y la superficie que se va a ocupar para los servicios y demás espacios secundarios, así como el área libre que podría tener el proyecto.

Con esto, lo que se busca es saber qué cantidad de metros cuadrados se van a construir para después considerar su costo, así como que cantidad de metros cuadrados son destinados para las viviendas que es la superficie que se puede vender o rentar y lo que representará más adelante parte de los ingresos del proyecto de inversión.

- ***Análisis residual:*** Es necesario saber si el precio que se pretende pagar por el terreno es costeable sin afectar las utilidades finales deseables del proyecto de inversión, para esto se debe realizar el análisis residual correspondiente, esto es que se realiza un preliminar general del análisis financiero básico donde se comparan los egresos con los ingresos, se le asigna un valor estimado al terreno y se obtienen los rendimientos de la inversión, la cifra que se le asignó al suelo debe de irse modificando hasta encontrar el valor que en el cual se obtienen los rendimientos deseados, este valor es el precio máximo que se podría pagar por el terreno sin afectar las utilidades pronosticadas.
- ***Adquisición o incorporación:*** Una vez realizado los análisis anteriores y la evaluación correspondiente, se puede decidir si el terreno es conveniente, y de ser así, proceder a la adquisición o incorporación. Este es un tema delicado ya que involucra muchos aspectos jurídicos y legales y debe de realizarse con mucha atención y por supuesto bajo la asesoría de un especialista debido a que el éxito del proyecto inmobiliario depende en gran parte del terreno y cualquier anomalía en su incorporación puede resultar en graves problemas.

Algunos de los puntos más importantes a tomar en cuenta para transferir la propiedad de un terreno o inmueble son básicamente contar con el registro público de la propiedad, estar libre cualquier hipoteca, vicios ocultos, libertad de gravamen y cualquier anomalía en general. Después de cumplir con esto lo siguiente es la incorporación mediante el contrato, documento legal o figura jurídica que sea más conveniente según el proyecto y la manera que esté estructurado jurídicamente.

8.2 Proyecto arquitectónico.

Lo siguiente después de haber adquirido o incorporado el terreno es contratar o desarrollar el proyecto arquitectónico ejecutivo. Para esto es necesario transmitir al despacho encargado toda la información obtenida en los análisis de la normatividad del terreno y dimensiones y superficies del proyecto.

- ***Programa de necesidades:*** Es necesario previo al proyecto arquitectónico elaborar un listado o programa con todas las necesidades y requerimientos del proyecto, debemos de describir cada uno de los espacios que se necesitan incluyendo la superficie que ocuparán, características físicas y técnicas, instalaciones y servicios, etc. Para el caso de las viviendas debemos de describir con exactitud sus dimensiones y características las cuales deberá respetar totalmente el proyectista ya que las ventas o renta de estas viviendas son la parte más importante de los ingresos del proyecto y cualquier desajuste o error de diseño pudiera influir en el resultado de las ventas.

- **Concepto arquitectónico:** Antes de comenzar el diseño arquitectónico se tiene que establecer un concepto o idea general del proyecto, es decir cómo se quiere que sea el conjunto, por ejemplo tipología, estilo, materiales, acabados, colores, texturas, etc. Esto debe de responder a un previo análisis de los gustos y tendencias de los posibles clientes, así como al perfil que se busque generar para el conjunto. Este punto es muy importante ya que de él dependerá en gran medida el éxito del proyecto inmobiliario en aspectos como preferencias, velocidad de ventas y absorción, posicionamiento en el mercado.

- **Proyecto arquitectónico:** Una vez realizado lo anterior ahora si el proyectista puede contar con toda la información necesaria para desarrollar el proyecto arquitectónico ejecutivo completo esperando como resultado un documento final con todo lo necesario para que el proyecto pueda ser edificado por cualquier constructor que se determine. De entre los aspectos más importantes a considerar en el proyecto ejecutivo podemos enumerar los siguientes:
 - Cumplir con la normatividad del predio
 - Cumplir en general con el programa de necesidades
 - Cumplir con la superficie construida
 - Cumplir con el número de viviendas (superficie vendible)
 - Cumplir con la superficie libre
 - Circulaciones
 - Estacionamiento
 - Servicios

- Aéreas exteriores
 - Diseño estructural
 - Diseño Instalaciones
 - Cumplir con el reglamento de construcción
- ***Presupuesto de construcción:*** Por ultimo es responsabilidad también del proyectista la elaboración del catalogo de conceptos así como el presupuesto detallado de construcción. Este punto es de vital importancia y debe de realizarse con toda exactitud posible debido a que en base a éste se desarrollará todo el proyecto de inversión y cualquier error en el presupuesto podría afectar gravemente la utilidad final pronosticada del negocio.

8.3 Estructura y programación de la inversión.

Después que se tiene el terreno y el proyecto arquitectónico es momento de planear y presupuestar cada una de las partidas o conceptos que son necesarios para la ejecución del proyecto y desarrollo del negocio inmobiliario. Tomando en cuenta que en esta etapa no se genera ningún tipo de ingreso, todos estos gastos y costos son parte de la estructura de la inversión y tendrán que ser cubiertos con capital de riesgo por parte del o los inversionistas, o en determinado caso con recursos obtenido por medio de un crédito para el proyecto por parte de algún banco u otra institución financiera.

Además de presupuestar cada una de estas partidas es necesario programarlas en tiempo y plazos de pago, es decir realizar un cronograma o programa de

inversión listando todos estos conceptos y calculando el periodo de tiempo (mensual, bimestral o según sea el caso) que tardaría en realizarse en una línea de tiempo así como el avance pronosticado para cada periodo. Lo siguiente es distribuir el monto presupuestado para cada una de estas partidas en cada uno de los periodos proporcionalmente al avance calculado anteriormente. Por último para completar el programa de inversión hay que sumar el monto calculado de todas las partidas en cada periodo para saber cuál es la inversión total que debe hacerse en cada periodo, así como la inversión total del proyecto.

Este punto de la estructura y programación de la inversión es uno de los más delicados ya que cualquier error podría generar un atraso y por lo tanto alargar los plazos planeados del proyecto, lo que se reflejaría en disminución de los rendimientos de la inversión. Por lo tanto resulta fundamental calcular los tiempos y montos de las partidas de la inversión inicial, tratando de hacerlo lo más exacto posible, evitando en la medida de lo posible especulaciones y valores paramétricos, esto es una labor difícil, pero si se elige a gente correcta y especializada para hacerlo, es más factible que el margen de error sea mínimo y pueda ser absorbido dentro de las partidas de preliminares e imprevistos.

