

Senior living resort

Complejo residencial para personas mayores



**Autoras: Mishel Alejandra Viteri De Mora,
Ruth Angélica Sandovalin Guayasamín y
Verónica Gisella Vargas Calo**

**Máster Universitario en Gerontología y Atención
Centrada en la Persona y las Relaciones**

unir LA UNIVERSIDAD
EN INTERNET

ALBOR
Consultor®

Publicado en [Biblioteca ALBOR](#). 2-6-2025

**BIBLIOTECA
ALBOR**

Análisis de modelos de vivienda para personas mayores

ÍNDICE

1. Modelo de Senior Living Resort	Pág.2
2. Características del modelo de vivienda para adultos mayores	Pág.3
3. Aspectos para tener en cuenta en su implantación	Pág.5
4. Impacto del modelo de vivienda en la calidad de vida de las personas mayores	Pág.6
5. Conclusiones	Pág.7
6. Bibliografía	Pág.9

1. Modelo de Senior Living Resort

Perfil de residentes: Personas mayores de 65 años, independientes, con alto poder adquisitivo o procedentes del mercado extranjero.



2. Características del modelo de vivienda para adultos mayores

DEFINICIÓN: Este modelo de atención se basa en urbanizaciones creadas exclusivamente para personas mayores, simulando los servicios de un hotel y la atención personalizada.

CARACTERÍSTICAS: Ubicadas en entornos retirados, con amplias áreas verdes generalmente en destinos turísticos:

- **Modelos de tenencia:** los usuarios pueden optar por comprar el inmueble, alquilarlos por periodos prolongados o alquiler vitalicio.
- **Centro médico asistencial:** atención médica ambulatoria, enfermería fisioterapia, unidad de emergencia, Talleres de terapia ocupacional.
- **Servicios personalizados:** actividades recreativas, restaurante y servicios de limpieza.
- **Entornos exclusivos:** Diseñados para proporcionar tranquilidad, seguridad y estilos de vida activos.
- **Instalaciones y servicios:** Cuentan con áreas deportivas, gimnasio, canchas, piscinas adaptadas a los usuarios en esta etapa de vida.
- **Actividades sociales.**
- **Video vigilancia en zonas comunes.**
- **Servicio de enfermería al domicilio de ser solicitado.**
- **Capilla.**

VENTAJAS:

- **Calidad de vida y confort “all-inclusive”:** permite disfrutar de servicios de lujo sin preocupaciones de mantenimiento.
- **Entorno estimulante:** ubicación en parajes atractivos fomenta el bienestar psicológico y la práctica de actividades al aire libre.

- **Seguridad y autonomía:** accesibilidad universal y servicios de atención básica facilitan la independencia.
- **Comunidad y sociabilidad:** espacios comunes y actividades organizadas favorecen la creación de redes sociales y reducen la soledad.
- **Atracción de inversión:** modelo rentable para promotoras e inversores (fondos, socimis, family offices), lo que acelera su desarrollo.

DESVENTAJAS

- **Alto coste:** las cuotas mensuales y la inversión inicial suelen ser elevadas, limitando el acceso a personas con poder adquisitivo medio o bajo.
- **Dependencia de la ubicación:** si el complejo está lejos de núcleos urbanos, puede dificultar el acceso a servicios externos (sanitarios especializados, comercio local).
- **No apto para dependencia severa:** orientado a mayores independientes; residencias geriátricas o centros de cuidados son más adecuados para personas con necesidades de atención continua.
- **Temporalidad del perfil:** al atraer principalmente a residentes extranjeros, puede haber estacionalidad en la ocupación y menor cohesión comunitaria local.
- **Riesgo de homogeneidad socioeconómica:** usuarios de alto poder adquisitivo pueden generar entornos poco diversos y menos vinculados al tejido social local.

