

PROCESO DE  
PARTICIPACIÓN SOBRE  
UN CENTRO RESIDENCIAL  
DE ATENCIÓN  
A LA DEPENDENCIA DE  
RIBAFORADA

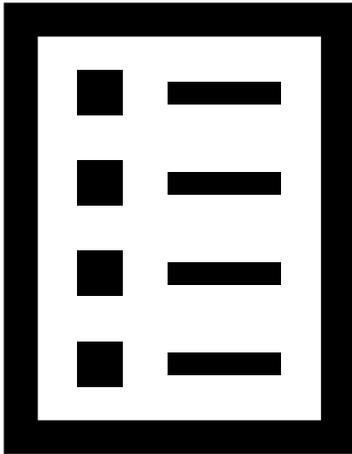
# EL PROCESO. OBJETIVOS

- **Informar** a los vecinos y vecinas de Ribaforada sobre diferentes aspectos vinculados a la creación de una Residencia.
- **Recabar la opinión** de los vecinos y vecinas de Ribaforada sobre diferentes aspectos relacionados con la creación de una Residencia.
- **Trabajar de forma colaborativa** temas de gran interés para el proyecto.
- Establecer una **reflexión ciudadana** sobre la necesidad de crear una Residencia.

# EL PROCESO. ¿QUÉ VAMOS A HACER?

- **SESIÓN INFORMATIVA.** Basada fundamentalmente en el resultado de 2 estudios técnicos realizados por 2 empresas especializadas.
- **Encuesta** dirigida a toda la población de Ribaforada.
- **2 SESIONES DE “TRABAJO” CIUDADANAS:**
  - 1ª: Dedicada a los pros y contras de una Residencia en un municipio como Ribaforada. 20 de Marzo.
  - 2ª Existencia de alternativas a la Residencia. 27 de marzo.

# EL PROCESO. VIABILIDAD



La decisión de llevar a cabo un proyecto como es un centro Residencial en Ribaforada requiere de una reflexión importante basada en criterios técnicos y profesionales.

Por ello **se han realizado 2 estudios de viabilidad** del posible centro cuyas principales conclusiones se destacan a continuación.

# EL PROCESO. VIABILIDAD. ESTUDIO EN 2016

Ante la demanda y en el contexto del Centro de Día se plantea la posibilidad de **abordar una Residencia “pequeña” (19)**.

Para ello, en 2016, se encarga un primer estudio de viabilidad en el que se establezcan a nivel técnico algunas conclusiones sobre las que seguir trabajando.

# EL PROCESO. VIABILIDAD. ESTUDIO EN 2016

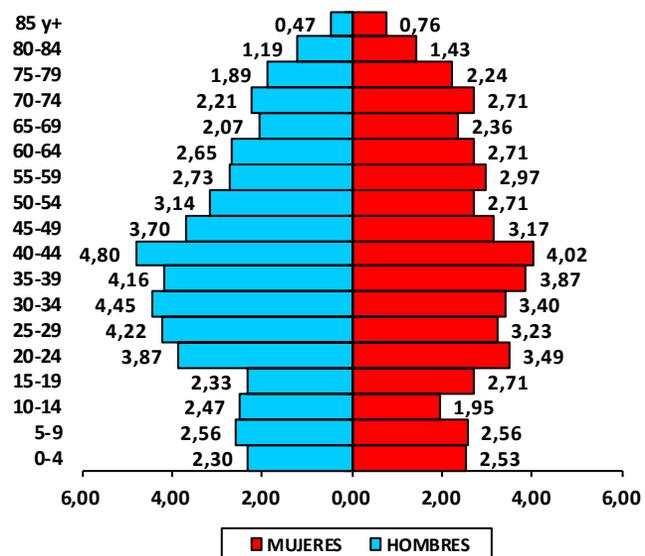


- ✓ Entorno
  - ✓ Análisis de mercado
  - ✓ Proyecto de Ribaforada
  - ✓ Análisis económico financiero
- Análisis de oferta  
Análisis de demanda