Es importante aclarar que cada proyecto inmobiliario es diferente y sus partidas de inversión varían según sea el caso, así que es imposible establecer alguna regla o enumerar los conceptos que tiene que considerarse. Dicho esto algunos de los conceptos más comunes dentro de proyectos de inversión inmobiliarios a corto y largo plazo pueden ser los siguientes:

- Administración Gral. del proyecto
- Terreno
- Permisos y licencias
- Estudios y proyectos
- Preliminares
- Supervisión de obra
- Edificación
- Instalaciones y equipos mayores
- Áreas exteriores
- Mobiliario y decoración
- Equipo de operación
- Mercadotecnia y comercialización
- Equipo de transporte
- Gastos de preapertura
- Capital de trabajo
- Intereses durante construcción
- Gastos asociados al crédito
- Varios e imprevistos
- Armado del proyecto o negocio

8.4 Estructura financiera.

Para este momento ya se conoce exactamente el monto total de la inversión inicial así como el plazo de tiempo y su distribución en cada periodo, es decir que ahora se puede saber exactamente cuánto hay que gastar en cada mes,

bimestre o según sea el caso. Lo siguiente es definir de donde se van a obtener los recursos para llevar a cabo el proyecto, según sea el caso pudiera ser solamente capital por parte del dueño y único inversionista del proyecto o varios socios inversionistas, esto es lo que se conoce como estructura financiera del proyecto.

- ***Inversionistas:*** Una vez que se sabe el monto total de la inversión inicial del proyecto o negocio inmobiliario es necesario definir qué porcentaje va a ser cubierto con capital de riesgo del o los socios inversionistas y qué porcentaje va a ser cubierto con recursos obtenidos por un crédito bancario en su caso.

En algunos casos pueden haber dentro del proyecto de inversión socios capitalistas (aportan recursos en efectivo) y socios industriales los cuales aportan su parte de la inversión en especie como por ejemplo con el terreno, materiales, proyecto arquitectónico, administración del proyecto, etc. Por supuesto participando de las utilidades proporcionalmente según el valor de su aportación en especie.

- ***Figura jurídica:*** Antes de arrancar cualquier proyecto de inversión es fundamental establecer la figura jurídica por medio de la cual va a desarrollarse el proyecto, es decir que es necesario constituir la sociedad, fideicomiso, asociación o contrato privado según sea el caso y que se decida más conveniente atendiendo a las características del proyecto y según también los requerimientos de los diferentes socios.

Es importante definir muy claramente aspectos como el objetivo y alcances del proyecto de inversión o negocio, características generales, tiempos y sobre todo establecer muy bien todos los socios que participarán como inversionistas, el tipo de aportación, monto de la misma, o su valor acordado en caso de ser en especie y, el porcentaje que representa sobre el valor total de la inversión por lo tanto el porcentaje de las utilidades esperadas que cada socio obtendría. En caso de ser necesario la constitución de una empresa, habría que definir el porcentaje de acciones que le corresponde a cada socio según su aportación.

- ***Crédito y apalancamiento:*** Cada día resulta más frecuente el uso de fuentes de crédito para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de inversión debido a las fuertes cantidades de dinero que se necesitan para este tipo de negocios. Las instituciones financieras saben lo redituable que resultan estos negocios así como el bajo nivel de riesgo que tienen, así que tratándose de un buen proyecto atractivo y bien fundamentado, es difícil que no se interesen en participar.

Por otro lado básicamente a los inversionistas les conviene utilizar el dinero de los bancos debido a que generalmente los intereses que ellos cobran son menores a las tasas de rendimiento que ellos pretenden por su dinero, así que en otras palabras, utilizar dinero más barato proveniente de las instituciones financieras, puede resultar en un aumento de las utilidades para los socios inversionistas.

Una vez que se decidió utilizar crédito o apalancar el proyecto es necesario definir qué porcentaje de la inversión del proyecto se va a cubrir con capital de riesgo y qué porcentaje con crédito bancario. Para esto hay que buscar el punto de equilibrio y el punto de máximo endeudamiento del proyecto, tomando en cuenta que entre más crédito se utilice, menor es el capital necesario y por lo tanto menores serán las utilidades finales, así que hay que definir el porcentaje que resulte más conveniente para todos.

También utilizar el crédito en demasía pudiera ser muy riesgoso ya que a diferencia con las utilidades finales que recibirán los inversionistas, los intereses en un crédito hay que pagarse mes con mes sin importar que el proyecto genere los recursos suficientes para cubrirlos o no, mientras que las utilidades dependen totalmente de lo que el proyecto puede producir. Por lo tanto hay que decidir que tanto se puede endeudar el proyecto explorando y considerando que hasta en el peor de los escenarios posibles se cumpla con el pago de la deuda.

Después de conocer el monto necesario del crédito, lo siguiente es establecer los términos y condiciones del crédito como tipo, tasa de interés, plazo, periodo de gracia, etc., para al final obtener el programa de aplicación y amortización del crédito, donde se pueda apreciar claramente cuanto y como se va a disponer del efectivo periodo por periodo, hasta llegar al monto total del préstamo y como se va ir pagando éste en cada uno de los periodos, capital más intereses hasta

cubrir el total de la deuda bajo las condiciones establecidas previamente.

9. PLAN DE NEGOCIO

Como se mencionó anteriormente el objetivo de este trabajo es explorar las posibilidades de nuevos negocios a partir del surgimiento y desarrollo de un nuevo grupo de posibles consumidores como los son la gente de la tercera edad.

En nuestro caso particular a lo largo de este trabajo hemos abordado el tema de conjuntos de vivienda para adultos mayores autovalentes como nuevo negocio inmobiliario en la Ciudad de México. Y hemos visto que este tipo de proyectos son prácticamente inexistentes en nuestro país, por lo tanto resulta imposible encontrar ejemplos de planes de negocios que se hayan aplicado para el desarrollo de ellos.

En este capítulo dedicado al plan de negocio, profundizaremos en cómo pudieran abordarse proyectos con estas características tratando de desarrollar una metodología general que pudiera ser aplicada a todos los negocios y proyectos de este tipo como guión inicial para después ser abordados según sus características y requerimientos particulares en cada uno de estos nuevos proyectos que pudieran surgir en el futuro.

Por lo tanto es importante aclarar que no vamos a tomar ningún caso particular como ejemplo, es decir que a partir de ahora al referirnos con el término “proyecto” nos referiremos a un proyecto en general sin una localización específica o predio, sin una dimensión o tamaño en particular, sin un programa arquitectónico o de necesidades preestablecido. Entonces a continuación al

hablar de proyecto únicamente vamos a enfocarnos a la idea general de un proyecto de conjunto de vivienda para adultos mayores pudiendo ser cualquiera y en donde quiera.

Un plan de negocios formal para un proyecto en particular puede resultar muy extenso ya que involucra tocar muchos puntos y describir cada uno de los detalles que son necesarios para la planeación del negocio y su ejecución, con todos y cada una de los aspectos y las variables que en determinado momento pudieran afectar los resultados pronosticados para el proyecto.

Para nuestro caso al tratarse más que de un plan de negocios, de una metodología general se decidió únicamente describir de manera general todos los puntos clave más importantes que se consideraron necesarios y como se cree que podrían funcionar y deberían ser planeados este tipo de negocios de proyectos de conjuntos de vivienda para adultos mayores.