3. Aspectos para tener en cuenta en su implantación

Si es factible la implantación de este modelo en nuestro país ya que cumple con los siguientes parámetros:

Aspecto	Características
Demanda del mercado y perfil de residentes	<ul style="list-style-type: none"> ● Segmentación del mercado: Identificar zonas con alta concentración de jubilados de renta media–alta ● Estudios de viabilidad: Realizar análisis demográficos y encuestas de interés para estimar la tasa de ocupación mínima (idealmente ≥ 70 %) y ajustar el tamaño del proyecto. <p>Flexibilidad de producto: Ofrecer distintas tipologías de alojamiento y planes de servicios (“all-inclusive” vs. “servicios a la carta”).</p>
Marco normativo y apoyo institucional	<ul style="list-style-type: none"> ● Regulación urbanística: Asegurar la disponibilidad de suelo compatible y gestionar licencias de obra, habitabilidad y actividad asistencial. ● Incentivos públicos: Explorar subvenciones o deducciones fiscales a la inversión en proyectos de envejecimiento activo y vivienda tutelada. <p>Normativas de accesibilidad y sanidad: Adaptarse a la legislación en materia de accesibilidad universal y a los requisitos de atención sanitaria domiciliaria o de atención básica.</p>
Modelo económico y financiación	<ul style="list-style-type: none"> ● Inversión inicial y operadores: Atraer fondos de inversión, especializadas y cooperativas de mayores, equilibrando riesgo y retorno. ● Régimen de explotación: Definir claramente el modelo de alquiler (largo plazo, con tarifas variables según servicio) o de copropiedad bajo cesión de uso. <p>Alianzas público-privadas: Establecer convenios con administraciones locales para integrar servicios sociosanitarios y compartir costes de infraestructuras.</p>
Ubicación y diseño urbanístico	<ul style="list-style-type: none"> ● Proximidad a servicios: Seleccionar emplazamientos con fácil acceso a centros de salud, transporte público y comercio local, reduciendo la sensación de aislamiento del resort.

Aspecto	Características
	<ul style="list-style-type: none"> ● Conectividad: Garantizar enlaces de movilidad (lanzaderas, taxis sociales) para quienes no dispongan de vehículo propio. <p>Diseño integrado: Optar por desarrollos de escala media (50–150 unidades) que faciliten la identificación comunitaria y la sostenibilidad del ecosistema local</p>
Sinergias con el entorno y sostenibilidad	<ul style="list-style-type: none"> ● Vinculación con la comunidad: Promover la apertura de instalaciones (cafetería, biblioteca, sala polivalente) a vecinos del municipio para fomentar la integración intergeneracional. ● Sostenibilidad ambiental: Incorporar energías renovables, captación de aguas pluviales y huertos comunitarios. <p>Responsabilidad social: Implicar a asociaciones locales y ONG de mayores para diseñar actividades conjuntas, evitando la “insularidad” socioeconómica del resort.</p>

4. Impacto del modelo de vivienda en la calidad de vida de las personas mayores

A continuación, se detalla el impacto del modelo Senior Living Resort en las personas mayores:

Aspecto	Cohousing	Senior Living Resort
Participación en el diseño inicial	Muy alta	Nula - escasa
Sentido de comunidad	Muy alto	bajo - medio
Autogestión de residentes	Muy alta	baja - media
implicación en las tareas comunes	Muy alta	baja - media
Espacios e instalaciones privadas	Departamentos - casas independientes	Departamentos - casas independientes
Espacios e instalaciones comunes	Amplios espacios compartidos	Zonas comunales, áreas recreativas y deportivas, espacios verdes.

- **Bienestar emocional y psicológico**

Positivo: La oferta continua de actividades recreativas y culturales estimula la mente y refuerza la autoestima, al sentirse parte de una comunidad activa.

Limitación: El entorno “resort” puede crear cierta dependencia en la provisión de servicios, dificultando la iniciativa personal fuera del complejo.

- **Salud física y funcional**

Positivo: La accesibilidad universal (viviendas de planta baja, pasillos amplios, baños adaptados) y los espacios preparados para el ejercicio (gimnasio, piscina, senderos) favorecen la movilidad y envejecimiento activo y reducen el riesgo de caídas.