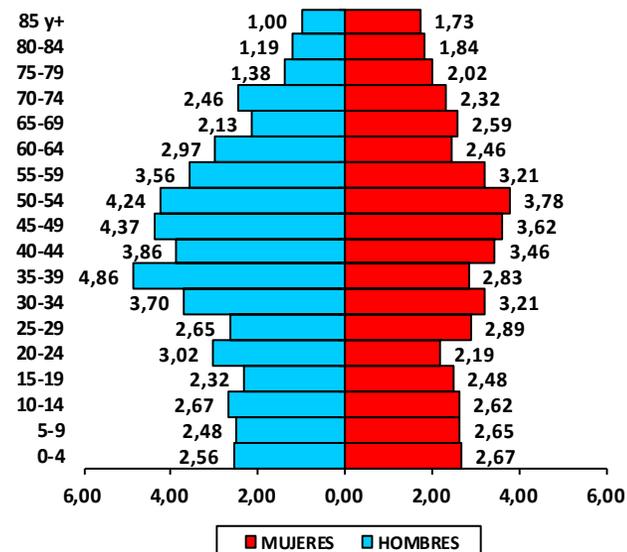
# EL PROCESO. VIABILIDAD. ESTUDIO EN 2016

## ✓ Entorno

PIRÁMIDE DE POBLACIÓN DE RIBAFORADA, 2005



PIRÁMIDE DE POBLACIÓN DE RIBAFORADA, 2016



# EL PROCESO. VIABILIDAD. ESTUDIO EN 2016

## ✓ Entorno



ÍNDICES DE CARACTERIZACIÓN 1991 Y 2001 (%)				
	Porcentaje de Jóvenes		Índice de Envejecimiento	
	2005	2016	2005	2016
Ribaforada	<b>14,37</b>	<b>15,52</b>	<b>17,31</b>	<b>19,35</b>
Navarra	<b>14,11</b>	<b>15,51</b>	<b>17,46</b>	<b>20,17</b>

Fuente: Padrón 2005 y 2016. INE

# EL PROCESO. VIABILIDAD. ESTUDIO EN 2016

## ✓ Análisis de la demanda



Ribaforada contaba con 3.692 hab, de los cuales un 19% eran mayores de 65%. Se estima que serían necesarias 31 plazas residenciales

ZONA	POBLACIÓN	POBLACION>65	NECESIDAD ESTIMADA
MUNICIPIO	3.692	687	31
ÁREA	88.647	17.107	799
PROVINCIA	640.476	121.236	5.440

# EL PROCESO. VIABILIDAD. ESTUDIO EN 2016

## ✓ Análisis de la oferta



Desde un punto de vista cuantitativo, la oferta de plazas supera la demanda tanto en la provincia como en el área.

ZONA	DEMANDA BRUTA	PLAZAS	CENTROS	DEMANDA NETA
MUNICIPIO	31	0	0	31
ÁREA	799	876	12	-77
PROVINCIA	5.440	5.788	72	-348

*Nota: Demanda Neta es el resultado de restar a la Demanda Bruta el número de plazas actual*

## ✓ Análisis de la oferta. La zona de la Ribera

RESIDENCIA	MUNICIPIO	PLAZAS	TITULARIDAD
SAN GREGORIO	BUÑUEL	45	Pública
NTRA. SRA. DEL ROSARIO	CASCANTE	94	No Lucrativa
SAN FCO. DE ASIS	CINTRUEÑIGO	85	Pública
SAN JOSÉ	CORELLA	53	Pública
CARMEN BELLIDO	CORTES	49	No Lucrativa
SAN RAIMUNDO	FITERO	43	Pública
SAN FCO. JAVIER	FUSTIÑANA	40	Pública
EL PINAR	MILAGRO	25	Privada
NTRA. SRA. DE GRACIA	TUDELA	85	No Lucrativa
REAL CASA MISERICORDIA	TUDELA	184	No Lucrativa
TORRE MONREAL	TUDELA	98	Privada
SAN JOSÉ	VALTIERRA	75	No Lucrativa
<b>TOTALES</b>		<b>876</b>	

## ✓ Análisis de la oferta. Microzona

MUNICIPIO	POBLACIÓN	POBLACIÓN DE + 65	DEMANDA ESTIMADA
Buñuel	2.271	550	27
Cabanillas	1.414	317	16
Cortes	3.192	684	32
Fontellas	961	148	6
Fustiñana	2.511	566	26
Ribaforada	3.629	687	31
<b>TOTAL</b>	<b>13.978</b>	<b>2.952</b>	<b>138</b>

