

Departamento de Posgrado y Educación Continua

Perfil de proyecto de inversión para el establecimiento de una residencia para adultos mayores en la ciudad de Nagarote-Departamento de León, periodo 2026-2030.

Tesis para optar al título de Máster en Gerencia de Proyectos de Desarrollo

Elaborado por:

Lic. Martha Indira
Gómez Gutiérrez

Tutor:

MSc. Harvyn Josué
Orozco Sánchez

DEDICATORIA

A mi esposo.

Por ser mi compañero incondicional en cada paso de este camino y mi fuente constante de inspiración. Gracias por tu paciencia, tu amor y comprensión han sido fundamental para llegar hasta aquí.

A mi madre.

Por ser mi apoyo y por estar siempre allí cuidando a mis hijos con tanto amor y dedicación en momentos que no puedo estar con ellos. Porque cada día que me has dado para concentrarme en mi estudio y mi trabajo han sido un regalo invaluable.

A mi amiga Katherine Yunieth.

Por ser mi fuente de motivación y mi consejera. Tus sabias palabras y orientación han sido luz en los momentos de incertidumbre, gracias por siempre creer en mí.

AGRADECIMIENTOS

Primeramente, le doy gracia a Dios todo poderoso por brindarme la sabiduría y oportunidad de culminar mi maestría.

Quiero expresar mi más sincero agradecimiento a mi asesora, Msc. Sandra Amparo Sánchez Vílchez, por su invaluable apoyo y orientación a lo largo de este proceso. Su dedicación, paciencia y conocimientos han sido fundamentales para llevar a cabo esta tesis.

Agradezco profundamente su disposición para guiarme en cada etapa del trabajo, brindándome siempre el consejo adecuado en los momentos de duda y motivación a seguir adelante. Sin su guía experta y su constante confianza en mis capacidades, este logro no hubiera sido posible.

Gracias, Msc. Sandra Amparo Sánchez Vílchez, por ser una inspiración y por compartir conmigo no solo sus conocimientos, sino también su compromiso y pasión por la investigación.

RESUMEN

En la ciudad de Nagarote, Departamento de León, no existe un alberge para ancianos, ni público o privado de conformidad a investigaciones realizadas en las instituciones gubernamentales que regulan la atención de este servicio. Por consiguiente, se presenta: “Perfil de proyecto de inversión para el establecimiento de una residencia para adultos mayores en la ciudad de Nagarote – Departamento de León, período 2026 – 2030.”

El Perfil del proyecto contiene Estudio de Mercado, como parte de la investigación se realizaron dos encuestas una dirigida al adulto mayor y otra a los familiares, entre otras preguntas, se les consultó su aprobación de crear una residencia para adultos mayores en la ciudad de Nagarote y los resultados fueron superiores al 90% de anuencia.

Se propuso la Filosofía del Negocio y Marco Administrativo para una gestión proactiva. Además, requerimientos del digesto jurídico para autorización de la apertura de la residencia para adulto mayor. Igualmente, se realizó Análisis de Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas (FODA) y se propuso las estrategias del negocio y servicios que ofrecerá la referida residencia.

También, se diseñó el Estudio Técnico para la residencia del adulto mayor que contiene las especificaciones técnicas de la infraestructura y plano general, con un aporte arquitectónico e integración de jardines paisajísticos para que sean considerados como espacios recreativos a fin de potenciar el valor terapéutico de la vegetación, el sol y el aire libre para el bienestar de los residentes.

Además, se realizó Evaluación Financiera para determinar su rentabilidad, donde se concluye que el Perfil del proyecto de inversión es rentable según los resultados de los indicadores financieros.

Finalmente, se presentan las conclusiones y recomendaciones que se derivan del estudio realizado.

ABSTRACT

In the city of Nagarote, León Department, there is no shelter for the elderly, neither public nor private, according to research conducted in governmental institutions that regulate the provision of this service. Consequently, the following is presented: 'Investment project profile for the establishment of a residence for the elderly in the city of Nagarote – León Department, period 2026 – 2030.'

The project profile contains a Market Study; as part of the research, two surveys were conducted, one aimed at the elderly and another at their family members. Among other questions, they were asked about their approval of creating a residence for the elderly in the city of Nagarote, and the results were over 90% in favor.

The Business Philosophy and Administrative Framework were proposed for proactive management. In addition, the legal code requirements for authorization to open the senior residence were addressed. Likewise, a Strengths, Opportunities, Weaknesses, and Threats (SWOT) analysis was conducted, and the business strategies and services that the aforementioned residence will offer were proposed.

Also, the Technical Study for the senior residence was designed, which contains the technical specifications of the infrastructure and the general plan, with an architectural contribution and integration of landscaped gardens to be considered as recreational spaces in order to enhance the therapeutic value of vegetation, sunlight, and fresh air for the residents' well-being.

Additionally, a Financial Evaluation was carried out to determine its profitability, where it is concluded that the Investment Project Profile is profitable according to the results of the financial indicators.

Finally, the conclusions and recommendations derived from the study conducted are presented.

INDICE GENERAL

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTOS	iv
RESUMEN	v
ABSTRACT	vi
INDICE GENERAL	vii
INDICE DE TABLAS.....	xiii
INDICE DE FIGURAS	xv
CAPITULO I: PLANTEAMIENTO SITUACIONAL	1
1.1 Antecedentes	1
1.2 Planteamiento del problema	4
1.3 Objetivos.....	6
1.3.1 Objetivo General.....	6
1.3.2 Objetivos específicos	6
1.4 Justificación.....	7
1.4.1 Limitantes y riesgos	8
CAPITULO II: MARCO TEÓRICO	12
2.1 Perfil de proyecto de inversión.....	12
2.2 Tercera edad, vejez, ancianidad o senectud	12
2.3 Adultos mayores	13
2.4 Discapacidad en los adultos mayores	13
2.5 Asilos de ancianos	13
2.6 Médico con especialidad en geriatría	13
2.7 Estudio de mercado.....	14

2.8 Análisis de la demanda	14
2.9 Análisis de la oferta	14
2.10 Filosofía empresarial	15
2.11 Concepto de marco administrativo	15
2.12 Ley del adulto mayor	15
2.13 Análisis de fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas (FODA)....	16
2.14 Estudio técnico.....	16
2.15 Evaluación financiera del proyecto	16
2.16 Flujo de caja.....	16
2.17 Indicadores financieros.....	17
2.18 Tasa interna de retorno (TIR).....	17
2.19 Período de recuperación de la inversión (PRI)	18
CAPÍTULO III: DISEÑO METODOLÓGICO	19
3.1 Área de localización del estudio	19
3.2 Tipo de estudio según el enfoque, amplitud o período.....	19
3.3 Población, muestra	19
3.3.1 Tipo de muestra y muestreo.....	19
3.3.2 Técnicas e instrumentos de la investigación	21
3.4 Diseño.....	22
3.4.1 Recolección de datos	22
3.4.2 Criterios de calidad: credibilidad, confiabilidad	22
3.5 Operacionalización de variables	24
3.6 Análisis de datos	27
CAPÍTULO IV: DESARROLLO DEL PROYECTO	29

4.1 ESTUDIO DE MERCADO PARA DETERMINAR LA DEMANDA POTENCIAL DE UNA RESIDENCIA QUE BRINDE LOS SERVICIOS DE CUIDADOS DE ADULTOS MAYORES.....	29
4.1.1 Objetivo del Estudio de Mercado	29
4.1.2 Caracterización del mercado donde se desarrollará el proyecto	29
4.1.3 Población objetivo	30
4.1.4 Resultados generales de la encuesta.....	30
4.1.5 Análisis de la Demanda	33
4.1.6 Proyección de la demanda	33
4.1.7 Análisis de la Oferta.....	34
4.1.8 Proyección de la Oferta	35
4.1.9 Cálculo de la Demanda Potencial Insatisfecha.....	35
4.1.10 Participación del proyecto en el mercado.....	36
4.1.11 Análisis de los servicios.....	37
4.1.12 Análisis del servicio y la amenaza de servicio sustituto	39
4.1.13 Análisis de Precio.....	39
4.1.14 Proyección de los precios del servicio.....	41
4.1.15 Análisis de plaza o distribución	41
4.1.16 Análisis de Promoción	42
4.1.17 Fuerza negociadora de los clientes	42
4.1.18 Fuerza negociadora de los proveedores	43
4.2 FILOSOFÍA DEL NEGOCIO Y EL ANALISIS DE FORTALEZA, OPORTUNIDADES, DEBILIDADES Y AMENAZAS (FODA), COMO BASE ESTRATEGICA ORIENTADA AL BIENESTAR INTEGRAL DEL ADULTO MAYOR.....	44
4.2.1 Objetivo de la Filosofía del Negocio y Marco Normativo.....	44

4.2.2	Filosofía del Negocio	44
4.2.3	Visión	44
4.2.4	Misión	44
4.2.5	Valores.....	45
4.2.6	Marco Administrativo	45
4.2.7	Cumplimiento del digesto jurídico para autorización de la residencia para el cuidado del adulto mayor.....	46
4.2.8	Estrategia del Proyecto: Nicho de mercado de clase media	47
4.2.9	Descripción del Servicio	47
4.2.10	Análisis de Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas (FODA) para establecer las estrategias del negocio.....	55
4.3	ESTUDIO TÉCNICO PARA UNA RESIDENCIA PARA ADULTOS MAYORES, INCORPORANDO CRITERIOS DE FUNCIONALIDAD, SEGURIDAD Y CONDICIONES AMBIENTALES.....	58
4.3.1	Objetivo del Estudio Técnico.....	58
4.3.2	Localización.....	58
4.3.3	Gestión de permisos para construcción de residencia del adulto mayor 60	
4.3.4	Análisis y justificación de los factores determinantes para localizar el proyecto.....	61
4.3.5	Determinación de la capacidad instalada.....	63
4.3.6	Factores para calcular el tamaño y capacidad de cobertura.....	63
4.3.7	Especificaciones técnicas de la infraestructura de la residencia para el adulto mayor	64
4.3.8	Determinación del tamaño del proyecto	68
4.3.9	Descripción del proceso productivo	69
4.3.10	Selección de maquinaria y equipos	69

4.3.11	Diseño general propuesto de la residencia del adulto mayor	73
4.4	EVALUACIÓN FINANCIERA PRELIMINAR QUE DETERMINE LA INVERSIÓN INICIAL REQUERIDA, LOS COSTOS OPERATIVOS, PROYECCIÓN DE INGRESOS E INDICADORES DE RENTABILIDAD DEL PROYECTO	76
4.4.1	Objetivos generales y estructuración del estudio financiero.	76
4.4.2	Condicionantes de la evaluación financiera	77
4.4.3	Determinación de los costos	77
4.4.4	Costos Financieros	87
4.4.5	Depreciaciones y Amortizaciones	94
4.4.6	Costo de capital o tasa mínima atractiva de retorno	96
4.4.7	Tasa mínima atractiva de retorno (TMAR)	96
4.4.8	Financiamiento	97
4.4.9	Flujo Neto de Efectivo	98
4.4.10	Indicadores financieros del FNE con financiamiento.	102
4.4.11	Indicadores financieros del FNE sin financiamiento.	103
CAPÍTULO V: PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES HALLAZGOS		104
CAPÍTULO VI: PROPUESTA DE SOLUCIÓN.....		109
6.1	Desarrollar e implementar el proyecto de una residencia:	109
6.2	Segmentar la oferta de servicio:	109
6.3	Diseñar un Plan de comunicación y sensibilización:	110
6.4	Gestionar alianzas con el Ministerio de la Familia Adolescencia y Niñez: 110	
6.5	Sistema Integral de Financiamiento y Gestión con Organismos Donantes. 110	

6.5.1	Análisis de la estructura de costos y estrategia de subsidios.	110
6.5.2	Estrategia de gestión con organismos donantes.	111
6.5.3	Sistema de transparencia y rendición de cuentas:	112
6.5.4	Impacto esperado de la estrategia.....	113
6.5.5	Plan de implementación por fases	114
CAPÍTULO VII: CONCLUSIONES		115
CAPÍTULO VIII: RECOMENDACIONES.....		117
CAPÍTULO IX: REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....		118
CAPÍTULO X: ASPECTOS ADMINISTRATIVOS.....		120
10.6	Presupuesto	120
10.7	Cronograma	121
CAPÍTULO XI: ANEXOS		122

INDICE DE TABLAS

Tabla No. 1. Matriz de Operacionalización de Variables	25
Tabla No. 2. Edad de los adultos mayores	31
Tabla No. 3. Ocupación los adultos mayores	31
Tabla No. 4. Ocupación de los familiares de ancianos	32
Tabla No. 5. Ancianos que requieren de cuidado especial	32
Tabla No. 6. Análisis de población del departamento de León.	33
Tabla No. 7. Proyección de la demanda para la residencia de adultos mayores...	34
Tabla No. 8. Proyección de la oferta para el establecimiento de una residencia para adultos mayores.....	35
Tabla No. 9. Proyección de la demanda potencial insatisfecha	36
Tabla No. 10. Participación de la demanda que atenderá el proyecto.....	36
Tabla No. 11. Importancia de los servicios de una residencia para adultos mayores	38
Tabla No. 12. Actividades culturales y recreativas de preferencia	38
Tabla No. 13. Servicios o instalaciones a brindar en una residencia del adulto mayor.....	39
Tabla No. 14. Precio del Servicio de asilos de ancianos	40
Tabla No. 15. Proyección de precios.	41
Tabla No. 16. Horarios de atención de puestos de trabajo.....	54
Tabla No. 17. Distribución de espacios de la residencia del adulto mayor	69
Tabla No. 18. Descripción de maquinarias, equipos y herramientas	70
Tabla No. 19. Costos unitarios de producción	78
Tabla No. 20. Costos de producción Total del Proyecto.	79
Tabla No. 21. Salarios del primer año operativo	81
Tabla No. 22. Proyección de costos de administración	82
Tabla No. 23. Cálculo del costo de la energía	83
Tabla No. 24. Proyección de costo de energía eléctrica.....	83
Tabla No. 25. Cálculo del costo del consumo de agua potable.....	84
Tabla No. 26. Proyección del costo de consumo de agua potable	84
Tabla No. 27. Cálculo del consumo de gas butano	85

Tabla No. 28. Proyección del costo de consumo de gas butano	85
Tabla No. 29. Cálculo del costo de consumo telefonía e internet	86
Tabla No. 30. Proyección del costo de consumo telefonía e internet	86
Tabla No. 31. Proyección del costo de mantenimiento	87
Tabla No. 32. Inversión en activos fijos.....	88
Tabla No. 33. Determinación de inversión en mobiliarios, equipos y herramientas	89
Tabla No. 34. Inversión diferida.....	93
Tabla No. 35. Inversión en capital de trabajo	93
Tabla No. 36. Resumen de la inversión	94
Tabla No. 37. Bienes a depreciar	95
Tabla No. 38. Depreciación de edificios.....	95
Tabla No. 39. Depreciación de otros bienes	96
Tabla No. 40. Tasa Mínima Atractiva de Retorno Mixta	97
Tabla No. 41 Calendario de pagos	98
Tabla No. 42. Flujo neto de efectivo con financiamiento	100
Tabla No. 43. Flujo neto de efectivo sin financiamiento.....	101
Tabla No. 44. Presupuestos de gastos administrativos	120
Tabla No. 45. Cronograma de ejecución.	121

INDICE DE FIGURAS

Figura No. 1. Mapa de ubicación de Hogares de adulto mayor en Nicaragua.	3
Figura No. 2. Esquema integral de los servicios brindados	48
Figura No. 3. Ubicación de la ciudad de Nagarote en el Departamento de León .	59
Figura No. 4. Ubicación del proyecto	60
Figura No. 5. Acceso vehicular principal	73
Figura No. 6. Senderos para caminatas y paseos	73
Figura No. 7. Áreas recreativas y de descanso.....	73
Figura No. 8. Habitaciones	74
Figura No. 9. Comedor.....	74
Figura No. 10. Capilla.....	74
Figura No. 11. Salón para eventos	74
Figura No. 12. Edificio para oficinas y consultorios	75

CAPITULO I: PLANTEAMIENTO SITUACIONAL

1.1 Antecedentes

Las culturas antiguas tuvieron un enfoque productivo con respecto a las personas de la tercera edad, a pesar de las condiciones físicas constituían valores casi místicos. Los ancianos de estas culturas, eran considerados como la guía, personas con gran experiencia y eran miembros del consejo de la comunidad con gran autoridad.