9.1 Estudio de mercado.

Debido a que este tipo de proyectos son totalmente nuevos en México, en todas las opciones de comercialización, es imprescindible contar con un estudio de mercado que nos ayude a conocer con mucha mayor certeza el comportamiento de los posibles consumidores en relación a esta clase de proyectos, así como a establecer los precios y todo tipo de monto a considerar dentro del proyecto de inversión. Los aspectos más importantes que se deben establecer con los estudios de mercado son los siguientes:

- ***Definir el producto inmobiliario:*** Según el estudio de mercado se pueden conocer las preferencias de los posibles compradores, así como sus posibilidades de adquisición, entonces se puede definir si se van a desarrollarse viviendas unifamiliares o departamentos. También en base al análisis del mercado existente y competidores se puede decidir optar o no por una tipología de vivienda tratando de ofertar algo diferente.
- ***Definir las modalidades de comercialización:*** En base a todos los análisis anteriores, así como según los requerimientos y preferencias del dueño o socios del proyecto, es necesario definir las modalidades de comercialización de las viviendas. En el siguiente capítulo de esta parte se describen y analizan estas modalidades de comercialización.
- ***Determinar precio de las viviendas:*** Aunque se trata de un proyecto especializado, a final de cuentas éste está conformado por viviendas, las cuales tendrán que tener un precio de adquisición, ocupación o arrendamiento. Este precio tendrá que estar en relación a muchos factores como la capacidad de pago de los interesados, la competencia, ubicación, accesibilidad, características especiales, acabados, amenidades, etc. En este caso el estudio de mercado nos ayudará a establecer correctamente el precio de salida de las viviendas para que éste sea competitivo y asegurar de esta forma la absorción proyectada, que también será definida en base a los datos arrojados por este estudio de mercado.

- ***Determinar el perfil de los posibles adquirentes o inquilinos:*** Es importante conocer exactamente cuál es este perfil en términos de edad y nivel de ingreso en base al estudio de mercado correspondiente, de esta manera se puede tener una mejor idea de las características de las personas de la tercera edad por segmento de edad y así definir con más herramientas el tipo de grupo que se busca abordar. Se debe tener en cuenta que aun en las personas pertenecientes a la tercera edad existen diferencias según la edad y que tal vez lo más conveniente sería acotar el proyecto a sólo un tipo de adultos mayores.
- ***Determinar capacidad de adquisición o de arrendamiento:*** Además de tener el precio ideal de las viviendas según el perfil de los posibles adquirentes o inquilinos, también es necesario conocer las características económicas de los posibles compradores, sobre todo tratándose de un grupo tan específico como los adultos mayores con todas sus condicionantes y particularidades. Así bien, con ayuda de datos estadísticos se puede determinar y analizar el poder adquisitivo de estos posibles compradores y así asegurar de cierta forma la absorción del producto.
- ***Determinar si el proyecto es interesante para los posibles adquirentes o inquilinos:*** Otro tipo de estudio de mercado que pudiera resultar muy útil en este caso, sería un análisis de posicionamiento de un nuevo producto en el mercado. Éste es un

estudio mucho más complejo, que mediante encuestas y otras herramientas nos puede revelar la aceptación que pudiera tener un producto nuevo, en nuestro caso vivienda especializada para adultos mayores. De esta forma podemos conocer si existe y de qué tamaño es el mercado de posibles adquirentes o inquilinos para las viviendas y saber si estarían dispuestos a pagar el precio definido anteriormente.

- ***Determinar el número de posibles ocupantes:*** En el ámbito de la influencia del proyecto se debe de analizar precisamente, según mapas geográficos, cual podría ser exactamente el radio de influencia del desarrollo, y en base a esta área de que tamaño es el mercado al que se podría ofrecer el producto. Por lo tanto acompañado a este estudio, se debe realizar un análisis de sitio completo donde se aprecien claramente la accesibilidad y el radio de influencia en base a la ubicación del proyecto.

9.2 Modalidades de comercialización.

Básicamente, según el tipo de ingresos que se planea generar, existen dos tipos de negocios inmobiliarios, de corto y largo plazo. Los de corto plazo son proyectos en donde se pretende vender el inmueble, ya sean viviendas, oficinas, comercios, etc., y al concluir todas las ventas el desarrollador inmobiliario se deslinda por completo de la propiedad y operación del inmueble, es decir que las utilidades del o los inversionistas del proyecto son resultantes de las propias ventas del inmueble.

Los proyectos de largo plazo, son aquellos en donde el desarrollador inmobiliario conserva la propiedad del inmueble en todo momento y sus utilidades resultan de la renta de éste, ya sea un edificio o conjunto de viviendas, oficinas, comercios, servicios, etc. Se llaman proyectos de largo plazo porque para tener utilidades primero es necesario recuperar el monto de inversión mediante el cobro de las rentas, para después empezar a generar las ganancias, lo cual puede extenderse a plazos muy largos como de 10 o 15 años. La ventaja sobre los proyectos de corto plazo es que después de recuperar la inversión, las utilidades se generan indefinidamente y se conserva la propiedad del inmueble con la posibilidad de venderlo en cualquier momento y obtener mayores rendimientos.

Existe la posibilidad también de proyectos mixtos en donde se venden algunas partes del inmueble (viviendas, oficinas, etc.), pero se conservan algunos espacios, los cuales se pueden rentar u ofrecer algún servicio en ellos, de este manera se generan ingresos fuertes al inicio con las ventas y también se tienen ingresos fijos por tiempo indefinido mediante el cobro de las rentas o el cobro por los servicios ofrecidos.

Para nuestro caso particular, que son proyectos de conjuntos de vivienda para adultos mayores en la Ciudad de México, y en base a las características de ideología, costumbres y capacidad económica de este tipo de población, se llegó a la conclusión de que este tipo de proyectos podrían desarrollarse a partir de tres diferentes modalidades de ocupación de las viviendas: compraventa, adquisición de derechos de usufructo vitalicio y arrendamiento.

9.3 Modalidad “A” Compra Venta

Ingresos por la venta de las viviendas:

En este caso se trata de un proyecto común de departamentos en venta con la diferencia de que únicamente estas unidades de vivienda podrán ser adquiridas y habitadas por gente de la tercera edad. Los propietarios en caso de querer vender o arrendar su vivienda, únicamente podrán hacerlo a personas adultos mayores que cumplan con el perfil de los habitantes del conjunto previamente establecido en el reglamento del condominio, bajo los mismos términos y condiciones en los que ellos la adquirieron originalmente.

La idea es que bajo esta modalidad los posibles compradores pudieran en determinado momento vender su antigua vivienda, que en ocasiones resulta muy grande para una sola persona o pareja y, por lo tanto difícil de mantener, y optaran por una nueva vivienda más pequeña y con características especiales para adultos mayores, dentro de un conjunto donde puedan ser atendidos y disfrutar de servicios que les faciliten la vida diaria, así como estar dentro de un ambiente con personas de iguales características y de esta manera fomentar la convivencia y mejorar la calidad de vida.

En caso del fallecimiento del propietario y cónyuge en su caso, si los herederos no cumplieran con el perfil de los habitantes del conjunto, es decir no fueran personas de la tercera edad, ellos no podrán habitar la vivienda viéndose forzados a venderla o rentarla a una persona que si perteneciera a este tipo de personas.