MUNICIPIO	POBLACIÓN	DEMANDA BRUTA	PLAZAS	CENTROS	DEMANDA NETA
Buñuel	2.271	27	45	1	-18
Cabanillas	1.414	16	0	0	16
Cortes	3.192	32	49	1	-17
Fontellas	961	6	0	0	6
Fustiñana	2.511	26	40	1	-14
Ribaforada	3.629	31	0	0	31
<b>TOTAL</b>	<b>10.349</b>	<b>106</b>	<b>134</b>	<b>3</b>	<b>-28</b>

## ✓ Análisis de la oferta. Microzona

RESIDENCIA	MUNICIPIO	PLAZAS	TITULARIDAD
SAN GREGORIO	BUÑUEL	45	Pública
CARMEN BELLIDO	CORTES	49	No Lucrativa
SAN FCO. JAVIER	FUSTIÑANA	40	Pública
<b>TOTALES</b>		<b>134</b>	

## ✓ Análisis de la oferta. Precios

RESIDENCIA	MUNICIPIO	PLAZAS	PL. CONCERTADAS	VÁLIDO	SEMIASISTIDO	GRAN DEPENDIENTE
SAN GREGORIO	BUÑUEL	45	12	<b>718€</b>	<b>1.099€</b>	<b>1.455€</b>
NTRA. SRA. DEL ROSARIO	CASCANTE	94	-	-	-	-
SAN FRANCISCO DE ASIS	CINTRUÉÑIGO	85	54	<b>910€</b>	-	<b>1.800€</b>
RESIDENCIA SAN JOSÉ	CORELLA	53	28	<b>763€</b>	<b>1.107€</b>	<b>1.983€</b>
CARMEN BELLIDO	CORTES	49	23	<b>950€</b>	-	<b>1.727€</b>
SAN RAIMUNDO	FITERO	43	0	<b>1.050€</b>	<b>1.300€</b>	<b>1.560€</b>
SAN FRANCISCO FAVIER	FUSTIÑANA	40	8	<b>871€</b>	<b>1.233€</b>	<b>1.750€</b>
EL PINAR	MILAGRO	25	16	<b>1.200€</b>	<b>1.390€</b>	<b>1.650€</b>
NTRA. SRA. DE GRACIA	TUDELA	85	35	<b>1.103€</b>	<b>1.340€</b>	<b>2.068€</b>
CASA MISERICORDIA	TUDELA	184	100	<b>1.035€</b>	<b>1.710€</b>	<b>2.320€</b>
TORRE MONREAL	TUDELA	98	14	<b>1.375€</b>	<b>1.869€</b>	<b>2.070€</b>
SAN JOSÉ	VALTIERRA	75	21	<b>1.050€</b>	<b>1.525€</b>	<b>2.000€</b>

# EL PROCESO. VIABILIDAD. ESTUDIO EN 2016



**Como conclusión al análisis de mercado se señala que la zona tiene cubiertas sus necesidades de plazas, aunque si se fija la mirada solo en el municipio, al no disponer de oferta propia, existe una carencia de 31 plazas, y que si se crea un centro en el municipio, probablemente será preferido por los vecinos que lo necesiten, aunque tendrán que financiarlo privadamente y/o mediante prestación económica vinculada al servicio.**

Desde una perspectiva comarcal, las necesidades están cubiertas, por lo que no habrá concierto a medio plazo. Este aspecto junto con los bajos precios de la zona y las pequeñas dimensiones del centro, **dibujan un escenario con unas cifras muy ajustadas en el que alcanzar el equilibrio no será una tarea fácil** . Si se opta por desarrollar el recurso habría que buscar, además del máximo de sinergias con el centro de día actual, la fórmula de gestión que optimice todo el proyecto.

# EL PROCESO. VIABILIDAD. ESTUDIO EN 2018



## **Objeto:**

Residencia ubicada en un edificio de nueva creación en Ribaforada.