La Santa Biblia lo refiere en Números 11:16-17 *“Entonces el Señor dijo a Moisés: Reúneme a setenta hombres de los ancianos de Israel, a quienes tú conozcas como los ancianos del pueblo y a sus oficiales, y tráelos a la tienda de reunión y que permanezcan allí contigo. Entonces descenderé y hablaré contigo allí, y tomaré del Espíritu que está sobre ti y los pondré sobre ellos, y llevarán contigo la carga del pueblo para que no la lleves tú solo.”*

Desde la época de la revolución industrial, se observó que el maquinismo desplazó al obrero de mayor edad por gente joven, debido a que las fuerzas naturales en las personas de la tercera edad se reducen. De manera que los adultos mayores, en algunos casos quedaron al desamparo de su familia, creándose a nivel mundial los Asilos de ancianos públicos y privados.

Particularmente, se ha determinado la existencia de trabajos de investigación relacionados a los asilos de ancianos en Nicaragua:

Según (Bonilla, Gurdián, & Padilla, 2014), en su Monografía: “Incidencia del abandono de la familia en la situación socio afectiva del adulto mayor en el Asilo de ancianos de la ciudad de León Nicaragua (2014)”, citan el primer asilo de ancianos en Nicaragua, “San Vicente de Paul”. A continuación, breve caracterización del asilo:

El Programa albergue se funda el 14 de agosto de 1989, por la Sociedad San Vicente de Paúl, es una institución de carácter social no gubernamental. Es jurídicamente autónoma en su existencia, constitución, organización, normas, actividades y su gobierno interno. Los Vicentinos eligen a sus responsables y la sociedad gestiona su patrimonio libremente, de conformidad con sus propios estatutos.

Actualmente alberga a unos 100 ancianos y sólo las familias de seis de éstos pagan 300 dólares al mes. Ante esta situación, el centro, recibe ayuda por parte de algunas instituciones gubernamentales y privadas. Las autoras de la investigación, concluyen que se requieren recursos económicos para el mantenimiento de la infraestructura y servicios geriátricos y de psicología tan necesarios en la atención y tratamiento de problemas de índole socio afectivos que son generados por el abandono familiar. No obstante, existe una atención personalizada y garantizan la seguridad de los adultos mayores.

Según (Hodgson & Zapata, 2015), en su Monografía "Anteproyecto arquitectónico del Hogar para el adulto mayor ubicado en el Km 29 ½ de la carretera vieja Panamericana tramo San Roque Tipitapa, 2015-2017" Nicaragua.

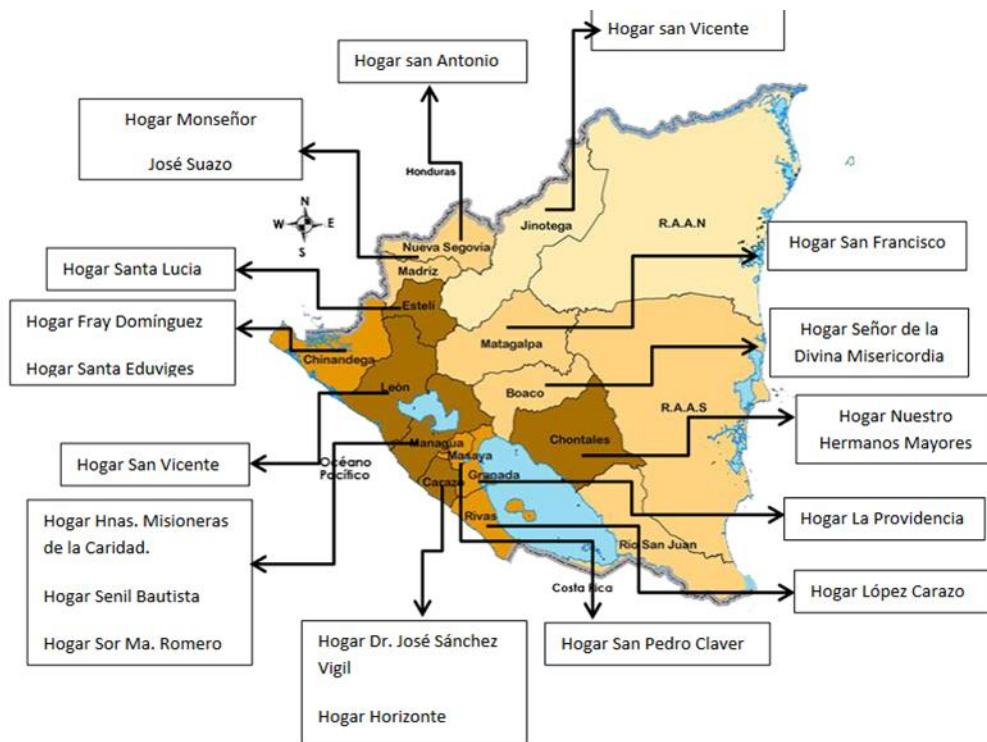
Según las autoras, refieren que el municipio de Tipitapa cuenta únicamente con un alberge mixto, que no tiene un diseño apropiado que se adapte a las múltiples necesidades. Por consiguiente, elaboraron una propuesta de un diseño arquitectónico de un centro especializado en atención a las personas de la tercera edad.

La monografía, concluye que el diseño de hogar de adulto mayor tendrá una capacidad para 100 usuarios, con estudios previos de accesibilidad, ubicación, orientación, estudio antropométrico, relación entre ambientes, estudio de áreas y mobiliario utilizado, todo con la finalidad de crear un sitio donde los adultos mayores se sientan confortables.

Según (Bonilla, Gurdíán, & Padilla, 2014), en su Monografía: *"Incidencia del abandono de la familia en la situación socio afectiva del adulto mayor en el Asilo*

de ancianos de la ciudad de León Nicaragua (2014)”, presentan un Mapa gráfico obtenido del Ministerio de la Familia, donde se encuentran 18 Asilos de Ancianos públicos y privados en todo el territorio de Nicaragua, existiendo únicamente el “Asilo San Vicente de Paul”, en el Departamento de León. Ver figura No. 1.

Figura No. 1. Mapa de ubicación de Hogares de adulto mayor en Nicaragua.



Fuente: Ministerio de la Familia Adolescencia y Niñez (MIFAMILIA)

1.2 Planteamiento del problema

La población de personas de la tercera edad es cada vez mayor. La Organización Mundial de la Salud (2023), afirma: “La proporción de personas mayores está aumentando rápidamente en todo el mundo. Se prevé que en el año 2100 la cantidad de personas de 60 años de edad o mayores aumente a más de tres veces.”

De acuerdo a la Organización Mundial de la Salud, Perfil del país en Nicaragua la esperanza de vida al nacer, para el año 2023, fue de 74.8 años -cifra inferior al promedio de la región de las Américas-, esta cifra, representa un incremento de 7.6 años respecto de lo informado en el año 2000.

Según Artículo: Municipio de Nagarote, recuperado de <https://es.wikipedia.org/wiki/Nagarote>. (Wikipedia, 2024)

Nagarote (Camino de los Nagrاندanos), es un municipio del Departamento de León de la República de Nicaragua, tiene una población actual de 39,500 habitantes. De la población total, el 50.6% son hombres y el 49.4% son mujeres. Casi el 66% de la población vive en la zona urbana.

A la par del crecimiento de la población de Nagarote y problemas de desocupación y la falta de acceso a la tierra, son factores que han incidido en la migración de las personas productivas.

Según la División de la Población del Departamento de Asuntos Económicos y Sociales (DESA) 2020. Se estima que el número de migrantes internacionales en todo el mundo era casi 281 millones. Los migrantes internacionales representan aproximadamente el 3,5 % de la población mundial.

Una de las posibles causas de separación del anciano con los familiares jóvenes es la migración hacia otra ciudad u otro país en búsqueda de nuevas oportunidades laborales, quedando muchas veces el adulto mayor solo en su hogar con el riesgo de perder sus facultades físicas y mentales de forma acelerada ante la depresión y el abandono.

Otra de las causas que el adulto mayor podría presentar problemas depresivos, es el deterioro de su cuidado por parte de sus familiares que, aunque conviven con ellos no todos tienen paciencia y cariño.

Por lo antes expuesto, se propone “*Perfil de proyecto de inversión para el establecimiento de una residencia para adultos mayores en la ciudad de Nagarote, departamento de León, período 2026-2030*” que sería la primer Residencia de ancianos en esta ciudad, brindando una ventana de oportunidad para que el adulto mayor, tenga la opción de ser atendido por especialistas en su ciudad natal, debido al deterioro natural de su cuerpo, siendo susceptible a la pérdida de capacidades físicas y mentales creando la necesidad que otras personas les colabore en esta nueva etapa de sus vidas.

El Perfil del proyecto de inversión para el establecimiento de una residencia para adultos mayores, estará adaptado para que los ancianos, tengan rampas de acceso en las entradas para mitigar riesgos de accidentes, así como, el uso de tecnología a fin de atenderlos de forma oportuna ante cualquier necesidad que presenten. Además, disponer de profesionales especializados en el cuidado de su salud.

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo General

Diseñar un perfil de proyecto de inversión para el establecimiento de una residencia para adultos mayores que contribuya al mejoramiento de su calidad de vida en la ciudad de Nagarote.

1.3.2 Objetivos específicos

1. Realizar un Estudio de mercado para determinar la demanda potencial de una residencia que brinde los servicios de cuidados de adultos mayores.
2. Definir la Filosofía del negocio y el análisis de fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas (FODA) del proyecto, como base estratégica orientada al bienestar integral del adulto mayor.
3. Diseñar el Estudio técnico de la residencia para adultos mayores, incorporando criterios de funcionalidad, seguridad y condiciones ambientales.
4. Elaborar una Evaluación financiera preliminar que determine la inversión inicial requerida, los costos operativos, proyecciones de ingresos e indicadores de rentabilidad del proyecto.

1.4 Justificación

El envejecimiento es una etapa del ciclo vital que requiere atención especializada, tanto en el plano físico, emocional y social. Con el incremento de la esperanza de vida y los cambios en la estructura familiar tradicional, cada vez más adultos mayores enfrentan su vejez en condiciones de soledad, dependencia funcional y abandono. Este fenómeno es especialmente preocupante en municipios como Nagarote, donde no existen instituciones formalizadas que garanticen el derecho de los adultos mayores a una atención digna y oportuna.

La presente investigación se justifica por su pertinencia social, sanitaria y económica. Socialmente, contribuirá a visibilizar la problemática del abandono del adulto mayor, a través de un diagnóstico integral que considere tanto la demanda potencial como las condiciones del entorno.

Desde el punto de vista sanitario, permitirá identificar los requerimientos técnicos, médicos y psicosociales que debe cumplir una residencia especializada. En el plano económico, brindará una estimación de la viabilidad financiera del proyecto, considerando su capacidad de sostenibilidad y su impacto como generador de empleo local.

Además, este estudio se alinea con las políticas nacionales de Nicaragua que promueven el respeto y cuidado de los adultos mayores, como la *Ley No. 720, Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores*, así como, *los objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), especialmente el ODS 3 (Salud y bienestar) y el ODS 11 (Ciudades y comunidades sostenibles)*.

Este proyecto planea ofrecer una alternativa real a las familias de Nagarote, que muchas veces no tienen quien les cuide a sus adultos mayores. Al ofrecer una residencia que brinde servicios de atención integral durante el día o de manera permanente, con instalaciones apropiadas, personal médico y equipo humano

capacitado, así como, espacios recreativos, jardines terapéuticos y una cultura del negocio basada en el respeto, empatía y dignidad humana, representaría una respuesta innovadora y humanista a esta necesidad urgente.

En suma, esta tesis no solo contribuirá al diseño técnico de un perfil de inversión, sino que busca fomentar una visión transformadora de la vejez, centrada en la calidad de vida, el acompañamiento afectivo y la inclusión activa del adulto mayor en su comunidad.

1.4.1 Limitantes y riesgos

El Perfil del proyecto de inversión para el establecimiento de una residencia para adultos mayores, deberá ser evaluado cuidadosamente para garantizar la calidad del servicio, la sostenibilidad del proyecto y el bienestar de los residentes. A continuación, se presentan las limitantes y riesgos identificados:

1.4.1.1 Limitantes

Financieras

Alto costo inicial de inversión (infraestructura, equipamiento médico y no médico, personal calificado).

Se deberá tener una excelente administración, para lograr la sostenibilidad económica a largo plazo.

Legales y normativas

Este proyecto conlleva a la ejecución de obras físicas que se encuentran obligadas a cumplir con permisos de construcción, permisos ambientales, cumplimiento de regulaciones sanitarias, higiene y seguridad, licencias y acreditaciones para la operación de la residencia del adulto mayor.

Por tanto, será indispensable realizar un plan de ejecución y seguimiento para la obtención de cada uno de los trámites y permisos mencionados anteriormente.

Limitaciones de infraestructura y recursos humanos

En la propuesta técnico-arquitectónica de la residencia, se abordarán las especificaciones técnicas de los elementos y componentes de la infraestructura, que serán diseñados y desarrollados para garantizar que las instalaciones sean aptas a todas las personas con movilidad reducida.

El incumplimiento de los mantenimientos programados de las áreas médicas, sanitarias y recreativas, así como, la debida selección y capacitación del personal calificado, será una limitante que garantice la calidad del servicio.

Limitaciones sociales y culturales

Estigma social hacia las residencias de adultos mayores, existen grupos sociales que los ven como abandono del adulto mayor. Sin embargo, dentro de los lineamientos del proyecto se propone incorporarlos a la sociedad dignificándolos como los seres queridos y valiosos que son para su familia. Se tendrá que hacer campañas de concientización a la población objetivo para desarraigar estos estigmas sociales.

1.4.1.2 Riesgos

Competencia

Ser pionero en un nuevo mercado, es luchar contra la futura competencia, que imite los servicios y pueda afectar la rentabilidad y sostenimiento del negocio, el argumento para combatir este riesgo será implementar estrategias de innovación, así como, mantener altos estándares de servicio al cliente para la satisfacción de los adultos mayores.

Costos

Incremento en el costo de la vida: alimentos, medicina, combustible, hace que muchas familias tendrían que prescindir de este servicio y retirar a su ser querido; reduciendo de esta manera los recursos financieros que afectaría la operación del negocio. Para mitigar el impacto se propone como alternativa diseñar tres tipos de servicio de forma permanente, temporal y diurna.

Legales

Según el Reglamento de la Ley del Adulto Mayor Decreto Ejecutivo No.51-2010, en su Artículo No.57 establece que:

Los Centros de Atención de adultos mayores que no cumplan con los requisitos de salud, dieta alimenticia, infraestructura, idoneidad del personal y aquellos otros que el Consejo haya establecido para el funcionamiento de dichos centros, serán llamados a cumplir con tales requisitos, los cuales deberán ser subsanados por las personas o entidades encargadas de la administración de esos centros, dentro de los tres meses siguientes contados a partir de la notificación respectiva. Habiendo transcurrido este plazo, el Comité Técnico de Apoyo evaluará el estado del Centro de Atención e informará de los resultados de su evaluación al Consejo.

Si el informe del Comité Técnico de Apoyo resultare que dicho Centro de Atención incumple con los requisitos exigidos, el Consejo procederá a declarar su cierre, notificando de esta resolución a su administrador y/o a su representante legal y gestionará el traslado de los adultos mayores que en él se encontraren, a otro Centro.