Limitación: Al centrarse en personas independientes, este modelo no contempla atención especializada para quienes desarrollen dependencia severa, obligando a mudanzas o recursos externos en fases avanzadas del envejecimiento.

- **Conexión social y participación**

Positivo: El carácter “all-inclusive” y la programación de eventos (excursiones, cine, tertulias) generan oportunidades constantes de interacción y pertenencia.

Limitación: La homogeneidad socioeconómica de los residentes (alta capacidad adquisitiva) puede limitar la diversidad y el contacto con otros grupos poblacionales, reduciendo la integración con el entorno local.

5. Conclusiones

Los Senior Living resorts, son una solución con gran proyección de crecimiento, ya que ofrece a los adultos mayores una alta calidad de vida, especialmente para aquellos que buscan un envejecimiento activo, saludable, seguro y con servicios integrales.

Cabe resaltar que, en Estados Unidos, el 21% de los habitantes son mayores de 60 años y en Europa, este número sube a 24%. Las proyecciones en Latinoamérica muestran un crecimiento acelerado, que estima que para 2085, un tercio de la

población supere los 65 años. Esto abre la puerta a un mercado de productos y servicios orientados a un sector que en estos momentos está al alcance de la población de mayor poder adquisitivo (Silverlac, 2023).

A continuación, se muestra un análisis FODA sobre este modelo de vivienda:

<p style="text-align: center;">FORTALEZAS</p> <p>Calidad del servicio: El personal que atenderá el resort estará plenamente capacitado para brindar un servicio inigualable.</p> <p>Innovación: Tener ideas nuevas en adecuación de la infraestructura y de los servicios que se ofrecerán.</p> <p>Diversidad: Se ofrecerá una gama de actividades para que los residentes puedan disfrutar mejor su tiempo.</p>	<p style="text-align: center;">DEBILIDADES</p> <p>Capital: Para elaborar la infraestructura del resort se requeriría de una gran capital inicial.</p> <p>Promoción: Necesita ser más promocionado.</p> <p>Costo: El valor de un inmueble en el Senior Living Resort está destinado a personas de mayor poder adquisitivo y limita la accesibilidad.</p>
<p style="text-align: center;">OPORTUNIDADES</p> <p>Crecimiento: Con apoyo del gobierno e inversión extranjera</p> <p>Inversiones: La inversión nacional y extranjera es una gran oportunidad para el aumento de inversión para la creación de Senior Living Resort.</p>	<p style="text-align: center;">AMENAZAS</p> <p>Clima: Ciertos fenómenos climáticos pueden afectar gravemente la salud o bienestar de los residentes.</p> <p>Altas tasas de interés: Esto es un limitante para realizar las inversiones necesarias que conciernen a la implementación de Senior Living Resort.</p>

6. Bibliografía

1. Johnson, R. W., & Wiener, J. M. (2017). Meeting the needs of older adults: Senior Living Resort and continuing care retirement communities. *Journal of Gerontological Social Work*, 60(7), 654–672. <https://doi.org/10.1080/01634372.2017.1290651>
2. López, M., & Vaca, R. (2021). Turismo y residencialidad senior: Estudio del modelo Senior Living Resort en la costa ecuatoriana. *Revista Turismo Senior*, 1(2), 15–28.
3. Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2023). *Lineamientos para el diseño de viviendas inclusivas para adultos mayores en Ecuador*. Quito, Ecuador: MDUV.
4. Reed, B. C., & Lanspery, S. (2018). Resort-style senior living: Impacts on wellbeing and social engagement. *Ageing & Society*, 38(10), 2155–2174. <https://doi.org/10.1017/S0144686X17001185>
5. Sánchez, L., & Torres, G. (2022). Modelos de vivienda asistida para adultos mayores en Quito: Retos y oportunidades. *Revista Ecuatoriana de Gerontología*, 8(1), 34–49.
6. Silverlac. (s. f.). *Senior Living: el modelo de viviendas orientado a adultos mayores*. Silverlac. Recuperado el 18 de mayo de 2025, de <https://www.silverlac.co/senior-living-el-modelo-de-viviendas-orientado-a-adultos-mayores/>