## Varias opciones:

- 80 plazas + 30 de Centro de Día y zonas comunes.
- 50 plazas + 30 Centro de Día y zonas comunes.
- 40 plazas + 30 Centro de Día y zonas comunes.

# EL PROCESO. VIABILIDAD. ESTUDIO EN 2018



## Entorno:

Centro	Plazas Autorizadas	Plazas Públicas Políticas Sociales	Dpto.	Plazas Privadas	Plazas con ayuda económica
RESIDENCIA EL PINAR (MILAGRO)	69	16	23,19%	53	1,89%
RESIDENCIA SAN FRANCISCO JAVIER DE FUSTIÑANA	40	--	--	40	42,5%
RESIDENCIA TORRE MONREAL (TUDELA)	120	21	17,5%	99	34,34%
RESIDENCIA SAN JOSE DE VALTIERRA	75	29	38,67%	46	19,57%
RESIDENCIA NTRA. SRA. DEL ROSARIO DE CASCANTE	94	--	--	94	18,09%
REAL CASA MISERICORDIA (TUDELA)	184	90	48,91%	94	17,02%
RESIDENCIA SAN FRANCISCO DE ASIS (CINTRUENIGO)	85	54	63,53%	31	6,45%
RESIDENCIA VIRGEN DEL PORTAL (VILLAFRANCA)	58	10	17,24%	48	43,75%
HOGAR SAN JOSE (CORELLA)	58	28	48,28%	30	10%
RESIDENCIA CARMEN BELLIDO (CORTES)	49	23	46,94%	26	19,23%
RESIDENCIA SAN RAIMUNDO (FITERO)	43	--	--	43	13,95%
RESIDENCIA SAN GREGORIO (BUÑUEL)	46	--	--	46	47,83%
RESIDENCIA MIXTA SOLIDARIDAD (CASTEJON)	34	13	38,24%	21	4,76%
RESIDENCIA NTRA. SRA. DE GRACIA (TUDELA)	90	35	38,89%	55	40%
<b>Subtotal:</b>	<b>1045</b>	<b>319</b>	<b>30,53%</b>	<b>726</b>	<b>24,24%</b>

# EL PROCESO. VIABILIDAD. ESTUDIO EN 2018

## Entorno:

TOTAL NAVARRA									
ÁREA	Población > 65	Plazas Autorizadas	Índice cobertura	Plazas Públicas	Índice cobertura	Plazas con PVS	Índice cobertura	Públicas + PVS	Índice cobertura PÚBLICA
ESTELLA	15.796	901	5,70%	449	2,84%	99	0,62%	548,00	3,46%
NORESTE	5.187	340	6,55%	45	0,86%	96	1,85%	141	2,89%
NOROESTE	10.327	321	3,11%	133	1,28%	34	0,33%	167	1,61%
Pamplona Y COM.	59.773	2090	3,49%	748	1,25%	338	0,56%	1086	1,81%
TAFALLA	9.824	707	7,20%	233	2,37%	112	1,14%	345	3,51%
TUDELA	18.308	1.045	5,70%	319	1,74%	176	0,96%	495	2,70%
<b>TOTAL NAVARRA</b>	<b>119.215</b>	<b>5.404</b>	<b>4,53%</b>	<b>1.927</b>	<b>1,62%</b>	<b>855</b>	<b>0,72%</b>	<b>2.782</b>	<b>2,33%</b>

# EL PROCESO. VIABILIDAD. ESTUDIO EN 2018

## **Entorno:**

A tenor de los datos obtenidos de la Agencia Navarra para la Autonomía de las personas, la población mayor de 65 años y 80 años es superior a la media del resto de Navarra. Este hecho lo justifica el envejecimiento continuado de las zonas rurales más alejadas de núcleos de población más elevados. Sin embargo, el índice de cobertura de plazas residenciales para atención a personas dependientes es notablemente superior a la media de la Comunidad Foral, tanto en cómputo general como en el indicador de plazas públicas.

# EL PROCESO. VIABILIDAD. ESTUDIO EN 2018



## **MODELO PLANTEADO:**

UNIDADES DE CONVIVENCIA Y MODELO DE ATENCIÓN INTEGRAL  
CENTRADO EN LA PERSONA.