De la Resolución de cierre, las personas o entidades encargadas del Centro podrán recurrir ante el Consejo dentro de los cinco días hábiles siguientes al de la notificación, para que éste revise su resolución. El Consejo deberá resolver dentro de los treinta días después de haber recibido el recurso de revisión interpuesto. En caso de confirmarse su Resolución procederá sin más trámite a su cierre definitivo.

Para evitar una posible crisis de cierre del negocio por incumplimiento del digesto jurídico que regula este servicio, la presente tesis, contiene propuesta para: *“Definir la filosofía institucional, el análisis de fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas (FODA) del proyecto, como base estratégica orientada al bienestar integral del adulto mayor.”*

Operativos

Como se mencionó en las *Limitaciones de infraestructura y recursos humanos*, impactar positivamente en la calidad del servicio dependerá del buen estado de las instalaciones, así como, experiencia y profesionalismo de los colaboradores. Por consiguiente, la tesis contiene propuesta de: “Políticas de la residencia del adulto mayor en la ciudad de Nagarote” y “Reglamento interno de la residencia del adulto mayor en la ciudad de Nagarote” que conlleven a una satisfacción de los residentes.

Como parte de la filosofía institucional, las autoridades de la residencia del adulto mayor, deberán promover la comunicación fluida y efectiva entre los colaboradores y familiares de los residentes, para tener capacidad de respuesta ante cualquier eventualidad que contribuya a fomentar el bienestar de los ancianos.

Riesgos para la salud de los residentes

Los brotes de enfermedades contagiosas como: corona virus, gripe, diarreas, alergias, etc., son altos debido a la vulnerabilidad inmunológica de los ancianos.

El riesgo de un contagio masivo por la convivencia cercana deberá ser mitigado gracias a un personal capaz de actuar profesionalmente, implementando todas las normativas de higiene y seguridad del centro y ejecutando los protocolos de vigilancia epidemiológicas.

Con respecto, al deterioro cognitivo y emocional que podrían manifestar los residentes, tales como: depresión, ansiedad, pérdida de la memoria, desorientación, disminución de habilidades sociales, etc., se requerirá la implementación de un programa de actividades físicas y terapéuticas adaptadas a la capacidad de cada residente. Por consiguiente, el diseño técnico del proyecto, propone diseños de ambientes de recreación como: salones para entretenimiento, jardines paisajísticos, áreas de descanso y salón para fisioterapias.

CAPITULO II: MARCO TEÓRICO

A continuación, se abordan los siguientes conceptos:

2.1 Perfil de proyecto de inversión

De acuerdo a Sapag, N. (2014), en su Libro Preparación y evaluación de proyectos. Un perfil de proyecto es una descripción simplificada de un proyecto. Además de definir el propósito y la pertinencia del proyecto, presenta un primer estimado de las actividades requeridas y la inversión total que se necesitará, así como, de los costos operativos anuales, y, en el caso de proyectos destinados a la generación de ingresos, el ingreso anual.

El perfil es una descripción simplificada en varios sentidos, los costos pueden no estar aún bien definidos, los ítems menores pueden excluirse y los supuestos en cuanto a la demanda del resultado de la inversión son probablemente solo supuestos.

2.2 Tercera edad, vejez, ancianidad o senectud

Según la Revista: MedlinePlus, Temas de salud, definición: Asilo de ancianos, recuperado de <https://medlineplus.gov>.

Son términos antropológicos que hacen referencia a las últimas décadas de la vida, en la que el ser humano se aproxima a la edad máxima que puede vivir. En esta etapa del ciclo vital, precedida por la madurez, se presenta un declive de todas aquellas estructuras que se habían desarrollado en las etapas anteriores, con lo que se dan cambios a nivel físico, cognitivo, emocional y social.

Esta fase tiene un punto final claro (la muerte), la edad de inicio no se encuentra establecida específicamente, puesto que no todos los individuos envejecen de la misma forma.

2.3 Adultos mayores

Según la Organización de las Naciones Unidas (ONU), Artículo relacionado a la discapacidad en los adultos mayores recuperado de <https://hchr.org.mx/publicaciones>.

Se considera “anciano” a toda persona mayor de 65 años para los países desarrollados y de 60 para los países en desarrollo, siendo este último caso, Colombia.

2.4 Discapacidad en los adultos mayores

Según la Organización de las Naciones Unidas (ONU), Artículo relacionado a la discapacidad en los adultos mayores recuperado de <https://hchr.org.mx/publicaciones>.

La discapacidad en los adultos mayores, son todas las deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales que sufren las personas que tienen más de sesenta (60) años, denominados adultos mayores.

2.5 Asilos de ancianos

Según la Revista: MedlinePlus relacionado a los temas de salud, definición: Asilo de ancianos, recuperado de <https://medlineplus.gov>.

Se entiende por asilo o residencia de ancianos, los centros que proveen habitación, comida y ayuda con las actividades cotidianas y recreativas. En la mayoría de los casos, los residentes de los asilos de ancianos tienen problemas físicos que les impiden vivir solos.

2.6 Médico con especialidad en geriatría

Según la Revista: Medline Plus referente a Temas de salud, definición: Médico con Especialidad en Geriatría, recuperado de <https://medlineplus.gov>.

El geriatra es un especialista médico, que tiene como propósito incidir en la condición del proceso salud-enfermedad relacionado con la funcionalidad geriátrica del paciente adulto mayor o anciano.

2.7 Estudio de mercado

Según Malhotra N, en su Libro: Investigación de Mercado (2020). Un estudio de mercado es un conjunto de acciones realizadas por organizaciones comerciales para conocer el segmento de nicho de mercado que se pretende conquistar, así como, su grado de rentabilidad.

2.8 Análisis de la demanda

Según Malhotra N, en su Libro: Investigación de Mercado, (2020). La demanda es la cuantificación en unidades físicas de bienes y servicios que el mercado requiere o solicita para buscar la satisfacción de una necesidad específica, ya sea real o psicológica, a un precio determinado.

Dicho de otra manera, es la cantidad de productos que el consumidor estaría dispuesto a comprar a un determinado precio.

2.9 Análisis de la oferta

Según Malhotra N, en su Libro: Investigación de Mercado, (2020), la oferta es la cantidad de bienes o servicios que un cierto número de oferentes (productores) está dispuesto a poner a disposición del mercado a un precio determinado.

En esta parte del proyecto de inversión se realiza una investigación para conocer quiénes están ofreciendo el mismo bien o servicio, distribución geográfica, capacidad de producción, precio de venta y las características que prevalecen respecto al producto.

2.10 Filosofía empresarial

Según Chavarría F, en su Libro: Filosofía y ética empresarial (2022), la filosofía de una empresa es el conjunto de elementos que definen las prácticas empresariales que utiliza un negocio para alcanzar sus objetivos comerciales. Permite fortalecer las relaciones con los clientes y resume el ambiente, cultura y valores de la compañía.

2.11 Concepto de marco administrativo

Según Hernández S, en su Libro: Introducción a la administración (2011), define el Marco administrativo: Toda organización debe normar el conjunto de directrices que orienta la forma en que se llevan a cabo las actividades administrativas: estructura organizativa, los procesos productivos y políticas que rigen la toma de decisiones y la gestión de recursos económicos y operativos.

2.12 Ley del adulto mayor

De conformidad a la Ley N°. 720, Ley del Adulto Mayor, publicada en La Gaceta, Diario Oficial (2010), establece lo siguiente:

“Artículo 1 Objeto

La Ley del Adulto Mayor, tiene por objeto establecer el régimen jurídico e institucional de protección y garantías para las personas adultas mayores, con el fin de garantizar el efectivo cumplimiento de lo establecido en el artículo 77 de la Constitución Política de la República de Nicaragua.

Artículo 2 Ámbito de Aplicación

Sin perjuicio de los derechos y beneficios consignados en la Constitución Política de la República de Nicaragua y demás normas jurídicas que regulen la materia, esta Ley es aplicable a todos los nicaragüenses nacionales o nacionalizados mayores de sesenta años de edad. La presente Ley es de orden público y de interés social.”

2.13 Análisis de fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas (FODA)

Según Chapman, A. y Fred (2009), afirma que el FODA es una herramienta para conocer la situación real en que se encuentra una organización, empresa o proyecto y planear una estrategia de futuro.

2.14 Estudio técnico

Lorío, M. (2016), define el “Estudio técnico” permite proponer y analizar las diferentes opciones tecnológicas para producir los bienes o servicios que se requieren, así como, verificar la factibilidad técnica de cada una de ellas. Este análisis identifica equipos, maquinarias, materias primas e instalaciones necesarias para un proyecto y, por tanto, los costos de inversión y de operación requeridos. También presenta la determinación del tamaño óptimo del proyecto, localización óptima de la planta, ingeniería del proyecto y análisis organizativo.

2.15 Evaluación financiera del proyecto

De acuerdo a Sapag N (2014), en su Libro Preparación y evaluación de proyectos, afirma que la evaluación de un proyecto de inversión, tiene por objeto conocer su rentabilidad económica, financiera y social; con el fin de resolver una necesidad existente en forma eficiente, segura y rentable, asignando los recursos económicos a la mejor alternativa.

2.16 Flujo de caja

Según Baca. G (2016), el flujo de caja es un Informe financiero que presenta un detalle de los flujos de ingresos y egresos de dinero que tiene una empresa en un período dado. Algunos ejemplos de ingresos son los ingresos por venta, cobro de deudas, alquileres y cobro de préstamos e intereses.

El flujo de caja es la acumulación neta de activos líquidos en un período determinado y, por lo tanto, constituye un indicador importante de la liquidez de una empresa.

El estudio de los flujos de caja dentro de una empresa puede ser utilizado para determinar: problemas de liquidez, el ser rentable no significa necesariamente que posee liquidez. Una compañía puede tener problemas de efectivo, aun siendo rentable, por lo tanto, permite anticipar los saldos en dinero.

2.17 Indicadores financieros

Para Baca G (2016), el valor actual neto (VAN) es un indicador financiero que sirve para determinar la viabilidad de un proyecto. Si tras medir los flujos de los futuros ingresos y egresos y descontar la inversión inicial queda alguna ganancia, el proyecto es viable.

2.18 Tasa interna de retorno (TIR)

Para Sapag N. (2014), la tasa interna de retorno o tasa interna de rentabilidad (TIR) de una inversión es la media geométrica de los rendimientos futuros esperados de dicha inversión, y que implica por cierto el supuesto de una oportunidad para "reinvertir".

La TIR puede utilizarse como indicador de la rentabilidad de un proyecto: a mayor TIR, mayor rentabilidad; así, se utiliza como uno de los criterios para decidir sobre la aceptación o rechazo de un proyecto de inversión. Para ello, la TIR se compara con una tasa mínima o tasa de corte, el coste de oportunidad de la inversión (si la inversión no tiene riesgo, el coste de oportunidad utilizado para comparar la TIR será la tasa de rentabilidad libre de riesgo). Si la tasa de rendimiento del proyecto - expresada por la TIR- supera la tasa de corte, se acepta la inversión; en caso contrario, se rechaza.

En términos simples, diversos autores la conceptualizan como la tasa de descuento con la que el valor actual neto o valor presente neto (VAN o VPN) es igual a cero.

2.19 Período de recuperación de la inversión (PRI)

Según Baca G (2016), PRI es un instrumento que permite medir el plazo de tiempo que se requiere para que los flujos netos de efectivo de una inversión recuperen su costo o inversión inicial.

CAPÍTULO III: DISEÑO METODOLÓGICO

3.1 Área de localización del estudio

La Residencia para adultos mayores estará ubicado en la ciudad de Nagarote que se encuentra a 42 kilómetros de la ciudad de Managua.

La ciudad de Nagarote limita al norte con La Paz Centro y el lago Xolotlán, al sur con Villa el Carmen, al este, con Mateare y al oeste con el océano pacífico y ciudad de León. Ver Anexo No. 1 Ficha técnica de la ciudad de Nagarote.

La dirección de la Residencia para adultos mayores, será del Palí Nagarote 2.5 km al sur, en el Barrio San José, también conocido como Valle de Jesús, este se encuentra en la salida sur de la ciudad está conectado con el casco urbano por medio de una calle adoquinada, al encontrarse alejado de la densidad de viviendas propicia mantener un clima de armonía con la naturaleza y alejado del ruido.

3.2 Tipo de estudio según el enfoque, amplitud o período

Para realizar este perfil de proyecto de inversión se definió que el tipo de estudio es descriptivo, según Sampieri R, (2014) en su libro Metodología de la investigación. Los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades importantes de personas, grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno que sea sometido a análisis. Miden y evalúan diversos aspectos, dimensiones o componentes del fenómeno o fenómenos a investigar.

3.3 Población, muestra

3.3.1 Tipo de muestra y muestreo

El universo será toda la población comprendida en la ciudad de Nagarote que es 39,500 habitantes y en el futuro se podría hacer un análisis de mercado a los municipios vecinos para examinar la posibilidad de expandir el proyecto.

Para el cálculo del tamaño de la muestra a encuestar se aplicará a un 3.5% del universo de la población que representa la tasa de adultos mayores a 64 años, según el Anuario Estadístico 2022 presentado por el Instituto Nacional de Información de Desarrollo (INIDE).

La fórmula a utilizar será para poblaciones finitas, desarrollada en el libro Metodología de muestreo de poblaciones finitas para aplicaciones de encuestas (Camacho, Ojeda, & Valderrábano, 2016), a continuación, se describe:

Expresión 1:

$$n = \frac{NZ^2PQ}{(E^2(N-1) + Z^2PQ)}$$

Dónde:

n=tamaño de la muestra

P=probabilidad de éxito

Q=probabilidad de fracaso, equivale a 1-P

N=total de la población

Z²=valor del nivel de confianza

E²=error

Sustituyendo los valores en la ecuación nos queda:

N=tamaño de la población

P=0.5 (50%)

Q=0.5 (50%)

Z=1.96 (para un nivel de confianza de 95%)

E=0.05 (un error del 5%)

$$n = \frac{1,975 * 1.96^2 * 0.5 * 0.5}{(0.05^2(1,975 - 1) + 1.96^2 * 0.5 * 0.5)} = 322$$

El tamaño de la muestra obtenida para el estudio en la ciudad de Nagarote fue de 322 encuestas. Se utilizará el muestreo aleatorio, encuestando a personas mayores de 60 años (Anexo No. 2 Encuesta dirigida a adultos mayores de 60 años) y (Anexo No. 3. Encuesta dirigida a Familiares de adultos mayores entre las edades de 35 y 55 años).

3.3.2 Técnicas e instrumentos de la investigación

Las técnicas que se utilizarán para la recolección de la información será el diseño de encuestas formuladas a 322 personas de la ciudad de Nagarote y entrevistas no estructuradas a funcionarios vinculados al proyecto.

1. **Encuesta:** Se utilizará con el propósito de conseguir información que permita realizar la evaluación financiera que es parte de los objetivos específicos del proyecto, para determinar la opción de la inversión a realizar a futuro. Ver Anexos Nos 2 y 3.
2. **Observación directa:** Se realizará un recorrido aleatorio identificando las viviendas donde habiten adultos mayores acompañados y/o solos, de igual forma servirá de referencia para seleccionar los potenciales clientes con una posición económica sostenible.
3. **Entrevista:** Se entrevistarán a los diferentes funcionarios de instituciones del Estado vinculados al proyecto, con el fin de recolectar información que contribuya a los objetivos de la investigación, además se utilizará esta información para obtener los permisos legales de ejecución que permitan en un futuro la puesta en marcha de la residencia para adultos mayores en la ciudad de Nagarote.

3.4 Diseño

3.4.1 Recolección de datos

Se analizará y organizará la información recopilada de las encuestas y se procesará por medio de Microsoft Excel.

3.4.2 Criterios de calidad: credibilidad, confiabilidad

3.4.2.1 Credibilidad

Se refiere a la confianza de los participantes y los evaluadores que los resultados representan adecuadamente la realidad que se quiere estudiar.