En este caso, si los herederos lo solicitaran, el reglamento del condominio podría incluir que la asamblea del condominio autorizara que el propio condominio les comprara la vivienda al precio que resultara del avalúo correspondiente, para comercializarla después de una rehabilitación, en caso de ser necesaria, con la restricción de que el comprador o el inquilino cumpliera con las condiciones establecidas ya citadas.

Esta modalidad es apropiada para un desarrollador inmobiliario, como negocio de corto plazo porque cuando concluye la venta de las viviendas se libera de responsabilidad, porque la administración del conjunto y la prestación de servicios queda a cargo de la asamblea del condominio, con un comité de vigilancia como lo ordena la ley correspondiente, y la contratación de una empresa especializada para la administración, el mantenimiento y la prestación de servicios.

Aspectos legales:

Al tratarse esta modalidad de un caso con muchas condicionantes, resulta fundamental establecer correctamente todas y cada una de estas en los contratos y reglamentos correspondientes, bajo la figura jurídica más conveniente para todas las partes: el condominio.

Es fundamental entonces establecer correctamente el régimen de propiedad en condominio, correspondiente para el proyecto. En él deben de quedar claramente definidos varios aspectos muy importantes para el funcionamiento del conjunto, primeramente el tipo de condominio y su finalidad, es aquí donde queda establecido perfectamente que se trata de un proyecto exclusivo

para personas de la tercera edad y que otra persona sin estas características no podrá habitar en el conjunto.

La figura de la propiedad en condominio implica la definición de las áreas privativas –donde viven los condóminos- y las áreas comunes, así como, si las unidades condominillos fueran de diferente dimensión, la participación en el peso de los votos en la asamblea del condominio. Un aspecto que debe estudiarse es la prestación de los distintos servicios, para evaluar la posibilidad de incorporarlo en la escritura o sólo en el reglamento del condominio. Es necesario definir en el acta constitutiva del condominio aspectos como tipo de administrador, comité de vigilancia, asamblea, extinción, sanciones y reglamento del condominio.

El reglamento del condominio es la clave para el correcto funcionamiento del proyecto, porque en él se definen todos los derechos y obligaciones de los habitantes del conjunto, así como los dueños de las unidades condominillos. Debido a que este proyecto cuenta con varias particularidades y limitaciones por ser destinado a un grupo de personas en especial, todas ellas deben quedar muy claras en este reglamento.

Este reglamento es el instrumento que debe garantizar la convivencia de sus habitantes, por lo que, además de lo dispuesto por la Ley de Condominios de la entidad federativa en que se ubique, debe precisar la importancia que los nuevos adquirentes o inquilinos de las unidades condominillos satisfagan determinados requisitos que apruebe la asamblea, y la facultad para que la

administración del condominio propale a la venta o el arrendamiento de la unidad condominal.

También en este reglamento del condómino se establecen toda la normatividad y procesos para la operación del proyecto, como su administración y mantenimiento, cuotas, sanciones, así como el procedimiento para llevar a cabo las asambleas de condóminos y toma de decisiones. Algunos de los puntos más relevantes que debe contener un reglamento de condominio para un proyecto con estas características podrían ser los siguientes:

- Obligación de habitar la vivienda únicamente por personas de la tercera edad.
- En caso del propietario rentar la vivienda, el o los inquilino tendrían que ser de igual manera adultos mayores.
- En caso del propietario vender la vivienda, el siguiente ocupante de la vivienda tendría que ser de igual manera de la tercera edad.
- En caso del fallecimiento del propietario y que el inmueble caiga en manos de personas que no cumplieran con el requisito de ser de la tercera edad, estos no podrán habitar la vivienda definitivamente. En este caso podría dárseles un plazo de hasta 180 días para encontrar un inquilino o comprador de la tercera edad, en caso contrario deberán desalojar el inmuebles.
- Obligación del propietario de pagar al condominio las cuotas correspondientes por el mantenimiento del conjunto y personal de

vigilancia, estas cuotas tendrían que definirse también en este reglamento.

- Y todos aquellos términos y condiciones según sea el caso de cada proyecto, que garanticen el correcto funcionamiento de éste y que obliguen al propietario al pago de cualquier monto que se haya considerado como parte de los ingresos del proyecto de inversión.

Uno de los aspectos más importantes es la administración del condominio, ya que incluye el cobro de las cuotas a los condóminos, el pago y la vigilancia de los servicios de limpieza y mantenimiento, el pago de los suministros de energía eléctrica y agua potable en las áreas comunes, y en su caso el pago del personal que preste los diferentes servicios.

Se aconseja que la administración del condominio se asigne a una empresa especializada, y en el reglamento del condominio se debe establecer la modalidad de asignación del contrato y del propio contrato, el cual puede establecer una contraprestación a precio alzado o por administración; en esta última modalidad la asamblea autoriza anualmente el presupuesto de egresos conforme a las necesidades de los condóminos, y unos honorarios para la empresa administradora.

Respecto al tema de los contratos de compraventa, estos serán como cualquier contrato de compraventa de un bien inmueble con el único requisito extra de que el comprador deberá estar de acuerdo, firmar y apegarse al reglamento de condominio vigente para el conjunto, con todos los términos y condiciones que éste señale.

9.4 Modalidad “B” Adquisición derecho de usufructo vitalicio

Ingresos por la venta de los derechos de usufructo:

En esta modalidad se trata del pago de una cantidad en una sola exhibición para disfrutar del derecho de usufructo de la vivienda hasta el momento del fallecimiento del usufructuario y de su cónyuge, más los gastos de administración, servicios y mantenimiento. En otras palabras, significa un pago por el derecho de usufructo de la vivienda por todo el tiempo de vida de las personas que adquirieron el derecho al usufructo.

Al optar por esta modalidad lo que se busca es que los posibles compradores pudieran en determinado momento vender su antigua casa donde en muchas ocasiones viven muy solos, aislados y sin la atención adecuada, y con este dinero comprar una especie de membresía vitalicia para vivir en una vivienda más pequeña y acorde a sus necesidades y limitaciones. Una vivienda especialmente planeada para gente de la tercera edad, disfrutando de las comodidades de un conjunto con estas características: una variada gama de servicios disponibles, asistencia, cuidados y actividades que incentiven la participación dentro de una comunidad, y que junto todo, ayude al desarrollo personal y a mejorar las condiciones de vida de este tipo de personas.

Lógicamente que para que esta opción pueda resultar atractiva para el desarrollador, este monto tiene que ser igual al precio de venta de la vivienda, y los herederos del usufructuario verían respetados sus legítimos intereses con el precio de reventa del usufructo a la muerte de su pariente, considerando que

el costo de capital y la eventual depreciación de la vivienda cubren el derecho al usufructo que en vida tuvo el pariente que los heredó.

La diferencia entre esta modalidad de venta del derecho de usufructo y de la compra venta normal es que en este caso el desarrollador inmobiliario conserva la propiedad del conjunto con todas las áreas comunes y de servicios, así bien únicamente vende el derecho de usufructo para las viviendas, manteniendo los derechos del resto de las áreas. Por lo tanto puede entonces hacerse cargo del mantenimiento y vigilancia del conjunto y cobrar por ello, lo que implica ingresos periódicos permanentes además del pago inicial por el usufructo.