Ventaja competitiva de la  
propuesta de Residencia

# EL PROCESO. VIABILIDAD. ESTUDIO EN 2018



Se denominan **unidades de convivencia**, a los espacios más pequeños en los que conviven un número reducido de personas mayores, que reciben una atención más personalizada en zonas comunes adaptadas y con profesionales de referencia – siempre los mismos, habilitados dentro de una gran residencia.

Las **unidades de convivencia** buscan aplicar la nueva atención desde la perspectiva de unos valores éticos, como la dignidad y la autodeterminación. Así, el objetivo final es acabar con el concepto tradicional de residencia, en la que los usuarios viven de una manera más impersonal, como si de números se tratara.



	Alta Dependencia	Alta Independencia
Alta Autonomía	1	1
Alta Heteronomía	1	1

### Unidad de Convivencia 1

Personas con dependencia moderada

### Unidad de Convalecencia 2

Personas con nivel de deterioro cognitivo bajo y alta dependencia funcional

### Unidad de Convivencia 3

Personas con alta heteronomía y alto nivel de dependencia funcional. Grandes dependientes

### Unidad de Convivencia 4

Personas con elevado nivel de independencia funcional y sin embargo que mantienen un deterioro cognitivo muy elevado.

# EL PROCESO. VIABILIDAD. ESTUDIO EN 2018



Las ventajas competitivas que el proyecto planteado presenta nacen de la escasa oferta de estos servicios en el área geográfica Ribaforada, Ribera y comarca, así como de las debilidades del resto de agentes que integran el sector social y sanitario en la actualidad.

En este momento, ni el sector público ni el sector privado están siendo capaces de prestar los servicios que se plantean en el Proyecto (Unidades de convivencia y Modelo de atención integral centrado en la persona).

Las Administraciones públicas forales están pasando por momentos donde no existe capacidad de inversión en nuevas infraestructuras. Además, su gestión es lenta y sus costes son muy elevados, lo que dificulta la apertura de nuevas unidades enmarcadas en el ámbito sociosanitario.

Todas estas debilidades generan una gran oportunidad para crear un conjunto de servicios especializados en el entorno sociosanitario acordes con las necesidades actuales de un sector pendiente de definirse.

# EL PROCESO. VIABILIDAD. ESTUDIO EN 2018



## INVERSIÓN

Inversión completa del proyecto: entre 2.664.000 y 5.275.000

	80 plazas	50 plazas	40 plazas
Unidades de Convivencia	4.000.000	2.500.000	2.000.000
Centro de día	0	0	0
Zonas comunes	750.000	500.000	400.000
<b>Total, edificación</b>	<b>4.750.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>2.400.000</b>
Proyecto y dirección de obra	285.000	180.000	144.000
Equipamiento	240.000	150.000	120.000
<b>Total, inversión máxima</b>	<b>5.275.000</b>	<b>3.330.000</b>	<b>2.664.000</b>

# EL PROCESO. VIABILIDAD. ESTUDIO EN 2018



## Plantilla necesaria.

### Supuesto 50 plazas sin Centro de día

	100%	capacidad	N	M	RM	T	RT	Horas	HRM	HRT	días	Peq
Auxiliares UC1+UC2								10			365	0,00
Auxiliares UC3		25		2	1	2		7	3,5		365	6,74
Auxiliares UC4		25		2		2		7	3,5		365	5,99
Auxiliares UC3+UC4			1					10			365	2,28
Auxiliares UC5+UC6			1					9			365	2,05
enfermeras UC1+UC2								7			365	0,00
enfermera UC3+UC4		50		1				7			365	1,50
Fisioterapeuta		50		1				3			260	0,46
Terapeuta Ocupacional		50		1				3			260	0,46
Monitor Ocupacional		50		1				0			260	0,00
Trabajadora Social		50		1				3			260	0,46
Lavandería		50		1				6		3	365	1,93
cocina		50		1	1			5	2	3	365	2,14
		50						7			365	0,00
Limpieza		50		1	1			7	5	3	365	2,57
		50									365	0,00
director		50										1,00
administrativo		50										0,30
recepcion		50				1		6			365	1,28