Por consiguiente, se utilizarán los siguientes aspectos:

a. Claridad y transparencia

Se ha indicado en las encuestas (Anexos Nos. 2 y 3) que los datos son confidenciales y con fines académicos, así mismo, el encuestador explicará de forma verbal al encuestado al momento de aplicarla.

b. Lenguaje apropiado

El lenguaje usado es comprensible para el encuestado, no hay tecnicismo y si necesitara aclarar el significado de alguna palabra el encuestador lo hará sin demora.

c. Pertinencia de las preguntas

Las preguntas están alineadas al objetivo del estudio que es conocer la factibilidad de una residencia para adultos mayores.

d. Consentimiento informado

Se menciona confidencialidad al inicio de la encuesta y existe una casilla de confirmación a participar voluntariamente.

3.4.2.2 Confiabilidad

La confiabilidad implica que los resultados sean consistentes y estables, por lo que utilizamos los siguientes aspectos:

a. Estandarización de preguntas

Las encuestas contenidas en (Anexos Nos. 2 y 3) son preguntas estandarizadas y solo de responder (si o no) en algunos casos y contienen instrucciones claras.

b. Evitar sesgos

Se capacitará a los encuestadores para que no influyan en las respuestas, manteniendo un tono neutral.

3.5 Operacionalización de variables

A continuación, se detallan los elementos analizados en la Matriz de Operacionalización de variables para *“Diseñar un Perfil de proyecto de inversión para el establecimiento de una Residencia para adultos mayores que contribuya al mejoramiento de su calidad de vida en la ciudad de Nagarote.”*

Ver Tabla No. 1 Matriz de Operacionalización de Variables.

Tabla No. 1. Matriz de Operacionalización de Variables

Objetivos	Variables	Definición conceptual	Indicadores	Medio de verificación
<p>1. Realizar un Estudio de mercado para determinar la demanda potencial de una Residencia que brinde los servicios de cuidados de adultos mayores.</p>	<p>oferta y demanda</p>	<p>Según Malhotra N, en su Libro: Investigación de Mercado (2020). Un Estudio de Mercado es un conjunto de acciones realizadas por organizaciones comerciales para conocer el segmento de nicho de mercado que se pretende conquistar, así como, su grado de rentabilidad.</p>	<p>Resultados del Estudio de Mercado para conocer si el nicho de mercado que se pretende conquistar es factible.</p> <p>a) Análisis de la oferta b) Análisis de la demanda</p>	<p>Anexo No. 1 Ficha de la ciudad de Nagarote. Anexo No.2 Encuesta dirigida a adultos mayores de 60 años. Anexo No. 3 Encuesta dirigida a familiares que cuidan a adultos mayores.</p>
<p>2. Definir la Filosofía del negocio y el análisis de fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas (FODA) del proyecto, como base estratégica orientada al bienestar integral del adulto mayor.</p>	<p>Entorno empresarial</p>	<p>Según Chavarría F, en su Libro Filosofía y ética empresarial (2022), “La Filosofía de una empresa es el conjunto de elementos que definen las prácticas empresariales que utiliza un negocio para alcanzar sus objetivos comerciales. Permite fortalecer las relaciones con los clientes y resume el ambiente, cultura y valores de la compañía.</p>	<p>Resultados de la.</p> <p>Filosofía del negocio y marco administrativo para una gestión proactiva.</p> <p>a) Filosofía del negocio. b) Valores corporativos. c) Marco administrativo. d) Estrategia del proyecto. e) Esquema integral de los servicios a ofrecer. f) Puestos de trabajo para la atención de la Residencia del adulto mayor.</p>	<p>Anexo No. 4 Organigrama de la residencia del adulto mayor.</p>
	<p>FODA</p>	<p>Según Chapman, A. y Fred (2009), afirma que el FODA es una herramienta para conocer la situación real en que se encuentra una organización, empresa, o proyecto, y planear una estrategia de futuro.</p>	<p>a) Análisis de fortalezas. b) Análisis de debilidades. c) Análisis de oportunidades. d) Análisis de amenazas,</p>	<p>Anexo No. 5 Políticas de la residencia del adulto mayor. Anexo No. 6 Reglamento interno de la residencia del adulto mayor.</p>

Tabla No. 1. Matriz de Operacionalización de Variables.

Objetivos	Variables	Definición conceptual	Indicadores	Medio de verificación
<p>3. Diseñar el Estudio técnico de la Residencia para adultos mayores, incorporando criterios de funcionalidad, seguridad y condiciones ambientales.</p>	<p>Viabilidad técnica del proyecto</p>	<p>Lorío, M. (2016), define el “Estudio técnico” mediante el cual permite proponer y analizar las diferentes opciones tecnológicas para producir los bienes o servicios que se requieren, lo que además admite verificar la factibilidad técnica de cada una de ellas. Este análisis identifica equipos, maquinarias, materias primas e instalaciones necesarias para un proyecto.</p>	<p>Resultados de la Propuesta de Estudio técnico para el establecimiento de una Residencia para adultos mayores.</p> <p>a) Infraestructura del perfil del proyecto.</p> <p>b) Diseño general propuesto.</p>	<p>Anexo No. 7 Permiso de construcción emitido por Alcaldía de Nagarote</p> <p>Anexo No. 8 Plano general de la residencia del adulto mayor</p>
<p>4. Elaborar una Evaluación financiera preliminar que determine la inversión inicial requerida, los costos operativos, proyecciones de ingresos e indicadores de rentabilidad del proyecto.</p>	<p>Diagnóstico Financiero</p>	<p>De acuerdo a Sapag N (2014), en su Libro Preparación y evaluación de proyectos, afirma que la evaluación de un proyecto de inversión, tiene por objeto conocer su rentabilidad económica, financiera y social; con el fin de resolver una necesidad existente en forma eficiente, segura y rentable, asignando los recursos económicos a la mejor alternativa.</p>	<p>Indicadores Financieros;</p> <p>a) Valor Actual Neto (VAN).</p> <p>b) Tasa Interna de Retorno (TIR).</p> <p>c) Relacion Beneficio Costo (RBC).</p> <p>d) Periodo de Recuperación Economica de la Inversion (PRI)</p>	<p>Anexo No. 10 Costos total del perfil del proyecto para construcción de residencia del adulto mayor.</p>

3.6 Análisis de datos

Para obtener el análisis de datos referente a “*Diseñar un perfil de proyecto de inversión para el establecimiento de una residencia para adultos mayores que contribuya al mejoramiento de su calidad de vida en la ciudad de Nagarote.*”

Se procedió a realizar la Matriz de Operacionalización de variables, como parte del análisis de datos, se investigó el compendio jurídico de Nicaragua y entorno referente a *una Residencia o Asilo de Ancianos* en la ciudad de Nagarote y en otras ciudades del país, como marco referente para que la propuesta del Perfil de proyecto sea rentable. A continuación, se presenta síntesis de las variables que componen la referida matriz.

Variable 1: Oferta y demanda

Para esta variable, se definieron preliminarmente indicadores que permitieron analizar el mercado actual y contribuyó a definir una estrategia de mercadeo efectiva con el objeto de obtener en el futuro factores claves para el éxito del proyecto.

Para obtener la información de datos del mercado, se analizó la Ficha técnica de la ciudad de Nagarote (Ver Anexo No. 1), también, se realizó entrevistas a funcionarios vinculados a la regulación de los asilos de ancianos en Nicaragua,

Así como, resultados de las encuestas dirigidas a adultos mayores de 60 años y encuestas a familiares de adultos mayores entre las edades de 35 y 55 años (Ver Anexos Nos. 2 y 3).

Lo anterior permitió analizar la demanda insatisfecha con el objeto de ofrecer una residencia para adultos mayores que contribuya en el futuro al mejoramiento de su calidad de vida en su propia ciudad natal.

Variable 2: Entorno empresarial/ FODA

Para esta variable, se definieron preliminarmente indicadores que permitieron conocer el ambiente interno y externo del negocio, análisis de fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas que conllevó a definir la filosofía del negocio y marco administrativo para una gestión proactiva.

Además, se propuso la estrategia que conllevará a brindar un servicio personalizado para el cuidado del adulto mayor, que persiga su bienestar integral, cambiando la imagen de un asilo de ancianos a un centro de recreación de adultos mayores con el valor agregado de especialistas geriátricos.

Variable 3: Viabilidad técnica del proyecto

Esta variable permitió analizar la factibilidad de “*Diseñar el estudio técnico de la residencia para adultos mayores, incorporando criterios de funcionalidad, seguridad y condiciones ambientales.*”

A través de esta variable, se realizaron las especificaciones técnicas de la infraestructura de la residencia para adultos mayores, así como, propuesta de diseño general.

Además, se consideró la creación de ambientes serenos que promuevan la relajación, el recuerdo y la actividad física suave, jardines paisajísticos, senderos para caminar y áreas para sentarse atractivos y funcionales para garantizar la seguridad y bienestar emocional y social de los adultos mayores.

Variable 4: Diagnóstico financiero

Esta variable conllevó a determinar las estimaciones de las inversiones necesarias para el proyecto de acuerdo a las especificaciones técnicas, equipos, maquinarias y otros complementos que se requieran para el desarrollo de las obras y acondicionamiento de la residencia para adultos mayores, que permitan tomar la toma de decisiones de invertir y maximizar la rentabilidad del negocio de conformidad a los resultados de los indicadores financieros:

Valor actual neto (VAN), Tasa interna de retorno (TIR), Relación beneficio-costos (RBC) y Período de recuperación de la inversión – (PRI).

CAPÍTULO IV: DESARROLLO DEL PROYECTO

4.1 ESTUDIO DE MERCADO PARA DETERMINAR LA DEMANDA POTENCIAL DE UNA RESIDENCIA QUE BRINDE LOS SERVICIOS DE CUIDADOS DE ADULTOS MAYORES.

4.1.1 Objetivo del Estudio de Mercado

Realizar un estudio de mercado del Perfil del Proyecto de Inversión del establecimiento de una residencia para adultos mayores, en la Ciudad de Nagarote, a fin de analizar los datos que permiten considerar con anticipación el éxito o fracaso en la aceptación del mercado y de esta manera cuidar el capital a invertir.

4.1.2 Caracterización del mercado donde se desarrollará el proyecto

4.1.2.1 Aspectos socioeconómicos

La ciudad de Nagarote, (Camino de los Nagrandanos) es un municipio del departamento de León en la República de Nicaragua. Es reconocido como "Municipio Azul" siendo municipio modelo destacado en la gestión ambiental y desde hace décadas es considerado "el más limpio de Nicaragua". En 2021, ganó el concurso nacional del "Municipio más Limpio de Nicaragua", evento organizado por el Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal (INIFOM).

La ciudad de Nagarote, se encuentra a 42 kilómetros de la ciudad de Managua. Limita al norte con La Paz Centro y el lago Xolotlán, al sur con Villa el Carmen, al este, con Mateare y al oeste con el océano pacífico y ciudad de León. Tiene una población de 39,500 habitantes, de la población total, el 50.6% son hombres y el 49.4% son mujeres. Casi el 66% de la población vive en la zona urbana. Su economía predominante es la ganadería, agricultura, y comercialización de quesillos.

La referida ciudad, cuenta con avenidas y pistas importantes que se convierten en puntos de encuentros o referencias y presenta un dinamismo económico de crecimiento.

Ver Anexo No.1 Ficha técnica de la ciudad de Nagarote.

4.1.3 Población objetivo

Para la recopilación de datos de la población objetivo, se utilizó la información obtenida en el acápite de la población y muestra, de manera que el tamaño de la muestra obtenida para el estudio en la ciudad de Nagarote fue de 322 encuestas. Se utilizó el muestreo aleatorio, encuestando a personas mayores de 60 años (Anexo No. 2 Encuesta dirigida a adultos mayores de 60 años) y (Anexo No. 3. Encuesta dirigida a Familiares de adultos mayores entre las edades de 35 y 55 años).

4.1.4 Resultados generales de la encuesta

4.1.4.1 Dirigida a los adultos mayores

La mecánica para el levantamiento de la información fue una encuesta dirigida en cada hogar que había ancianos, sea que vivieran solos o acompañados. Así como también, encuesta a familiares de adultos mayores. Se seleccionó que las muestras fueran para un estrato social de clase media. (Anexo No. 2)

Cada encuestador, explicó los objetivos de la investigación que se estaba realizando, preguntado si les gustaría participar dando su punto de vista al contestar la encuesta, se les pidió responder en el momento el instrumento para tener la oportunidad de despejar cualquier duda que pudiera surgir, y, luego se les agradeció su tiempo.

4.1.4.2 Género de la población de adultos mayores

En referencia al instrumento utilizado para conocer la opinión de los adultos mayores (Ver Anexo No 2), el género femenino representa el 60% de la población y el 40% el género de hombre.

4.1.4.3 Edad de los adultos mayores

Si analizamos la edad, la media es de 70 años, a pesar que la edad máxima se presenta en los 89 años cumplidos. Como se puede ver en la Tabla No.2, la moda corresponde a los 65 años, edad en la que, si bien existe un desgaste físico, aún no se cuenta con dependencia absoluta.

Tabla No. 2. Edad de los adultos mayores

Edad	
Media	70
Mediana	68
Moda	65
Mínimo	65
Máximo	89

Fuente: Elaboración propia con datos de la encuesta.

4.1.4.4 Ocupación de los adultos mayores

Tomando en consideración la ocupación de los adultos mayores, en la Tabla No. 3, se puede observar que el 50% es jubilado, el 20% son mantenidos por sus familiares, seguidamente el 15% tienen negocios propios y solo el 5% se encuentran laborando. Únicamente el 10% no tienen familiares y viven de sus ahorros.

Tabla No. 3. Ocupación los adultos mayores

Ocupación de adultos mayores	Porcentaje
Jubilados	50%
Mantenidos por familiares	20%
Tienen negocios propios	15%
Viven de sus ahorros	10%
Empleados	5%
Total	100%

Fuente: Elaboración propia con datos de la encuesta.

4.1.4.5 Encuesta a familiares de ancianos

Referente a los resultados de las encuestas dirigidas a familiares de ancianos entre las edades de 30 y 55 años, el 70% que respondió es del género femenino y 30% del género masculino y el promedio de edad fue 45 años. Ver Anexo No. 3

Con respecto a la pregunta sobre la ocupación de los familiares de ancianos, se observa en la Tabla No. 4, que el 50% trabaja, 45% tiene negocio propio y 5% trabaja por su cuenta.

Tabla No. 4. Ocupación de los familiares de ancianos

Ocupación de familiares de ancianos	Porcentaje
Empleados	50%
Tiene negocio propio	45%
Trabajan por su cuenta	5%
Total	100%

Fuente: Elaboración propia con datos de la encuesta.

Con respecto a la pregunta que si tienen familiares de la tercera edad que requieren estar acompañados o vigilados, el 60% respondió que no requieren de cuidado y los ancianos viven solos, lo que indica un alto riesgo de enfermedades depresivas o que no puedan valerse por sí mismo con el paso de los años.

Sin embargo, el 40 % de los encuestados que respondió que los ancianos requieren de cuidado especial, en la Tabla No. 5, se observa la necesidad de atención de adultos mayores por personas o enfermeros, lo que indica que necesitan disponer de este servicio.

Tabla No. 5. Ancianos que requieren de cuidado especial

Ancianos atendidos con cuidado especial	Porcentaje
En su casa no requiere acompañamiento	60%
Con otro familiar	35%
En su casa con enfermero	5%
Total	100%

Fuente: Elaboración propia con datos de la encuesta.

4.1.5 Análisis de la Demanda

Continuando con los resultados de las encuestas, referidas en los Anexos Nos. 2 y 3, se les preguntó a los encuestados “Si conocen los servicios de un Asilo de Ancianos en la ciudad de Nagarote”, el 100% de los encuestados aseguró no conocer ningún Asilo en la referida ciudad.

De acuerdo a registros del Ministerio de la Familia (MIFAMILIA), la ciudad de Nagarote, no dispone de un Asilo de Ancianos.

En cuanto al comportamiento del crecimiento del grupo de población con edad mayor a 60 el INIDE demuestra en sus anuarios estadísticos desde 2017 al 2022 una tasa de crecimiento geométrica de **3.62%**, para el departamento de León, esta tasa servirá de base para proyectar la demanda insatisfecha en la ciudad de Nagarote.