Además el desarrollador o dueño del proyecto podría también según sea el caso encargarse de la prestación de los diferentes servicios dentro del conjunto, y beneficiarse con el cobro de las cuotas por estos servicios, o bien concesionarlos a alguna empresa especializada mediante el pago de los derechos concesión. Cualquiera de las opciones significaría ingresos adicionales permanentes.

El derecho de usufructo:

La ley en México establece que si la propiedad privada es el derecho a poseer algún bien, el usufructo constituye el derecho a disfrutar de un bien ajeno durante un tiempo determinado. El usufructo realizado mediante contrato voluntario debe estipular el acuerdo de ambas partes, el tiempo durante el cual se utilizará el bien y cuándo deberá ser regresado al dueño, dicho periodo puede ser de días, meses o años. Cabe resaltar que el usufructo no

necesariamente tiene una caducidad establecida por la ley, en este caso las partes lo pueden dejar a tiempo indeterminado vitalísimamente, como será el caso para el proyecto propuesto.

Al firmar el contrato, se aceptan las obligaciones de quien se beneficia del usufructo que pudieran ser mantener en buen estado el bien u objeto, utilizarlo moderadamente para evitar dañarlo y cubrir todas las deudas derivadas de la utilización del bien. Quien presta el bien tiene la obligación de permitir su libre uso a la otra persona hasta cumplir con el plazo convenido, por ello no puede pedir su devolución antes de ese tiempo. Una vez cumplido el plazo o terminado el usufructo por cualquiera de sus formas, se deberá devolver el bien al dueño.

El usufructuario puede entonces gozar totalmente de la cosa usufructuada, puede enajenar, arrendar, hipotecar y gravar su derecho adquirido de usufructo, incluso también, bajo la única restricción de que todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el mismo usufructo.

Aspectos legales:

Para esta modalidad lo primero es establecer una razón social para el desarrollo con personalidad jurídica que administrará el conjunto, comercializará las viviendas iniciales, las que pudieran desocuparse al paso del tiempo, así como la gama de servicios disponibles.

Es necesario también definir clara y precisamente las condiciones del contrato por la adquisición del usufructo de las viviendas como el monto por el pago

del derecho de usufructo y el plazo acordado que en este caso será hasta el fallecimiento del comprador.

Para garantizar el cumplimiento de las partes de lo establecido en el contrato del derecho al usufructo, resulta conveniente constituir un fideicomiso en el que las partes acepten convertir el contrato citado en un contrato fiduciario, de suerte que se garantice el derecho al usufructo de por vida para el adquirente, el nombre de los herederos y el pago a ellos del producto de la nueva venta del derecho al usufructo de la vivienda, así como se proteja su interés con el avalúo para la nueva operación.

En este contrato fiduciario además de lo referente al derecho de usufructo deben de quedar establecidas todos los aspectos y condicionantes necesarios para garantizar el buen funcionamiento del conjunto y asegurar que se respete la finalidad de ser un lugar exclusivo para adultos mayores. Entre los puntos más relevantes a definirse en el contrato fiduciario están:

- Obligación de habitar la vivienda únicamente por personas de la tercera edad.
- En caso del usufructuario rentar la vivienda, el o los inquilinos tendrían que ser de igual manera adultos mayores.
- En caso del usufructuario enajenar la vivienda, el siguiente ocupante de la vivienda tendría que ser de igual manera de la tercera edad.

- En caso de que el usufructuario quisiera revender el derecho de usufructo, los compradores tendrían que ser personas de la tercera edad.
- El dueño del conjunto siempre estará obligado a recomprar los derechos de usufructo en caso de que el usufructuario lo decidiera.
- Y todas aquellos términos y condiciones según sea el caso de cada proyecto que garanticen el correcto funcionamiento de éste y que obliguen al propietario al pago de cualquier monto que se haya considerado como parte de los ingresos en el proyecto de inversión.

Además del contrato por los derechos de usufructo también es necesario contar con el contrato correspondiente para la prestación de los servicios. En este contrato deberán de definirse concretamente todos estos servicios, sus alcances, términos, condiciones, derechos y obligaciones.

9.5 Modalidad “C” Arrendamiento

Además de las opciones de compraventa con obligación de venta al condominio después del fallecimiento o adquisición de los derechos de propiedad vitalicios hasta el deceso, también otra modalidad por la cual se pudiera optar, es la de un sistema de renta o alquiler de las viviendas común y corriente, con la diferencia de que además de la renta, los habitantes pudieran tener la posibilidad de contratar y disfrutar de los diferentes servicios según sus necesidades.

Esta modalidad es bajo la cual funcionan la gran mayoría de proyectos de este tipo que existen en los países altamente desarrollados como Holanda, Alemania y Canadá, debido a que la economía en estos países es mucho más grande que en México y, por lo tanto las pensiones para las personas jubiladas suelen ser altas y suficientes para vivir muy cómodamente, incluso teniendo la posibilidad de pagar una renta bastante considerable por una vivienda y servicios en un conjunto especializado para adultos mayores.

En México la cultura de la renta es un tema no muy avanzado todavía debido a que la idiosincrasia de la sociedad mexicana está más inclinada hacia el patrimonialismo, es decir a un sentido de poseer algo, un bien inmueble o patrimonio, un legado para los hijos. También es cierto que en México los adultos mayores que optan por jubilarse sufren una importante reducción en sus ingresos debido a que las pensiones son mucho más bajas que el sueldo nominal que se percibía anteriormente.

Aun así bajo estas condiciones, aparentemente adversas para un proyecto de vivienda en renta para adultos mayores, se puede decir que en una ciudad con casi 20 millones de habitantes, con toda seguridad existirá quien tenga los recursos suficientes y los deseos de vivir en un conjunto de estas características. Si bien el mercado para este tipo de proyectos en la modalidad de renta definitivamente no es ni será suficiente para inundar la ciudad con estas viviendas en renta, definitivamente si aceptará el surgimiento de algunos cuántos de estos conjuntos.

La idea, al optar por la modalidad de renta, es que los posibles inquilinos que tengan los recursos suficientes como para pagar un alquiler por una vivienda especializada en un conjunto de estas características, no se descapitalicen al comprar una vivienda y tampoco se obliguen a vivir para siempre en una vivienda comprada, de esta manera se busca que tengan la opción de cierta flexibilidad al decidir en donde quisieran vivir y en determinado momento cambiar de vivienda con cierta facilidad.

Así, los inquilinos pagarían únicamente la renta mensual de la vivienda, incluyendo en este pago único las cuotas de mantenimiento, vigilancia y los servicios básicos como agua, luz y gas, De esta manera la idea es que estas personas pudieran vivir tranquilamente sin preocupación alguna por los pagos extras de la casa, con la posibilidad de poder dejar esta vivienda y cambiarse a otro lugar si es que sus condiciones físicas lo requirieran o por los motivos que fueran. Adicionalmente a esto teniendo la opción de pagar y disfrutar de los servicios extras que ofrece el condominio según sus requerimientos diarios o la modalidad de servicios que se contrate.