# EL PROCESO. VIABILIDAD. ESTUDIO EN 2018



## INGRESOS:

Política de Precios	Plazas	Precio
Unidad de convivencia 1	12	1.100
Unidad de convivencia 2	12	1.400
Unidad de convivencia 3	13	1.680
Unidad de convivencia 4	13	2.100

# EL PROCESO. VIABILIDAD. ESTUDIO EN 2018



## INGRESOS:

Previsión Facturación	50 C1	40 C1	50 C2	40 C2
UC1	158.400	132.000	158.400	132.000
UC2	201.600	168.000	201.600	168.000
UC3	241.920	201.600	241.920	201.600
UC4	302.400	226.800	302.400	226.800
<b>TOTAL</b>	<b>904.320</b>	<b>728.400</b>	<b>904.320</b>	<b>728.400</b>

# GASTOS:

Previsión gastos	50 C1	40 C1	50 C2	40 C2
Compras - Consumos	27.500	22.000	27.500	22.000
Trab. Realizados otras empr.	63.875	51.100	63.875	51.100
Arrendamientos y cánones	0	0	0	0
Reparaciones y conservación	19.600	19.600	19.600	19.600
Serv. Prof. Independientes	11.100	10.100	11.100	10.100
Transporte	600	600	600	600
Primas de Seguros	3.100	3.100	3.100	3.100
Servicios Bancarios	590	590	590	590
Publicidad y RR.PP	1.500	1.500	1.500	1.500
Suministros	56.500	52.500	56.500	52.500
Otros servicios	3.000	3.000	3.000	3.000
Otros tributos	0	0	0	0
Gastos de Personal	673.872	632.537	644.434	572.102
Pérdidas por cc. li.	3.000	3.000	3.000	3.000
Gastos Financieros	64.250	47.000	64.250	47.000
Otros Gastos Financieros	0	0	0	0
Gastos Excepcionales	0		0	
Amortizaciones	101.714	87.428	101.714	87.428
<b>TOTAL</b>	<b>1.030.201</b>	<b>934.055</b>	<b>1.000.763</b>	<b>873.620</b>

# EL PROCESO. VIABILIDAD. ESTUDIO EN 2018



Como podemos observar, los resultados esperados para las cuatro opciones no permiten alcanzar unos indicadores positivos en el análisis de la inversión con rentabilidades y flujos de caja anuales que impiden la recuperación de la inversión en periodos de tiempo más o menos razonables, tratándose del sector social y sanitario.

Por ello la decisión de invertir como negocio, aunque sea de carácter social, es inviable.

La actividad, sin embargo, podría desarrollarse sin problemas, si el edificio no fuera promovido por la propia residencia. Es decir, la actividad en si no es deficitaria. Los costes de inversión, financieros, y la devolución de las cuotas, junto con la amortización del edificio, hacen que la actividad presente resultados negativos.

# EL PROCESO. VIABILIDAD. ESTUDIO EN 2018



## MODELOS DE GESTIÓN:

La gestión de la Residencia puede ser llevada a cabo:

- a. Por el propio Ayuntamiento de forma directa con empleados públicos.
- b. Por el propio Ayuntamiento bajo diferentes modelos jurídicos de gestión indirecta: Fundación, patronato Municipal, empresa pública, empresa privada con 100% de capital público, etc.
- c. Por otra empresa, en función de un contrato de gestión tras un proceso de concurso público: pliegos, etc. En esta modalidad se puede negociar tres aspectos:
  - i. Inversión privada y gestión privada con cesión de suelo público
  - ii. Inversión pública y gestión privada con el establecimiento de un cano o alquiler por el uso de las instalaciones.
  - iii. Otras fórmulas mixtas
- d. Inversión pública y gestión privada a través de cooperativas de trabajadores.

# PRÓXIMOS PASOS



- ENCUESTA A LA POBLACIÓN DE RIBAFORADA.
- DOS TALLERES DE REFLEXIÓN CIUDADANA:
  - Residencias municipales: Pros y contras. 20 marzo
  - Alternativas a la Residencia. 27 marzo

PROCESO DE  
PARTICIPACIÓN SOBRE  
UN CENTRO RESIDENCIAL  
DE ATENCIÓN  
A LA DEPENDENCIA DE  
RIBAFORADA