En la Tabla No. 6. Análisis de población del departamento de León, se puede verificar el comportamiento del grupo en análisis.

Tabla No. 6. Análisis de población del departamento de León.

Indicador verificable	Población total	Adulto mayor a 60 años	Segmento de adulto mayor
Anuario 2017	415,010	14,451	3.48%
Anuario 2018	417,049	14,961	3.59%
Anuario 2019	419,065	15,403	3.68%
Anuario 2020	421,050	15,797	3.75%
Anuario 2021	423,012	16,106	3.81%
Anuario 2022	424,944	14,890	3.50%

Fuente: Anuarios Estadísticos – INIDE (2017-2022)

4.1.6 Proyección de la demanda

Para la proyección de la demanda se consideró la población objetivo ver acápite 4.1.3, dicha población se aplicó un 80%, este porcentaje corresponde al segmento de jubilados, mantenidos por un familiar y los que viven de sus ahorros, los cuales para este estudio son considerados como posibles residentes ver en la Tabla No. 3. Ocupación de los adultos mayores.

A partir de esta información se proyectan los datos en un período de evaluación de 5 años, como primer escenario teniendo en cuenta que por la índole del proyecto este periodo podría ser prolongado.

Tomando en cuenta la razón porcentual del 3.62% como tasa de crecimiento, que corresponden al crecimiento de la población mayor a 60 años ver acápite 4.1.5 Análisis de la demanda.

Tabla No. 7. Proyección de la demanda para la residencia de adultos mayores.

Año	Residentes
2025	258
2026	268
2027	278
2028	289
2029	300
2030	311

Fuente: Elaboración propia

Es importante hacer mención que la cifra analizada es mayor que el porcentaje de ancianos que requieren cuidado especial reflejados en la Tabla 5.

4.1.7 Análisis de la Oferta

Referente a los resultados de las encuestas, citadas en los Anexos No. 2 y 3, los encuestados confirmaron que no existe ningún Asilo de Ancianos público o privado en la ciudad de Nagarote.

Sin embargo, en la Figura No. 1. Mapa de ubicación de Hogares de adulto mayor en Nicaragua, se observa la existencia 1 hogar para adulto mayor en el departamento de León que corresponde la Hogar San Vicente de Paul, el cual nos servirá de referencia para analizar la oferta, en la ciudad de Nagarote perteneciente a este departamento.

El mencionado hogar como indica el acápite 1.1 Antecedentes, recibe de las familias de 6 de los residentes un aporte de 300 dólares cada uno, el resto de residentes son subvencionados por el gobierno, según la Dirección de Normas y Acreditación de MIFAMILIA.

4.1.8 Proyección de la Oferta

La proyección de la oferta se efectuó en base a las series históricas analizadas de residentes en el Asilo de Ancianos San Vicente de Paul, como se puede ver en el acápite 1.1 Antecedentes, este lugar alberga unos 100 residentes a inicios del 2025, para el estudio estimaremos un 85% del total del departamento de León dado que es el único que existe para esta cabecera departamental.

Igual que para la proyección de la demanda se utilizó la misma tasa de crecimiento del 3.62%.

Tabla No. 8. Proyección de la oferta para el establecimiento de una residencia para adultos mayores.

Año	Residentes
2025	85
2026	89
2027	93
2028	97
2029	101
2030	105

Fuente: Elaboración propia

4.1.9 Cálculo de la Demanda Potencial Insatisfecha

Para definir la demanda potencial insatisfecha se calcula la diferencia entre la demanda y la oferta de servicios brindados a residentes de hogar de adulto mayor, proyectados para el periodo estimado de 5 años, tomando como base el año 2025 y proyectando el resto hasta el año 2030, en la Tabla No. 9, se muestra la proyección de la demanda insatisfecha.

Tabla No. 9. Proyección de la demanda potencial insatisfecha

Año	Demanda	Oferta	Demanda insatisfecha
2025	258	85	173
2026	268	89	179
2027	278	93	185
2028	289	97	192
2029	300	101	199
2030	311	105	206

Fuente: Elaboración propia

4.1.10 Participación del proyecto en el mercado

Para estimar un porcentaje de participación del proyecto de la demanda potencial insatisfecha, se toma en cuenta; la creciente demanda, la optimización de la infraestructura, la disponibilidad de insumos y capital de trabajo los cuales serán detallados en el Estudio Técnico, de tal manera que se pueda optimizar la infraestructura para la maximización de la rentabilidad del proyecto.

Considerando los aspectos anteriormente descritos, se determinó que el proyecto dará cobertura a un 90% de la demanda potencial insatisfecha, para residentes tipo permanentes, también se considera la incorporación de residentes en modalidad diurna con un 65% de la demanda potencial insatisfecha y un 55% para los residentes eventuales, lo cual tiene como objetivo brindar una alternativa de servicios geriátrico de calidad, contemplando un margen de crecimiento para futuras ampliaciones según el crecimiento de la demanda.

En la Tabla 10. se detallan los datos de participación del proyecto en el periodo de diseño.

Tabla No. 10. Participación de la demanda que atenderá el proyecto

Año	Permanentes	Diurnos	Eventuales
2025	156	113	96
2026	162	117	99
2027	167	121	102
2028	173	125	106
2029	180	130	110
2030	186	134	114

Fuente: Elaboración propia

4.1.11 Análisis de los servicios

Referente a la Encuesta No. 2 dirigida a los adultos mayores, se les consultó sobre los servicios que les gustaría que brindara una residencia para el cuidado del adulto mayor y se obtuvo el siguiente resultado, según Tabla No. 11.

El servicio al que mayor puntuación se obtuvo fue al médico geriatra con 84%, siendo necesario porque los adultos mayores presentan desgaste físico y deterioros que en ocasiones son irreversibles, siendo necesario llevar un control médico más exhaustivo.

El servicio de enfermería obtuvo una calificación de preferencia del 71%, el rol de este servicio, siempre será de utilidad porque en casos de emergencia pueden dar asistencia mientras llega el médico.

Por otro lado, el 68% de los encuestados afirmaban que es necesario contar con infraestructuras acondicionadas y confortables ante la restricción de movimientos y puedan usar artículos de ayudas técnicas por falta de movilidad (como bastón, silla de ruedas y andarivel para poder desplazarse libremente por cualquier lugar).

El 66% de los encuestados, considera que la alimentación es importante, porque está asociada a la salud.

Es importante resaltar el hecho de que la terapia física sólo representa el 20% de la población encuestada, comparado con el alto grado de importancia que le dieron a la atención médica, se percibe que solo los adultos que presentan deficiencias en la movilidad estarían satisfechos con dicho servicio.

Tabla No. 11. Importancia de los servicios de una residencia para adultos mayores

No.	Servicio	Sin Importancia	Poco Importante	Importante	Muy importante
1	Médico geriatra	0%	0%	16%	84%
2	Enfermera	0%	0%	29%	71%
3	Instalaciones confortables que permitan descanso	0%	5%	32%	68%
4	Servicios de alimentación personalizada	0%	3%	47%	66%
5	Nutriólogo	0%	5%	40%	56%
6	Actividades culturales y recreativas	0%	11%	45%	44%
7	Organización de paseos recreativos	2%	16%	42%	30%
8	Terapia física	0%	8%	39%	20%

Fuente: Elaboración propia con datos de la encuesta

Derivado de lo anterior, se procedió a preguntar sobre las actividades culturales y recreativas que les gustaría en su tiempo libre, según Tabla No 12, calificaron con 100 votos para la caminata, seguido se encuentra el ejercicio con 51 votos y finalmente, el baile, con 49 votos. Referente a la actividad física realizaron comentarios que estas actividades sean acorde a su edad.

Tabla No. 12. Actividades culturales y recreativas de preferencia

Actividades culturales y recreativas	Número de votos
Caminata	100
Ejercicio	51
Baile	49

Fuente: Elaboración propia con datos de la encuesta

Referente a la Encuesta realizada a los familiares de ancianos (Anexo No. 3), se les preguntó sobre los servicios y/o instalaciones que le gustaría encontrar en una residencia para el cuidado del adulto mayor, según Tabla No. 13, el 40% de los familiares respondió que el centro brinde confort y acompañamiento a los ancianos, el 35% opinó que brinde servicio médico y enfermería y el 25% expresó que ofertaran un servicio de alimentación saludable.

Tabla No. 13. Servicios o instalaciones a brindar en una residencia del adulto mayor

Servicios o instalaciones	Porcentaje
Centro que brinde confort y acompañamiento de los ancianos	40%
Servicio médico y enfermería	35%
Servicio de alimentación saludable	25%
Total	100%

Fuente: Elaboración propia con datos de la encuesta.

4.1.12 Análisis del servicio y la amenaza de servicio sustituto

Los competidores potenciales serían nuevas residencias para el cuidado de adultos mayores en la ciudad de Nagarote, que ingresen al mercado ofreciendo servicios iguales o superiores. En realidad, no hay amenaza de servicios sustitutos debido a que los asilos vienen a ser el sustituto del hogar de los adultos mayores, pero con la atención especializada.

4.1.13 Análisis de Precio

Se realizó una pregunta abierta, de cuánto estimaban pagar por los servicios que ofrecería una residencia para adultos mayores, los comentarios en general fueron que tendrían que valorar su necesidad real, así como, las condiciones del local y servicios.

De realizar la inversión de la residencia de adultos mayores en Valle de Jesús en Nagarote, se estima que la contratación del servicio se haría por el período mínimo de un mes, para el servicio de día y noche y otro precio para la atención de la jornada diurna (solo en el día).

Se establecería cláusulas en el contrato por posible incremento de precios en el futuro, debido a que estaría sujeto al deslizamiento del córdoba con respecto al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica e inflación de la moneda.

La contratación del servicio temporal, sería valorado en su momento, para lo cual se tomará como referencia el precio mensual a pagar de forma permanente por los días que estaría el anciano en el asilo.

Para obtener el marco de referencia de precios se obtuvo el valor mensual que cobran a sus clientes dos asilos de ancianos. Ver Tabla No. 14

Tabla No. 14. Precio del Servicio de asilos de ancianos

Asilo de ancianos	Servicio	Prestaciones	Precio
Centro Geriátrico “Dulce Refugio” Managua.	Asilo de Ancianos	Residencia	USD 800 mensuales para persona auto válidas.
		Alimentación	
		Servicio de enfermería	
		Terapias	
Asilo de ancianos “El Edén” Managua.	Asilo de Ancianos (diurno y permanente)	Residencia	USD 900 mensuales para persona auto válidas.
		Alimentación	
		Servicio de enfermería y atención médica	
		Terapias	

Nota: Nombres de los Asilos de Ancianos es ficticio como parte del código de ética ante el competidor.

Con respecto, a las sugerencias para que el centro tuviera éxito, las aportaciones fueron variadas.

El que mayor mención tuvo fue la promoción y publicidad, puesto que afirman que la correcta difusión a través de diversos medios de comunicación logra un mayor alcance en el mercado. Lo anterior, siempre y cuando se tenga congruencia en lo que ofrecen y brinden en la realidad, es decir, evitar la publicidad falsa.

La segunda recomendación se enfoca en la calidad del servicio contando con personal capacitado, que tenga certificaciones y experiencia en el trato digno al adulto mayor, atendiendo con paciencia y amor a los ancianos.

Opinaron que la ubicación de la residencia para el cuidado del adulto mayor, se encuentre alejada del ruido, en lugar accesible, con amplia ventilación natural y áreas verdes.

Como parte de las preguntas abiertas, los resultados que se obtuvo sobre el grado de preferencia referente a la posibilidad de una residencia para el cuidado del adulto mayor en la ciudad de Nagarote, se obtuvo una aceptación del 100%.

4.1.14 Proyección de los precios del servicio

Para la proyección de los precios de ventas se consideró un precio base para los residentes permanentes, dicho valor es similar a los de referencia en el mercado, teniendo en cuenta la calidad de los servicios a brindar, por otra parte se propuso precio para los residentes diurnos y eventuales, además se aplicó como proyección la tasa de inflación del 4.00% anual, calculada en el Informe Mensual¹ de Inflación al cierre del año 2024, de la División Económica del Banco Central de Nicaragua.

Con los parámetros anteriores se obtuvo los siguientes resultados en la Tabla 15.

Tabla No. 15. Proyección de precios.

Año	Permanente	Diurna	Eventual
2025	800.00	400.00	300.00
2026	832.00	416.00	312.00
2027	865.28	432.64	324.48
2028	899.89	449.95	337.46
2029	935.89	467.94	350.96
2030	973.32	486.66	365.00

Fuente: Elaboración propia

4.1.15 Análisis de plaza o distribución

La plaza, se entiende como la forma que el bien o servicio llegará de la empresa a las manos del consumidor final.

Por las características de la residencia para el cuidado del adulto mayor en la ciudad de Nagarote, el análisis de plaza o distribución, será mediante “canal directo”, es decir, el servicio lo prestará directamente la residencia a los adultos mayores.

¹ <http://www.bcn.gob.ni/>

4.1.16 Análisis de Promoción

La residencia para el cuidado del adulto mayor, será una institución privada y la promoción de los servicios estará orientada a los potenciales usuarios de clase media para que sean ellos los que demanden el servicio sea por familiares o los abuelos.

Se establecerá estrategia dirigida a motivar de forma voluntaria al anciano y de esta manera al ingresar a la residencia, participará en todas las actividades y terapias de manera activa, entusiasta y facilitará su integración al grupo que coadyuvará a su salud mental.

En los textos de los mensajes publicitarios se anunciará la residencia para el cuidado del adulto mayor, como un lugar de diversión, un oasis de paz y que brindará la oportunidad de disfrutar de espacios amplios que inviten al descanso y recreación. También, se resaltarán la infraestructura física que tendrá el centro, haciendo mención, de las habitaciones, salones, jardines paisajísticos, árboles, capilla, entre otros.

Un ejecutivo de ventas visitará casa a casa a potenciales usuarios. También, se realizarán charlas en congregaciones de iglesias, diseño de portal de sitio web de la residencia para el cuidado de adultos mayores en Nagarote, para hacerle propaganda por internet de toda la infraestructura del complejo. Así como, mercadeo a través de un vehículo móvil por toda la ciudad de Nagarote.

4.1.17 Fuerza negociadora de los clientes

En la mayoría de los casos los clientes son los familiares encargados de afrontar los pagos de la mensualidad del servicio de cuidados del adulto mayor. De manera que los familiares tienen un gran poder de decisión debido a que el único Asilo de Ancianos se encuentra en la ciudad de León, el mismo afronta problemas económicos porque no es privado y no hay disponibilidad del servicio, en el caso de la ciudad de Managua ofrecen servicios privados, así como en otras ciudades de Nicaragua.

Lo anterior, implica mayor gasto para el familiar porque tendrá que trasladarse a visitar a su abuelo fuera de su municipio.

Por tal motivo, la residencia para cuidado del adulto mayor en la ciudad de Nagarote, se enfocará en brindar una gran cantidad de servicios a precios accesibles y en su propio territorio donde habitan los ancianos, de esta manera los familiares gastarán menos al no desplazarse a visitar a su ser querido a otra ciudad. No obstante, podrá ingresar al centro otros adultos mayores de otras ciudades del país.

4.1.18 Fuerza negociadora de los proveedores

Se obtendrá una membresía de Price Smart, para la compra de los insumos y materiales a usar en el centro a costos más bajos, dado que las compras de productos no perecederos se realizarán una vez al mes.

Se contará con algunos proveedores permanentes, para la compra de verduras, frutas y lácteos quienes serán los propios productores de la ciudad de Nagarote, a fin de evitar intermediarios y asegurar que los productos sean frescos y calidad requerida.

4.2 FILOSOFÍA DEL NEGOCIO Y EL ANALISIS DE FORTALEZA, OPORTUNIDADES, DEBILIDADES Y AMENAZAS (FODA), COMO BASE ESTRATEGICA ORIENTADA AL BIENESTAR INTEGRAL DEL ADULTO MAYOR.