Ahora bien desde el punto de vista del negocio inmobiliario, este caso definitivamente se trata de un proyecto de largo plazo en donde el dueño conserva la propiedad del inmueble en todo momento y sus utilidades resultan del cobro de las rentas y servicios. El punto está en que para tener utilidades primero es necesario recuperar el monto de inversión con los ingresos del proyecto (rentas y servicios) para después empezar a generar las ganancias, lo cual puede extenderse a plazos largos (10 años). La ventaja es que después de recuperar la inversión, las utilidades se generan perpetuamente y se conserva

la propiedad del inmueble con la posibilidad de venderlo en cualquier momento y obtener mayores rendimientos.

Como sucede también con las otras modalidades, en esta opción de renta hay que cuidar muy bien los aspectos legales. Es necesario establecer la figura jurídica del dueño del proyecto por medio de la cual se comercializarán las viviendas y los servicios, así como definir los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento de las viviendas y los contratos de prestación de servicios. Es muy importante también establecer aspectos como cuotas, alcances de los servicios y plazos.

El contrato de arrendamiento deberá ser independiente de los contratos de prestación de servicios, porque así lo establece el Código Civil. Una modalidad cada vez más extendida es la de incluir en un solo contrato el usufructo y los servicios, en los que las contraprestaciones se consolidan en un solo importe, y ese contrato se fideicomite, con lo cual se logra eludir lo que dispone el Código Civil y, además, en caso de incumplimiento del usufructuario en el pago de la contraprestación, se elude el juicio de desocupación y se acude a un juicio mercantil

En el caso de los plazos en los contratos de renta de las viviendas estos tendrán que ser abiertos o en plazos cortos para dar la oportunidad a los inquilinos de mudarse a otro lugar, si ellos los decidieran sin importar las circunstancias. También se debe establecer la preferencia de los inquilinos actuales de cada vivienda para la continuidad y renovación de los contratos,

así como los procesos y condiciones de terminación de los contratos y ocupación de nuevos inquilinos.

En este caso como la propiedad de las viviendas y el inmueble en general siempre estarán en manos del dueño del proyecto o socios, no será necesario constituir algún tipo de régimen de propiedad en condominio. Si acaso fueran varios socios tendría entonces que manejarse un esquema de copropiedad con los porcentajes en relación a la participación de la inversión de cada uno de los socios.

De igual manera deben quedar definidas muy claramente en los contratos correspondientes todo tipo de cláusulas restrictivas como el no poder subarrendar las viviendas, la obligación de habitarlas por únicamente personas de la tercera edad, así como cualquier otra condición particular que sea necesaria según las características de cada proyecto.

9.6 Ingresos por el pago de servicios

En las modalidades de adquisición de usufructo y arrendamiento donde el inversionista conserva la propiedad y control del inmueble, además de los ingresos por el usufructo y renta de las viviendas la idea es que se generen también ingresos a partir de los diferentes servicios que se ofrecerá a los habitantes del conjunto, además de los servicios básicos obligatorios como el mantenimiento, limpieza y pago de agua y luz en áreas comunes.

Como ya se mencionó en el apartado correspondiente a la planeación del conjunto, estos servicios variarán según el proyecto y sus características por ejemplo, servicios médicos y de cuidado, servicio de comedor, cafetería, lavandería, limpieza, asistencia en el hogar, tienda de conveniencia, farmacia, etc.

Es necesario hacer el estudio pertinente para calcular con qué frecuencia pudieran los habitantes hacer uso de estos servicios, también se debe establecer exactamente el precio de todos los diferentes servicios que el usuario tendría que pagar en caso de solicitarlos o utilizarlos. De esta manera se puede al final, obtener un cálculo estimado del gasto promedio total por vivienda que podrían hacer los usuarios por concepto de servicios, lo cual representará otra partida de ingresos a contemplar en el proyecto de inversión.

Según sea el caso, otra modalidad podría ser ofrecer paquetes de servicios integrales, en donde el usuario mediante el pago de una cuota (mensual, quincenal, etc.) tendría derecho a una serie de servicios ilimitados según sea el paquete que se contrate. Para trabajar bajo esta modalidad habría que hacer de igual manera el estudio necesario para saber cuál debería ser el costo de estas cuotas cumpliendo con la utilidad esperada, así como analizar si este precio no es muy alto y resulte atractivo para los habitantes y lo pudieran pagar.

Es importante tomar en cuenta todos los gastos y costos involucrados en la prestación de los distintos servicios, hay que considerar sueldos del personal, gastos departamentales, energéticos, materia prima, consumibles, etc. Para determinar el precio final que se ofrecerá a los usuarios tomando en cuenta

también la utilidad que se pretenda generar, así como un margen de error para absorber imprevistos y demás sin afectar dichas utilidades.

10. ESTADO DE RESULTADOS Y EVALUACIÓN DEL PROYECTO

Una vez que se tienen definidos claramente los ingresos del proyecto de inversión en cada periodo (ventas, rentas y pagos por servicios) lo siguiente es calcular todos los costos y gastos necesarios involucrados en la operación del conjunto para asegurar que se cumplan y produzcan todos estos ingresos pronosticados anteriormente. Estos gastos y costos constituyen los egresos en el proyecto y es necesario conocerlos para poder después calcular la utilidad bruta del negocio.

Según las características particulares de cada proyecto y la modalidad de ocupación de las viviendas que se adopte (renta, venta, etc.) serán los gastos y costos necesarios. Es importante definir cuáles de estos gastos y costos serán responsabilidad del dueño del proyecto y cuales deberán de ser cubiertos por las personas ocupantes de las viviendas. Se pueden mencionar las siguientes partidas como algunas de las más importantes en proyectos de este tipo:

- Sueldos personal administrativo
- Sueldos personal vigilancia
- Sueldos personal mantenimiento y reparación
- Sueldos personal intendencia y limpieza
- Gastos oficina administración
- Materiales mantenimiento, reparación y limpieza
- Energéticos (electricidad, agua, etc.)
- Publicidad y promoción

- Seguros inmueble, responsabilidad civil
- Impuesto predial
- Imprevistos

Respecto al tema de los sueldos del personal es importante mencionar que para el cálculo de esta partida además del sueldo nominal hay que considerar, prestaciones, aguinaldos, seguros, etc. Adicionalmente a los gastos y costos del conjunto hay que calcular también todos los gastos de operación de los diferentes servicios extras que pueda ofrecer el conjunto según sea el caso, como por ejemplo:

- Sueldos personal asistencia y cuidado
- Sueldos personal servicios médicos
- Sueldos empleados domésticos
- Sueldos personal comedor, cafetería (cocina, meseros, limpieza, etc.)
- Materiales servicios médicos, asistencia y cuidado
- Gasto operación comedor, cafetería (alimentos, productos, material limpieza, etc.)
- Gasto operación lavandería (sueldos, materiales, etc.)
- Gasto operación farmacia, tienda (sueldos personal, stock, productos, etc.)
- Energéticos (electricidad, agua, etc.)
- Imprevistos

Es fundamental entonces realizar el cálculo de los costos y gastos de los servicios lo más realista posible y tomando como base lo que se pronosticó anteriormente en el apartado de los ingresos por estos servicios, para tratar de conocer lo que se necesitaría gastar exactamente para lograr cumplir con estos ingresos. Cualquier variación importante en los egresos previstos y la realidad podría afectar considerablemente las utilidades del negocio. Es necesario considerar cualquier gasto así sea el más mínimo para no caer en estas inconsistencias cuando el proyecto sea puesto en marcha.