4.2.1 Objetivo de la Filosofía del Negocio y Marco Normativo

Proporcionar una atención de alta calidad a los residentes para el cuidado de su salud, atención personalizada y un ambiente seguro y confortable que favorezca el bienestar del adulto mayor.

4.2.2 Filosofía del Negocio

Tu casa hogar está al servicio de tu bienestar.

4.2.3 Visión

Ser un centro de referencia en el país como una institución especializada e innovadora que maximiza el bienestar de los adultos mayores.

4.2.4 Misión

Prestar servicios de forma integral, personalizada y en un ambiente familiar con el fin de conseguir la máxima satisfacción de los residentes adultos mayores, atendiendo a sus necesidades psicosociales, mejorando su calidad de vida en una estancia confortable, segura y agradable.

4.2.5 Valores

La residencia para el cuidado del adulto mayor en la ciudad de Nagarote, define los principales valores:

Escucha: Prestamos atención a las necesidades de quienes cuidamos, porque sus necesidades son nuestra prioridad y determinan nuestras acciones.

Confianza: Agradecemos y reconocemos la confianza depositada por nuestros residentes al poner en nuestras manos su salud y bienestar.

Respeto: Tratamos a todas las personas del mismo modo que nos gustaría que nos trataran, con dignidad y respeto.

Empatía: Entendemos que lo más importante de nosotros mismos y de nuestros actos, son las personas a las que servimos: residentes y familiares.

Profesionalidad: Basamos nuestras actuaciones de atención a los adultos mayores en los conocimientos técnicos más avanzados, pero también en un alto y elevado estándar ético.

Atención integral: Brindamos programas asistenciales que cubren todas las necesidades de los residentes, con especial atención a las dimensiones física, psíquica, social y espiritual.

4.2.6 Marco Administrativo

La residencia para el cuidado del adulto mayor tiene una estructura orgánica formal de puestos de trabajo tales como: Administrador/trabajador social, contador, médico geriatra, psicólogo geriatra, especialista en nutrición, especialista en fisioterapia, enfermeras. Ver Anexo No. 4 Organigrama de puestos de trabajo de la residencia del adulto mayor.

4.2.7 Cumplimiento del digesto jurídico para autorización de la residencia para el cuidado del adulto mayor.

Para la autorización del “PERFIL DEL PROYECTO DE INVERSIÓN PARA EL ESTABLECIMIENTO DE UNA RESIDENCIA PARA ADULTOS MAYORES, EN LA CIUDAD DE NAGAROTE – DEPARTAMENTO DE LEÓN, PERÍODO 2026 - 2030”, es imprescindible cumplir con el digesto jurídico de Nicaragua, descrito a continuación:

En primera instancia, se procederá a gestionar el permiso de autorización del establecimiento de una residencia de adultos mayores, ante la Secretaria Ejecutiva del CONAM del Ministerio de la Familia, Adolescencia y Niñez, de conformidad a la Ley del Adulto Mayor, Ley N°. 720, (2010), de conformidad al siguiente artículo:

“Art. 24 Acreditación de las Instituciones que atienden al Adulto Mayor.

Las instituciones públicas o privadas que brinden atención o servicios al Adulto Mayor o que tengan programas y proyectos de apoyo para con la tercera edad, tendrán un plazo no mayor de cuatro meses, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, para acreditarse ante la Secretaría Ejecutiva del CONAM del Ministerio de la Familia, Adolescencia y Niñez. Asimismo, anualmente o cuando el CONAM se lo solicite, deberán informar y rendir cuentas de la ejecución de sus programas y proyectos relacionados con el Adulto Mayor.”

En relación al cuidado de los adultos mayores, se elaboró las “Políticas de la residencia del adulto mayor en la ciudad de Nagarote” (Ver anexo No. 5), con el propósito de proporcionar una atención de calidad a los residentes para que sean tratados con respeto, afecto y comprensión, poniendo en práctica todas las habilidades para la efectiva relación interpersonal.

También, se elaboró “Reglamento interno de la residencia del adulto mayor en la ciudad de Nagarote” (Ver anexo No. 6), que tiene como objetivo establecer normas que regulan la admisión, permanencia, visitas y horarios que deberán cumplir los residentes y familiares; así como, regular las actividades del personal administrativo operativo y personal externo.

4.2.8 Estrategia del Proyecto: Nicho de mercado de clase media

Para el funcionamiento de la residencia para adultos mayores, se ha escogido la estrategia de segmentación de clase media, debido a que nuestro público objetivo tiene necesidades específicas, muy especiales, los podemos ubicar dentro de las zonas geográficas muy claras de nivel socioeconómico que pueden optar por un servicio que les ofrezca seguridad y cuidado en su salud en su propia ciudad natal.

También se realizará una estrategia de subsidios con organismos donantes, referida en el capítulo VI: Propuesta de solución.

4.2.9 Descripción del Servicio

Estamos enfocados en brindar un servicio personalizado para el cuidado a nuestros ancianos, que persiga el bienestar y la dignidad de este grupo de personas, cambiando la imagen de un asilo de ancianos a un centro de recreación de adultos mayores con el valor agregado de un especialista geriátrico.

4.2.9.1 Modalidad del Servicio:

La residencia para adultos mayores, brindará 3 modalidades de servicio:

1. Permanente: Día y noche.
2. Diurna: El adulto mayor retornará diariamente a su hogar para compartir con sus seres queridos.
3. Eventual: Día y noche de forma transitoria.

4.2.9.2 Servicios que ofrecerá la residencia del adulto mayor.

Figura No. 2. Esquema integral de los servicios brindados



En la Figura No. No. 2. Esquema integral de los servicios, se muestran una interpretación gráfica y correlacionada de los componentes físicos con los recursos humanos que serán indispensables para alcanzar la misión de la residencia del adulto mayor.

4.2.9.3 Actividades generales del personal especializado

Administrador y trabajador social

1. Administrar la gestión integral de la instalación, asegurando que todos los residentes reciban los cuidados adecuados y tengan la mejor calidad de vida.
2. Elaborar un plan estratégico y operativo de la residencia.
3. Reclutar, formar y supervisar al personal, así como crear calendarios de trabajo y comunicarse con el personal y especialistas sobre las necesidades de la residencia.
4. Elaborar y actualizar planes de emergencia, que contemplen situaciones de riesgo y/o imprevistos que requieran evacuación o traslado de adultos mayores a hospitales de León o Managua, esta actividad será elaborada de forma conjunta con el médico geriatra.
5. Establecer acuerdos con el director del Centro de Salud de Nagarote, para el traslado de pacientes en las ambulancias del referido centro y notificación inmediata al familiar que lo representa.
6. Informar y asesorar a posibles usuarios y/o familiares interesados en el ingreso al centro y las atenciones brindadas a los residentes.
7. Brindar rendición de cuentas de Informe financiero e Informe de los servicios brindados a los adultos mayores en atención a la Ley N°. 720 Ley del Adulto Mayor a las entidades que correspondan, el informe financiero será elaborado por el contador.

Médico geriatra

1. Realizar visitas médicas presenciales, a petición del mismo residente y las derivadas de la observación de enfermería y todo el personal asistencial.
2. Realizar programas de prevención y promoción de la salud de los residentes.
3. Efectuar solicitudes de programación de exploraciones complementarias y análisis clínicos.
4. Llevar expediente médico y control de los tratamientos médicos recomendados para que el adulto mayor los tome.
5. Coordinar con servicios exteriores como especialistas y recursos hospitalarios.

Psicólogo geriatra

1. Atender a pacientes de forma personalizada y orientada hacia la construcción de habilidades, competencias y recursos que permitan al adulto mayor enfrentar sus problemas con mayor probabilidad de éxito.
2. Ayudar a mantener y fomentar el bienestar de los ancianos, permitiéndoles sentirse más felices y motivados que permitan adaptarse adecuadamente a los cambios relacionados con el envejecimiento.

Especialista en nutrición

1. Diagnosticar el estado nutricional del paciente geriátrico para establecer una dieta conveniente para que su cuerpo obtenga los nutrientes que necesita.
2. Organizar un plan dietético diario, que contribuya a mantener una alimentación adecuada y evitar problemas de desnutrición de los residentes según la evaluación de cada caso.

Especialista en fisioterapia

1. Atender a los ancianos para que mantengan un buen estado físico a nivel general asesorándoles e implementando en sus rutinas nuevos ejercicios de mantenimiento que pueden hacerse de forma individual o en grupo.
2. Ayudar a los ancianos a tratar, disminuir e incluso eliminar dolores musculares o reumáticos en cualquier zona de su cuerpo, así como, recuperar el movimiento y la fuerza tras lesiones, reducciones de movilidad o accidentes.
3. Enseñar a los ancianos a realizar ejercicios para mejorar su capacidad respiratoria y asesorarles para reducir el edema de las piernas.

Enfermera

1. Ofrecer atención geriátrica individualizada, considerando las características únicas de cada residente, asegurando una atención integral que va más allá de los cuidados básicos.
2. Administrar medicamentos y tratamientos según las indicaciones del médico.

3. Realizar curas y procedimientos técnicos como la colocación de sondas, vendajes, entre otros.
4. Controlar signos vitales y llevar a cabo registros de enfermería.

Auxiliar en geriatría

1. Brindar apoyo tanto físico como emocional a los adultos mayores que necesitan atención en su vida diaria.
2. Ayudar con la higiene personal, baño, vestimenta y movilidad, garantizando la comodidad y el bienestar de los residentes.
3. Colaborar con enfermeras, médicos y otros profesionales de la salud para seguir planes de cuidado específicos y reportar cualquier cambio en la condición de los ancianos.
4. Mantener limpias y ordenadas las áreas de la residencia, asegurando un entorno higiénico y cómodo.
5. Apoyar en terapias y actividades recreativas que promuevan la movilidad y la salud física de los ancianos.

Técnico en podología

1. Atender a los residentes para brindarles un servicio básico para el cuidado de sus uñas, para evitar complicaciones tales como: hongos e infecciones que puedan derivar amputaciones.

Peluquería

Se dispondrá de una sala para el servicio de peluquería para que las ancianas se corten el cabello y el servicio de barbería a los varones. No obstante, será realizado por un centro de belleza que se contrate de forma temporal y los costos serán asumidos por el familiar que representa a cada residente. El encargado del salón de belleza, se encargará de las instalaciones del mobiliario e implementos necesarios para ofrecer de manera adecuada este servicio.

4.2.9.4 Servicios generales de la residencia del adulto mayor

1. Actividades culturales y recreativas

Se contempla efectuar programaciones artísticas con eventos musicales, bailes y concursos que sean propicios para los ancianos, cuyo propósito es motivarlos para evitar estados depresivos.

De ser posible se realizarán paseos a sitios turísticos de Nicaragua al menos una vez cada semestre, se contratará un proveedor para el servicio del transporte. Sin embargo, los gastos a incurrir serán asumidos por el familiar que representa a cada residente.

2. Habitaciones privadas

Cada residente tendrá su habitación privada con sus respectivo baño y servicio higiénico, con amplio ventanal para que reciba aire fresco, así como, ventilación natural y artificial, entre otras comodidades para brindarles un buen confort.

3. Sistema de llamadas de emergencia para atención inmediata

La seguridad es una prioridad en la residencia, con monitoreo constante, personal especializado y accesos controlados, a fin de crear un ambiente de tranquilidad para los residentes y familiares.

4. Alimentación personalizada

Como parte fundamental de los cuidados que debe tener el adulto mayor está su alimentación, que será nutritiva, de buen gusto y segura, tomando en cuenta la fragilidad de su salud. De manera que los ancianos, ingieran los alimentos preparados de manera responsable y en función a sus distintas necesidades. Por lo cual, se dispondrá de un menú variado y avalado por un especialista en nutrición.

Se dispondrá de un comedor y cocina, diseñados y construidos según normas que contemplan facilidades para el desplazamiento de los ancianos y limpieza adecuada, así mismo, la comida se le servirá a cada anciano una vez se encuentre sentado en la mesa para su comodidad y seguridad.

5. Cuidado e higiene en las instalaciones

Personal dotado de útiles y materiales adecuados, será el encargado de mantener las instalaciones de la residencia del adulto mayor en excelentes condiciones higiénicas, con un cumplimiento estricto del plan de limpieza como condición clave para prevenir enfermedades y mantener una imagen impecable de higiene.

6. Salón de recreación para TV y sonidos para actividades recreativas

Se contará con amplio salón donde se facilitará la integración de los residentes, indispensable para mantener sus habilidades de comunicación y amistad.

7. Áreas verdes de esparcimiento

Los jardines paisajísticos y espacios verdes jugarán un papel crucial en el bienestar físico y emocional de nuestros ancianos. Estar en contacto con la naturaleza les brindará una sensación de paz y tranquilidad que contribuirá a reducir el estrés y ansiedad.

Además, la presencia de áreas verdes en la residencia del adulto mayor, les brindará la oportunidad de realizar actividades al aire libre, como caminar, hacer ejercicios o simplemente relajarse y disfrutar del entorno natural.

Los jardines dispondrán de bancas para su descanso, así como, pérgolas para tener un espacio con sombra, rampas de acceso y barandas para brindar mayor seguridad.

Estas actividades no solo mejorarán su salud física, también, fortalecerá su salud mental, emocional y contribuirá al envejecimiento saludable del adulto mayor.

8. Capilla

La residencia del adulto mayor tendrá una capilla para que los ancianos puedan asistir a eventos religiosos o cuando deseen estar a solas para orar a Dios.

9. Comunicación con los familiares

La comunicación como vínculo indispensable entre el anciano, sus familiares y la casa hogar, será parte del valor agregado que nos presentará como una entidad con calidad humana, comprometida y responsable de acuerdo con nuestra filosofía de negocio.

Esta comunicación, será lograda mediante diversos medios, todos ellos formales, para presentar en especial a los familiares del anciano el trabajo desarrollado por nuestra residencia en las diversas actividades planificadas y efectivamente cumplidas. Así como las visitas que realicen a sus seres queridos.

4.2.9.5 Horarios de atención de los servicios de la residencia del adulto mayor

Considerando que el objetivo de la residencia es ofrecer un servicio integral de cuidado a nuestros ancianos, se presentan los nombres de puestos de trabajo que estarían atendiéndoles:

Tabla No. 16. Horarios de atención de puestos de trabajo

Nombre del puesto	Cantidad	Horarios de atención
Administrador del Asilo/Trabajador social.	1	8 horas de día
Médico geriátrico	2	4 horas en el día / 3 horas de noche
Psicólogo geriátrico	1	3 horas de día
Auxiliar geriátrico	1	Apoyo y motivación del adulto mayor
Nutricionista	1	Contratación temporal
Fisioterapia	1	Contratación temporal
Enfermera	2	Turno día (1)/ Turno de noche (1)
Podología	1	Contratación temporal
Contador	1	Contratación temporal
Auxiliar de limpieza	2	8 horas de día
Auxiliar de lavandería	1	8 horas de día
Auxiliar de cocina	2	8 horas de día
Jardinero	1	8 horas de día
Conductor	1	Contratación temporal
Guarda de seguridad	1	Turno de noche

Fuente: Elaboración propia

4.2.10 Análisis de Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas (FODA) para establecer las estrategias del negocio.

4.2.10.1 Objetivo del FODA

Diagnosticar la situación real del Perfil de Proyecto de Inversión de una residencia de adultos mayores en la ciudad de Nagarote para obtener una visualización estratégica y valorar la factibilidad de inversión.

4.2.10.2 Marco de referencia

De acuerdo a encuesta dirigida a adultos mayores de 60 años y encuesta a familiares, contenidas en Anexos No. 2 y 3, así como, los capítulos contenidos en la presente tesis fueron utilizados como marco de referencia para presentar el Análisis de Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas (FODA).