Finalmente y ya que calculamos todos y cada uno de los ingresos que se van a generar en el proyecto de inversión y sabemos todos los egresos que se van a tener, ahora es momento de conocer los índices y rendimientos del negocio para después analizar si el proyecto resulta ser un buen negocio redituable o no, hacer los ajustes necesarios para lograrlo o simplemente empezar a llevarlo a cabo o descartarlo en caso de que no resulte atractivo desde el punto de vista financiero. Todos estos índices y resultados se aprecian en el estado de resultados que a continuación se describirá de manera general.

El primer resultado que podemos determinar es la utilidad bruta de operación, que resulta de obtener la diferencia entre los ingresos y egresos en cada uno de los periodos del proyecto de inversión y durante todo el plazo establecido, así se obtiene un valor por periodo que significará la utilidad o pérdida brutas en cada uno de los periodos. Cabe mencionar que a este valor todavía será necesario restarle otros factores para determinar la utilidad final, sin embargo este resultado no es muy útil para tener una primera idea del comportamiento de la inversión y de las posibles utilidades finales.

El siguiente resultado que es necesario calcular es la utilidad antes de impuestos, para esto se toman los valores de la utilidad bruta de operación que se obtuvieron anteriormente en todos los periodos y se resta el pago de intereses por el crédito (si es el caso) según el programa de amortización del financiamiento que se acordó previamente con la institución financiera. Este valor resultante nos permite apreciar la utilidad disponible después de cumplir con las deudas oficialmente contraídas por el proyecto, sin que sea esta todavía la utilidad final.

Después de obtenida la utilidad antes de impuestos se puede determinar la utilidad neta que resulta de descontarle los montos por el pago de varios impuestos (en el caso de la Ciudad de México y para proyectos de este tipo es el ISR) y el pago por el reparto de utilidades de los trabajadores. Este punto es fundamental ya que el porcentaje de estas contribuciones podría irse hasta por arriba del 30% sobre las utilidades, así que resulta necesario planear una correcta estrategia fiscal según las características empresariales del proyecto como figura jurídica y los socios inversionistas para optimizar en el pago de estos impuestos.

Una vez obtenida la utilidad neta lo siguiente es generar el flujo de efectivo que resultará de la diferencia entre las entradas y salidas de efectivo. Las entradas las conformarán los valores correspondientes a la utilidad neta en cada periodo, así como los montos del capital y crédito obtenidos, necesarios para cubrir la inversión inicial (planeación, construcción del proyecto y demás conceptos) determinados anteriormente, estos conceptos quedarán

establecidos en el periodo cero de la inversión ya que corresponden a un momento antes de la operación del proyecto que comienza en el periodo uno.

Por lo tanto las salidas de efectivo entonces serán en el periodo cero todo los gastos determinados anteriormente en el apartado de la inversión inicial necesarios para la operación del proyecto (planeación, construcción del proyecto y demás conceptos), además del el monto en cada periodo necesario para pagar el principal del crédito de acuerdo al programa de amortización que se acordó previamente con la institución financiera. La diferencia entre estas entradas y salidas de efectivo en cada periodo constituye el flujo de efectivo que es el monto final libre de la inversión disponible para los socios o dueño del proyecto.

Por último una vez obtenido el flujo de efectivo y asignándole una tasa de descuento según las aspiraciones de el o los inversionistas, se pueden obtener todos los índices de rendimiento necesarios para la evaluación financiera del proyecto, como por ejemplo: la Tasa Interna de Retorno TIR, Valor Presente Neto VPN, Periodo de Recuperación, Índice de Rentabilidad según sea el caso. Así también se puede empezar a analizar los posibles escenarios del negocio, sensibilizar variables y observar que sucede con los índices de rendimiento del proyecto según estas posibles variaciones, para tomar la mejor decisión en cuanto a si llevar a cabo o no dicho proyecto.

11. CONSIDERACIONES FINALES

A lo largo de este trabajo se ha tratado de ejemplificar como el hacer negocio no está peleado con el desarrollo humano y el bienestar social, y esto es algo que ha existido siempre. Si nos detenemos a reflexionar en el concepto de economía, nos encontramos que muchas de las definiciones establecen que la economía trata lo referente a la producción, intercambio, la distribución, la circulación y el consumo de los bienes y servicios que satisfacen necesidades humanas sociales. Entonces la humanidad no podría existir sin estos intercambios comerciales comúnmente llamados como negocios.

Por otro lado visto desde un punto de vista más hacia al urbanismo, para estudiar la ciudad es necesaria verla desde un enfoque multidisciplinario, donde el término ciudad implica sin lugar a duda cuestiones espaciales tangibles como dimensión, escala, diseño, estructura y ordenamiento, pero también están involucradas otras disciplinas sociales como la política, sociología, demografía, administración, derecho y la economía por supuesto.

Dicho lo anterior se puede definir que para hacer ciudad necesariamente hay que contemplar un intercambio de bienes y servicios y, por lo tanto aceptar las dinámicas inmobiliarias que se van desarrollando en relación al mercado actual del suelo dentro de las ciudades. Es un hecho que en un mundo regido por un modelo capitalista como en el que vivimos hoy en día, el desarrollo urbano va de la mano con el desarrollo económico de las ciudades.

Entonces este desarrollo urbano está de alguna manera en las manos de los grandes capitalistas dueños del dinero que buscan lógicamente optimizar las utilidades de sus recursos. En otras palabras, actualmente si no hay negocio (actividad inmobiliaria) no se puede hacer ciudad. El punto está en lograr un equilibrio entre todas las partes involucradas, los inversionistas desarrolladores inmobiliarios, los gobiernos encargados de la planeación de las ciudades y los habitantes, para tratar de satisfacer en la medida de lo posible y de la manera más óptima los intereses y las necesidades de todos.

En este trabajo se ha tratado de explorar nuevas posibilidades de nuevos negocios a partir del surgimiento de un nuevo grupo social que representa a los adultos mayores y, que cada vez está aumentando, por lo tanto, definitivamente hay que empezar a considerarlos como potenciales nuevos consumidores y desarrollar los nuevos productos que puedan surgir a partir de las necesidades particulares de este nuevo grupo, como es el caso de los conjuntos de vivienda especiales para ellos. En otras palabras hay que tomar en cuenta este nuevo grupo y pensar en los nuevos espacios que van a requerir, al parecer ha comenzado el surgimiento de una nueva arquitectura, una nueva ciudad, nuevos negocios y sobre todo un nuevo mercado.

Al no puntualizar este trabajo en un solo proyecto en particular se buscó realizar una mirada general al panorama que significa la vivienda para adultos mayores que es un tema totalmente nuevo en nuestro país y por lo tanto no se tiene un marco de referencia claro y concreto sobre este tema. Entonces se puede concluir que las posibilidades están abiertas y sujetas a la imaginación de la gente que decida entonces proponer el desarrollo de estos nuevos

conjuntos. En este trabajo se propusieron tres opciones, modelos o planes de negocio pero pudieran haber muchos más.