4.2.10.3 Análisis de Fortalezas

1. Lugar especializado en el cuidado de las personas de la tercera edad, donde se les ofrecerá una atención médica geriátrica, psico geriátrica y adecuada a sus necesidades.
2. Personal cualificado y profesional, que se encargará de supervisar su estado de salud, administrar sus medicamentos y ayudarles en sus actividades diarias.
3. Un ambiente seguro y confortable, donde se les proporcionará una alimentación equilibrada, higiene personal y limpieza del complejo habitacional.
4. El complejo residencial será pequeño, lo que permitirá que el trato a los residentes será personalizado y la atención estará basada en los valores como respeto, solidaridad, amor y afecto, entre otros.
5. Propuesta de diversos programas de actividades recreativas, culturales y educativas, contribuirán a estimular la mente, cuerpo y espíritu de los ancianos que les mantenga activos y entretenidos.
6. Diferentes terapias que tendrá como objetivo la motivación y reintegración del adulto mayor a la sociedad, haciéndolos sentir útiles, valiosos e importantes.
7. El adulto mayor podrá tener los cuidados que no pueden darle en su hogar.

8. Las actividades laborales de los miembros de la familia del adulto mayor no se interrumpirán.
9. El adulto mayor, podrá compartir con otras personas de su misma edad, experiencias, hacer amigos y sentirse acompañados, todos forman parte de una comunidad que se les apoyará en sus necesidades.
10. La propuesta de diseño de la infraestructura será adecuada para brindar confort y seguridad a los ancianos, se dispondrá de amplios corredores con ventilación natural y bancas para su descanso. Estará rodeado de jardines paisajísticos y árboles para crear un ambiente campestre y clima fresco, que promueva un ambiente de paz y alejado del ruido.
11. Vigilancia y seguridad las 24 horas, así como, equipamiento de seguridad, cámaras y medios de comunicación.
12. Se estima la adquisición de equipos especiales y adecuados a las personas de la tercera edad, que reduzcan los riesgos de alguna lesión.

4.2.10.4 Análisis de Debilidades

1. Fuerte inversión inicial requerida para la construcción y adecuación de la infraestructura e instalaciones necesarias de la residencia del adulto mayor.
2. La residencia del adulto mayor no contará con donaciones de ninguna organización.
3. El costo mensual del servicio que se prestará en la residencia del adulto mayor, solo estaría orientado para aquellos familiares que deseen pagar por el cuidado de sus adultos mayores.
4. Servicio dirigido únicamente a adultos mayores con discapacidad leve o sin discapacidad, mayores de 60 años.

4.2.10.5 Análisis de Oportunidades

1. Estrategias de innovación y diversificación permanente de los servicios, que conlleven a la calidad y buen servicio de manera que los adultos mayores se sientan en confort y amados.

2. Única residencia de adulto mayor en Nagarote, que dispondrá de un Especialista en geriatría para la atención médica de los ancianos, así como, otros especialistas.
3. Promover actos culturales a través del Instituto Nacional de Nagarote o Instituto Nacional de la Cultura en días festivos para animar a los ancianos de la tercera edad.
4. Visita de pastores o sacerdotes que deseen animar a los ancianos en la capilla destinada para este fin.
5. Establecer convenios con universidades de la ciudad de León o Managua, que tengan relación con los servicios brindados en la residencia de ancianos, para que estudiantes de medicina, enfermería, fisiatras, psicólogos entre otros, puedan aplicar sus conocimientos como parte de sus prácticas profesionales brindando su ayuda a los adultos mayores bajo la supervisión de los profesionales de la residencia.
6. Familiares que no pueden cuidar de sus ancianos por encontrarse laborando fuera del hogar o se encuentran fuera del país, pueden tener la seguridad que sus adultos mayores serán bien atendidos.

4.2.10.6 Análisis de Amenazas

1. Nuevos competidores en la ciudad de Nagarote, que puedan brindar un servicio no similar a la residencia del adulto mayor, pero con menor precio.
2. Nuevos centros que permitan satisfacer de una manera indirecta las necesidades similares.
3. Incremento en el costo de la vida: alimentos, medicina, combustible, haría que algunos familiares retiraran a su ser querido de la residencia del adulto mayor.
4. Resistencia de los ancianos a vivir en la residencia del adulto mayor.
5. Concepto negativo de las residencias del adulto mayor.

4.3 ESTUDIO TÉCNICO PARA UNA RESIDENCIA PARA ADULTOS MAYORES, INCORPORANDO CRITERIOS DE FUNCIONALIDAD, SEGURIDAD Y CONDICIONES AMBIENTALES.

4.3.1 Objetivo del Estudio Técnico

Analizar la factibilidad técnica del Perfil del proyecto de inversión de una residencia para adultos mayores, en un ambiente campestre para el bienestar de los ancianos.

4.3.2 Localización

4.3.2.1 Macro localización

El proyecto se localiza en el occidente del país en el departamento de León² el cual ocupa una extensión territorial de 5,138.03 Km² con una densidad poblacional de 195 Hab/Km², se ubica a 92 Km de la capital Managua, cuenta con 10 municipios entre ellos la ciudad de Nagarote³ con una extensión territorial de 598.4 Km², está ubicada entre las coordenadas 12° 16' 3" de latitud norte y 86° 33' 55" de longitud oeste, a una altitud de 86 m s. n. m.

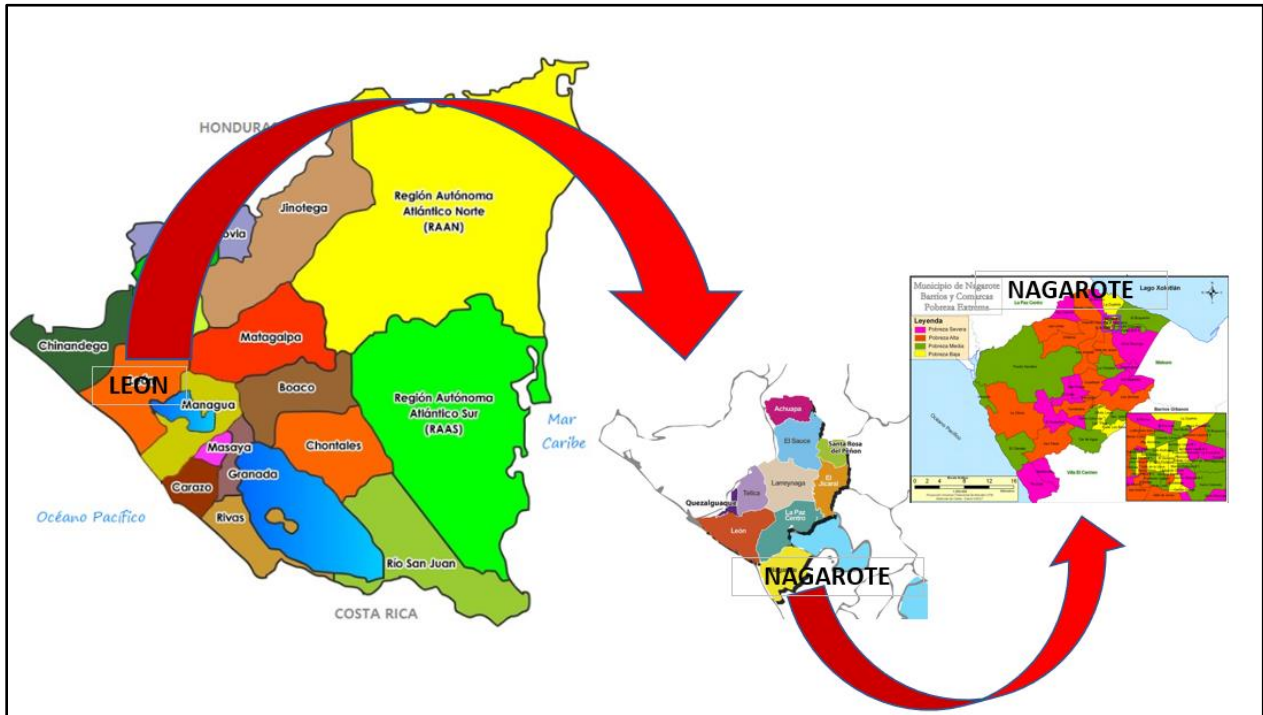
Limita al norte con el municipio de La Paz Centro y el Lago Xolotlán. al sur con el municipio de Villa el Carmen, al este con el municipio de Mateare, al oeste con el océano pacífico.

En la Figura No. 3 se visualiza la ubicación del departamento de León en el mapa Nicaragua y a su vez la ciudad de Nagarote, donde se localiza el proyecto en estudio.

² Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal (INIFOM) - Ficha municipal de León

³ Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal (INIFOM) - Ficha municipal Nagarote

Figura No. 3. Ubicación de la ciudad de Nagarote en el Departamento de León



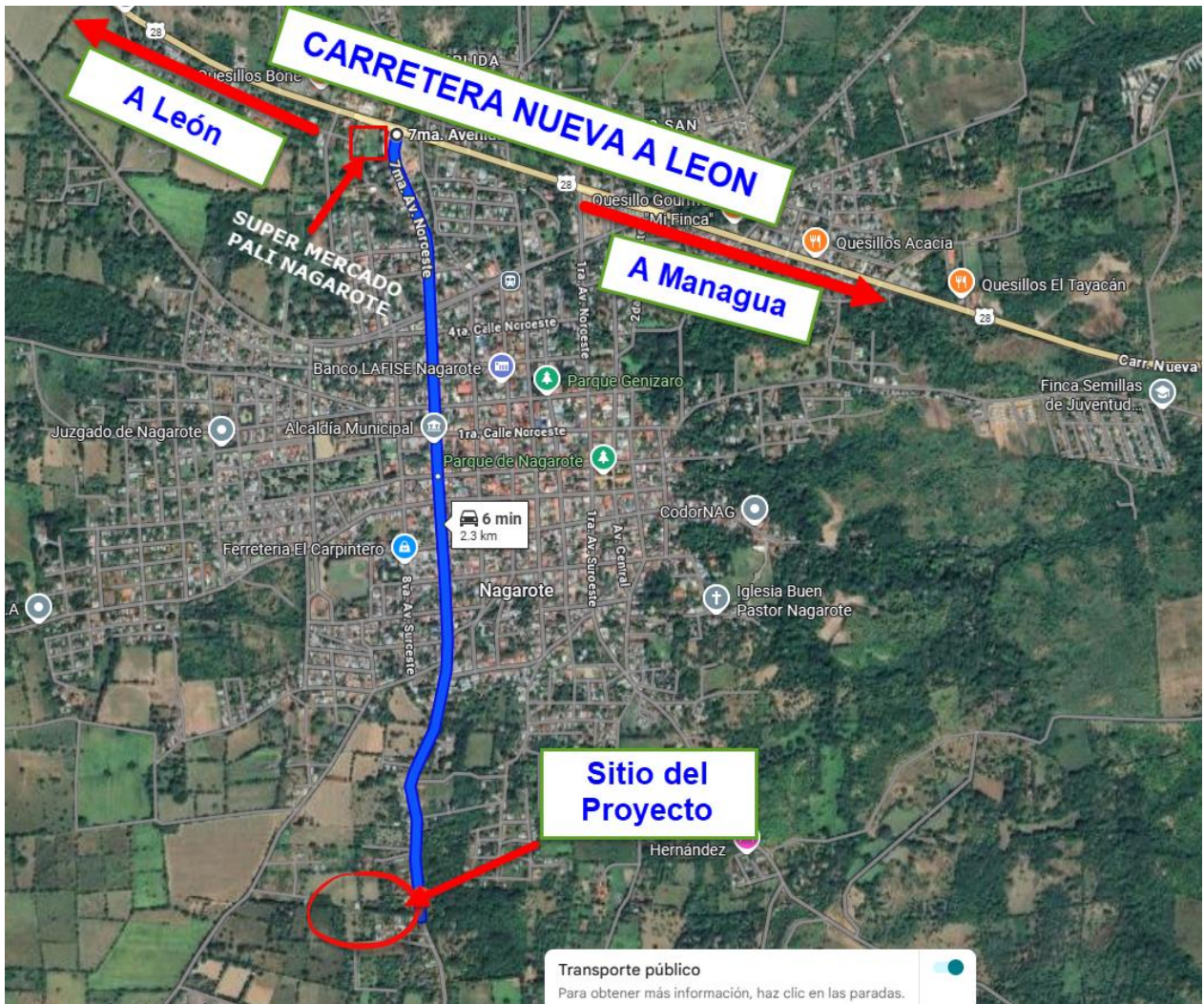
4.3.2.2 Micro localización

El área del Proyecto para el diseño de la residencia del adulto mayor en la ciudad de Nagarote, se localiza al sur de la entrada principal de la ciudad, a solo 2.0 Km desde el super mercado Pali, esta distancia está dividida en los siguientes tramos:

- a) El primer tramo se ubica desde la entrada principal 2.3 km hacia el sur sobre calle pavimentada, transitable para todo tipo de vehículo.
- b) El segundo tramo es de 300 metros sobre camino de tierra, transitable en toda época del año, igualmente pueden circular todo tipo de vehículos incluyendo camiones de carga.

En la Figura No. 4 se aprecia la ubicación del proyecto, la imagen es tomada desde Google Maps y se verifica un tiempo aproximado de 6 minutos en vehículo para llegar al proyecto, desde la entrada principal.

Figura No. 4. Ubicación del proyecto



4.3.3 Gestión de permisos para construcción de residencia del adulto mayor

Para la construcción de la residencia del adulto mayor en la ciudad de Nagarote, se deberá cumplir con lo establecido por el Ministerio de Transporte e Infraestructura (MTI), “Reglamento Nacional de la Construcción” RNC - 07 (2007), que establece en el acápite “Considerando”:

- Que las edificaciones que se construyan en el territorio de la República de Nicaragua deben de soportar las fuerzas sísmicas y eólicas, así como otras fuerzas provocadas por efectos de la naturaleza y por la acción del hombre.

También, se deberá cumplir lo normado por la Alcaldía de Nagarote, Dirección de Urbanismo a fin de obtener: Permiso de construcción emitida por la Alcaldía de Nagarote. (Ver Anexo No. 7)

De conformidad al “Decreto Ejecutivo N°. 20-2017, Capítulo II. Régimen Institucional.

Artículo 6 Estructura del Sistema de Evaluación Ambiental (...)

d. Categoría Ambiental IV: Proyectos, que, en función de la naturaleza del proceso y los potenciales efectos ambientales, se considera como de bajo Impacto Ambiental.”

En referencia al Artículo 6 antes citado, el Perfil del proyecto no presenta el Estudio de Impacto Ambiental porque no causa ningún deterioro al medio ambiente, por las siguientes razones:

- a. No presente complicaciones del lugar (basureros, derramamiento de aguas pluviales, aguas servidas o desechos tóxicos).
- b. No existe cerca del sector plantas petroquímicas que puedan emitir contaminantes atmosféricos que afecten la calidad del aire y salud.
- c. No existe cerca del sector plantas de tratamiento de aguas residuales que emitan mal olor.
- d. La zona no presenta riesgos físicos-naturales, ya sea por riesgos de fallas, inundaciones, no se producen deslizamientos de tierra, entre otros.
- e. No existen ríos, lagos o mares cerca del lugar.

4.3.4 Análisis y justificación de los factores determinantes para localizar el proyecto

Para establecer la ubicación de este proyecto se analizaron los factores relevantes que contribuyen o afectan su ejecución, entre ellos tenemos los siguientes:

4.3.4.1 Mercado

De acuerdo al “*ESTUDIO DE MERCADO PARA DETERMINAR LA DEMANDA POTENCIAL DE UNA RESIDENCIA QUE BRINDE LOS SERVICIOS DE CUIDADOS DE ADULTOS MAYORES*”, se determinó que existe una demanda insatisfecha, por eso se eligió la ciudad de Nagarote para captar la demanda de posibles residentes que existen en la ciudad, también mencionar que el sitio se encuentra estratégicamente ubicado entre la capital Managua y la ciudad de León, sitios de gran importancia para el país.

4.3.4.2 Materia Prima

En cuanto a materiales de construcción existen por lo menos 10 centros ferreteros que beneficia a los consumidores, porque existe una sana competencia de precios de materiales, no muy alejados de los precios de la ciudad de Managua.