Ahora bien el siguiente paso para conocer si en verdad funcionarían este tipo de proyectos inmobiliarios hoy en día en México, tendríamos entonces que hacer el análisis pertinente y desarrollar un proyecto en particular detalladamente en una localización existente y bajo condiciones reales, además de estudios más profundos acerca de la población de la tercera edad, sus características por segmento, características socio económicas y sus posibilidades adquisitivas en relación a un proyecto de este tipo.

Como se vio en este trabajo, los conjuntos de vivienda para adultos mayores existen actualmente y desde hace aproximadamente ya dos décadas en países altamente desarrollados, lo cual me lleva a pensar que algún día México alcanzará ese nivel de desarrollo, si lugar a duda, y este tipo de proyectos invadirán la ciudad tarde que temprano. Estamos viviendo hoy día una transición demográfica que los países desarrollados vivieron hace treinta años y que los obligó a revisar y adaptar sus patrones y esquemas incluyendo lo referente a la vivienda, debido a eso, el surgimiento de estos nuevos proyectos.

La transición demográfica ha comenzado y con ella un replanteamiento en la forma de vida de las personas involucradas. La tendencia va cada vez más a personas o parejas solas en ocasiones sin hijos que vivirán por muchos años con un aceptable nivel de autonomía. Esto conlleva a un deseo casi instintivo de agruparse con gente de sus mismas características para compartir y

acompañarse en la última etapa de la vida. Por lo tanto un proyecto de un conjunto de vivienda exclusivo para este tipo de personas podría funcionar como una buena solución a las necesidades de estas nuevas comunidades de la tercera edad.

Aunado a esto no hay que olvidar que vivimos en una ciudad tan grande como la Ciudad de México con casi veinte millones de habitantes y que gracias a esta transición demográfica y al proceso de envejecimiento poblacional, una parte importante de esos veinte millones de habitantes serán personas de la tercera edad, y sin lugar a duda de entre tanta gente habrá seguramente quienes tengan las posibilidades, el perfil y la cultura como para optar por una vivienda en un conjunto de estas características.

Además de esto debemos situarnos en una realidad donde el mundo ha cambiado debido a la escasez de los recursos de todo tipo y donde los patrones y formas de vida están cambiando también. La tendencia actual es la optimización de recursos tanto naturales como materiales y espaciales. Por lo tanto una nueva cultura de la vivienda ha empezado a desplazar a los viejos modelos, donde el optimizar los espacios habitando viviendas más pequeñas implica definitivamente menor gasto en su mantenimiento.

Alrededor de todo el mundo las ciudades han crecido enormemente lo cual hace difícil encontrar espacios disponibles dentro de las ciudades. Por lo tanto la tendencia va encaminada cada vez más a optimizar al máximo los espacios, las grandes casas han empezado a dejar su lugar a conjuntos de viviendas más pequeñas donde gracias al diseño se aprovechen de manera más óptima todos

los espacios, sin llegar a sacrificar el confort. Es aquí donde los conjuntos de vivienda para adultos mayores se convierten en una atractiva opción que se adapta absolutamente a una nueva forma de vida contemporánea.

Por otro lado si nos detenemos a pensar en la actividad inmobiliaria actual en la Ciudad de México, esta está repleta de nuevos proyectos y conjuntos de vivienda tradicional para la población económicamente activa, lo cual genera un nivel de competencia muy intenso en donde es muy difícil para los desarrolladores inmobiliarios, colocar sus viviendas asegurando una rápida absorción.

Como respuesta a esto, la aparición de este nuevo tipo de propuestas podría de algún modo darle un giro a la actividad inmobiliaria, de esta manera las inversiones inmobiliarias podrían diversificarse en varios tipos de proyectos y no solo repetir el mismo modelo de vivienda tradicional, así podría desviarse la oferta hacia otro tipo de opciones, por tanto liberar un poco la oferta de vivienda tradicional y reactivar el mercado inmobiliario.

Al final de todo no hay una respuesta concreta a este tema particularmente en México, las preguntas están en el aire dispuestas a ser estudiadas por quienes decidan abordar el tema, el objetivo de este trabajo fue únicamente detonar una serie de inquietudes que habrán de responderse poco a poco, dentro o fuera de la academia, formulando y evaluando los proyectos puntualmente, por medio de estudios prospectivos, demográficos, de esperanza de vida, etc.

El fenómeno está ahí, está ocurriendo justo ahora y podemos verlo, y definitivamente es un tema con mucho potencial en todos los aspectos, tanto como negocio, como problemática social a ser resuelta, como reto institucional y político, como tema de estudio urbano, antropológico, económico, etc.

El punto está en trabajar conjuntamente tratando de unificar intereses para el beneficio de todos los involucrados, habitantes, desarrolladores, inversionistas y gobierno. Con la participación conjunta de todos se pueden desarrollar los nuevos programas y políticas como por ejemplo una nueva ley de vivienda o reestructuración de las instituciones de vivienda que contemple a los adultos mayores. Es decir adaptar los mecanismos, instrumentos y estrategias en base a un nuevo mundo donde existirá una nueva categoría social que tendrá un peso importante en la estructura poblacional de las ciudades.

12. BIBLIOGRAFÍA

- Zúñiga Elena, Vega Daniel. **ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACIÓN DE MÉXICO RETO DEL SIGLO XXI**. Publicación del Consejo Nacional de Población CONAPO. México. 2004.
- Canales Cerón Alejandro. **LA POBLACIÓN EN LA ERA DE LA INFORMACIÓN. DE LA TRANSICIÓN DEMOGRÁFICA AL PROCESO DE ENVEJECIMIENTO**. Revista Estudios Demográficos y Urbanos, vol. 16, núm. 3, pp. 485-518. Publicación del Colegio de México. 2001.
- Frank Eduardo. **VEJEZ, ARQUITECTURA Y SOCIEDAD**. Editorial Nobuko. Argentina. 1998.
- Leijen Jos, Kaath Gerard. **AT HOME WITH SENIOR ACCOMMODATION**. Brochure published by Woonzorg Nederland. The Netherlands. 2007.
- Ham Chande Roberto. **ESPERANZA DE VIDA Y EXPECTATIVAS DE SALUD EN LAS EDADES AVANZADAS**. Revista Estudios Demográficos y Urbanos, núm. 48, pp. 545-560. Publicación del Colegio de México. 2001.
- Ham Chande Roberto. **ACTIVIDADES E INGRESOS EN LOS UMBRALES DE LA VEJEZ**. Papeles de Población, Julio/Septiembre, núm. 37. Publicación de la Universidad Autónoma del Estado de México. 2001.
- **CRITERIOS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA ADAPTABLE Y ACCESIBLE**. Publicación de la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda CONAFOVI. Secretaría de Desarrollo Social SEDESOL. México. 2003.
- **CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL**.
- **LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL**.
- www.kcwz.nl
- www.woonzorg.nl