Para el abastecimiento de alimentos la ciudad de Nagarote cuenta con un mercado local de perecederos que abastece a los pobladores, también existen al menos 12 distribuidores de alimentos a granel, sin dejar pasar un sin números de pulperías que ayudan a mantener abastecido las necesidades básicas en cada hogar.

4.3.4.3 Medios de Transporte y Accesibilidad

Los principales medios de transportes son buses urbanos e inter locales que sirven para dirigirse a las ciudades de León o Managua, para la movilización interna existen servicios de taxis, moto taxis, bici taxis.

La ciudad de Nagarote tiene calles adoquinadas y algunas no pavimentadas, pero transitables todo el año, los precios del transporte colectivo y moto taxi son económicos. También existe la movilidad independiente en vehículos propios, en bicicletas o inclusive a pie.

La calle hacia la ubicación del proyecto ofrece el suficiente espacio para la entrada de vehículos de carga en cualquier época del año.

4.3.4.4 Agua potable y sanitaria

Se cuenta con el servicio de agua potable y alcantarillas sanitarias por parte de la Empresa Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillados Sanitarios (ENACAL) para todo el casco urbano, inclusive algunos barrios fuera de la ciudad de Nagarote, solo fincas que están alejadas a más de 15 km del centro de la ciudad, cuentan con pozos propios para el abastecimiento de agua potable.

El proyecto donde estará la residencia del adulto mayor se encuentra cercano al centro de la ciudad y dispondrá del servicio de agua potable y servicio de alcantarillas por parte de ENACAL.

4.3.4.5 Mano de Obra

Para la ejecución del proyecto se dispondrá de mano de obra de personas que habiten en la ciudad de Nagarote y en el momento de operación se realizará una selección y capacitación del personal para maximizar la rentabilidad del proyecto a fin de disminuir los costos.

4.3.5 Determinación de la capacidad instalada

Es importante definir el tamaño del proyecto para determinar las inversiones y costos futuros a fin de materializar sus alcances de acuerdo a los componentes o elementos identificados y descritos.

En el Acápite 4.1.7. *Análisis de los Servicios*, se encontró que los servicios que demandaban el grupo preseleccionado fueron: Atención médica especializada en geriatría y enfermería general, infraestructura acondicionada para residentes con restricción de movimiento, alimentación adecuada y terapia física.

4.3.6 Factores para calcular el tamaño y capacidad de cobertura

Para determinar el tamaño del proyecto nos enfocaremos en los siguientes factores:

4.3.6.1 Disponibilidad de materia prima⁴:

Este factor fue abordado en el acápite 4.3.3 *Análisis y justificación de los factores determinantes para localizar el proyecto*, de este análisis se concluyó que el sitio en estudio dispone de recursos materiales que son elementales para la ejecución del proyecto.

4.3.6.2 Demanda

En el acápite 4.1.4 *Análisis de la Demanda Insatisfecha*, se valoró las generalidades de dicho factor en el proyecto, determinando que no existe servicio de una residencia del adulto mayor, siendo una ventana de oportunidad a los inversionistas de invertir en este negocio.

En el acápite 3.3.1 *Tipo de muestra y muestreo*, se determinó una muestra para una población objetivo de 322 y en el acápite 4.1.4.4 *Ocupación de los Adultos Mayores*, se determinó que solo el 10% no tienen familia y viven de sus ahorros y pensiones, también en este mismo acápite se define que un 20% de los encuestados son mantenidos por sus familiares, por tanto, analizando estos dos últimos datos, se tomará una demanda de un 10% de los posibles clientes dejando un diseño con futura ampliación si la aceptación del proyecto es la esperada luego de su puesta en marcha.

4.3.7 Especificaciones técnicas de la infraestructura de la residencia para el adulto mayor

A medida que nos enfrentamos a desafíos globales como el cambio climático, la escasez de recursos y la degradación ambiental, se vuelve imperativo examinar los criterios que serán considerados en las especificaciones técnicas de la infraestructura de la residencia de adultos mayores, dado que estas residencias consumen importantes recursos, desde agua y electricidad hasta alimentos y suministros médicos. Por consiguiente, sea considerado el diseño biofílico en la residencia de adultos mayores que buscará integrar

⁴ Acápite 4.3.3, Análisis y justificación de los factores determinantes para localizar el proyecto, Inciso 2.

la naturaleza en los espacios que sean construidos para que promuevan el bienestar humano y la conexión con el entorno natural.

1. La residencia del adulto mayor, funcionará en un edificio de construcción tradicional con paredes externas de concreto repelladas, las estructuras internas del edificio serán de material gypsum con perfilaría de aluminio.
2. Todas las ventanas del edificio serán de aluminio y vidrio. Para las ventanas deberá considerarse el campo visual desde una silla de ruedas. Los ventanales hasta el suelo o ventanas bajo 1,20 de altura deben protegerse contra choques. La altura de los mecanismos de cierre y apertura no deben superar los 120 cm. de altura.
3. Estructura de techo de perlines con cubiertas de zinc calibre 28 y cielos falsos de gypsum.
4. Los muros exteriores se construirán con malla ciclón con base de mampostería de piedra y cerca de árboles de monje alrededor de la parte frontal y entrada del recinto.
5. El ingreso a la residencia será adoquinado para mayor facilidad de los usuarios y acceso vehicular, habrá caminos peatonales asfaltado dentro del local para uso de los ancianos, para evitar el daño al césped y jardines.
6. Se tendrá un único estacionamiento vehicular que deberá estar claramente señalizado con el símbolo internacional de accesibilidad a una altura que pueda ser visto mientras un vehículo es estacionado.

El ancho mínimo del estacionamiento deberá ser de 3,5 m y su largo mínimo de 5 m, dimensiones que permiten la maniobra de acercamiento, entrada y salida del vehículo.

7. Se equipará todo el recinto con luminarias led para iluminación interior y exterior que conlleven al ahorro energético.
8. Se dispondrá de los servicios de agua potable y de alcantarillado sanitario por parte de la empresa pública ENACAL.

9. El diseño de las fuentes de agua deberá permitir su uso por parte de los adultos mayores y personas con discapacidad. Su diseño debe considerar el espacio que ocupan las piernas al acercarse. Debe evitarse un cambio de nivel que impida el acercamiento.
10. Las llaves de cierre deben ser de fácil operación, preferentemente de palanca. La altura máxima es de 80 a 85 cm. para silla de ruedas y 100 cm. para altura estándar.

En el invierno, se dispondrán recipientes para recolección de agua de lluvia para su uso en las tareas de higiene y limpieza.
11. Como parte del diseño arquitectónico biofílico de la residencia de adultos mayores, se integrará la naturaleza en los espacios interiores, a través de la incorporación de plantas, luz natural, vistas al exterior y materiales naturales.
12. Los jardines paisajísticos y terapéuticos serán espacios diseñados para promover el bienestar físico, emocional y social a través del contacto con la naturaleza que contribuirá en mejoras significativas en el estado de ánimo, la movilidad y la interacción social de los adultos mayores.
13. Se dispondrá del servicio de telefonía, internet y cables de TV y cámaras de vigilancia en puntos estratégicos para el cuidado de los ancianos.
14. Se instalarán medidas de seguridad como: extintores, pasamanos o agarraderas en pasillos y dependencias y desniveles con rampas.
15. Se instalarán timbres de llamadas en áreas comunales, áreas de reposo y pasillos conectados al área de enfermería y atención médica geriátrica.
16. Los pisos serán construidos con materiales antideslizantes, que sean fáciles de lavar.
17. Se evitará al mínimo los desniveles y estarán señalizados y con agarraderas en caso de ser necesarios.
18. Pasillos que permitan el paso de camillas, sillas de ruedas, bien iluminados, sin desniveles o rampas.

19. Todas las puertas del edificio, deberán tener una anchura mínima libre no menor de 0.85 mts.
20. Toda rampa con una longitud mayor de 1.50 mts tendrá barandas o pasamanos a ambos lados, colocados a 0.90 mts de altura y contruidos con concreto. En caso que la pendiente sea mayor del ocho por ciento (8%) deberá disponerse de un pasamanos adicional, a una altura de 0.75 mts.
21. Todo elemento de mobiliario urbano y señalización deberá ser instalado de tal manera que su ubicación no interfiera en la banda de circulación peatonal.
22. Las bancas deben tener respaldo, apoya brazos y espacio libre debajo del asiento que facilite el movimiento de sentarse y levantarse especialmente en personas adultas mayores. Estos elementos no deben invadir la franja de circulación, deben ubicarse dejando el espacio suficiente a ambos o a un costado para que se pueda situar una silla de ruedas.
23. La forma rectangular como elemento predominante, en la composición de diseño del conjunto en planta, considerando que la edificación de las habitaciones será una única galera con las paredes exteriores de concreto repelladas y divididas por paredes de material gypsum.
24. El baño de cada habitación, será amplio para la comodidad de los adultos mayores, en los inodoros y lava manos se instalarán bandas de seguridad, con pulsadores para emergencias. Estos mismos diseños de baños, serán iguales en otros lugares estratégicos del resto del recinto para comodidad de los ancianos.
25. Con respecto a los pasillos en su mayoría serán enladrillados, se construirán con un ancho de 2 metros para fácil acceso de los ancianos y en caso de ser necesario, para la utilización de sillas de ruedas. También, se dispondrán de pasamanos a ambos lados, así como, rampas que permiten la circulación y accesibilidad del residente.
26. La cocina será un área amplia dotada de todos los elementos necesarios para la prestación del servicio de catering para la elaboración de los alimentos de los adultos mayores. El área de lavatrastos de la cocina será forrada de azulejos en tono neutro.

27. El edificio de la capilla, será un espacio espiritual inspirado en la necesidad del ser humano de acercarse a su creador. Tendrá un diseño de libre concepto y estará ubicado en un lugar estratégico de la residencia, para que los ancianos se reúnan en este espacio, o cuando sean visitados por sacerdotes o pastores previa coordinación con el administrador del recinto.
28. En toda la residencia, se aplicarán colores claros tanto en paredes como en techos a fin de ayudar a minimizar el calor por conducción.
29. Se hará un huerto de árboles frutales y vegetales que será cuidado por un jardinero, con la opción que los residentes participen en la siembra, cuidado y cosecha de las plantas y les ayude a mantener sus habilidades motoras y cognitivas, proporcionando una terapia ocupacional beneficiosa. Estas actividades promoverán su movilidad, fortalecerán sus músculos y articulaciones, y contribuirán a mantener un estilo de vida activo y saludable.

Se elaboró el Plano de la residencia del adulto mayor, en base a las especificaciones técnicas requeridas y necesidades para brindar el servicio ofertado en un ambiente cálido y confortable. Ver Anexo No. 8.

4.3.8 Determinación del tamaño del proyecto

De acuerdo a la Estrategia del Proyecto: Nicho de mercado de clase media, acápite 4.2.7, se estableció la superficie de cada lugar a ser construido, considerando las Normas Mínimas de Diseño y Construcción en cada uno de los espacios considerados, a continuación, en Tabla No. 17, se observan las áreas requeridas para cada ambiente.

Tabla No. 17. Distribución de espacios de la residencia del adulto mayor

Item	Espacios	Areas (m²)
1	Dormitorios	543.72
2	Capilla	212.18
3	Salón de eventos	161.65
4	Comedor	128.00
5	Cocina	16.40
6	Caseta de seguridad	9.24
7	Áreas administrativas, consultorios, baños públicos	195.61
8	Cuarto de desechos	9.24
9	Caminos de accesos	358.58
Total áreas construidas		1,634.62
Jardines y áreas verdes		4,054.89
Terreno total		5,689.51

4.3.9 Descripción del proceso productivo

El proceso productivo del proyecto se desarrolló a partir de las funciones de cada área y personal clave dentro de la cadena de procesos que ocurren en el escenario puesta en marcha del proyecto.

Los principales componentes del proceso fueron descritos en el Acápite 4.2.14. *Descripción del Servicio*, donde se desarrollaron los siguientes componentes:

1. Modalidad del Servicio.
2. Tipos de Servicios que ofrecerá la residencia del adulto mayor.
3. Descripción del personal especializado.

4.3.10 Selección de maquinaria y equipos

Las máquinas, equipos y herramientas que la residencia del adulto mayor, deberá adquirir para ofrecer el servicio integral ofertado, se detalla a continuación:

Tabla No. 18. Descripción de maquinarias, equipos y herramientas

Área	Máquinas, equipos o herramientas	Cantidad
Oficina de Administración/Trabajo social	Sillón ejecutivo reclinable	1
	Sillas de espera	2
	Escritorio	1
	Computadora portátil	1
	Armario con estantes metalico	1
	Juego de muebles	1
	Celular	1
Oficina del contador	Sillón ejecutivo reclinable	1
	Sillas de espera	2
	Escritorio	1
	Computadora portátil	1
Oficina para recepción	Escritorio y silla ejecutiva	1
	Celular	1
	Juego de muebles	2
Sala de reuniones	Mesa de madera y 6 sillas	1
	Pizarra acrílica	1
Capilla	Púlpito	1
	Bancas de madera	14
Cocina	Cocina de gas de 6 quemadores (Energy Star)	1
	Juegos cuchillos (Acero inoxidable)	3
	Manteles y otros	40
	Horno microondas (Energy Star)	1
	Recipientes para almacenar la comida (Acero inoxidable)	3
	Juegos de utensilios para servir la comida (Acero inoxidable)	6
	Kit Implementos de catering (Acero inoxidable)	6
	Congeladores (Energy Star)	2
Salón para el comedor	Mesas regulares para 8 personas	8
	Sillas para comedor	80
Cuarto de lavandería	Lavadora Industrial (Energy Star)	1
Cuarto de bodega	Estantería	6

Área	Máquinas, equipos o herramientas	Cantidad
Cuarto para atención médica geriátrica (consultorio)	Escritorio	1
	Computadora portátil	1
	Armario con estantes metálico	1
	Silla giratoria	1
	Sillas de espera	2
	Camilla	1
	Estetoscopio (latidos del corazón y respiratorios)	1
	Lámpara	1
	Termómetro (medición de la temperatura)	1
	Archivador	1
Oficina (consultorio atención psico geriatra)	Escritorio	1
	Computadora portátil	1
	Archivador	1
	Sillón ejecutivo reclinable	1
	Sillas de espera	2
Oficina/ salón para fisioterapia	Escritorio	1
	Archivador	1
	Sillón ejecutivo reclinable	1
	Sillas de espera	2
	Camillas para masaje	4
Oficina /consultorio Podología	Silla podológica	2
	Set de tratamiento podológico: Corta uñas, pinzas, tijeras, cinceles, retractor, bisturís, etc.	2
Habitaciones	Closets	30
	Camas	30
	Mesas pequeñas	30
	Lámparas de mesas	30
	Lámparas de techo con abanico (Energy Star)	30
Salón de eventos	Equipos de sonido (Energy Star)	2
	Televisores plasma Smart TV 56" (Energy Star)	2
	Proyector de Imagen (Energy Star)	1
	Computadora portátil	1
	Sillas de descanso	80
Caseta de Seguridad	Escritorio y silla ejecutiva	1
	Celular	1
Cuarto para peluquería	Se rentará sin equipamiento	
Áreas de recreación	No se requiere máquinas, equipos o herramientas, las actividades (juegos) se desarrollarán al aire libre	

Área	Máquinas, equipos o herramientas	Cantidad
Áreas verdes de esparcimiento (Jardines y áreas verdes)	Bancas para exteriores	30
	Mesas con parasoles	15
	Sillas para intemperie	80
	Herramientas básicas para el mantenimiento de los jardines.	1
	Podadora de combustión	1
Transporte	Microbus	1

Para la adquisición de bienes (equipos, maquinarias, mobiliarios, vehículos, etc), se consideran aspectos tales como: Precio, calidad y especificaciones técnicas.

Para la construcción de la residencia del adulto mayor, se publicarán las especificaciones que deberán cumplir los constructores referentes a las reglamentaciones legales, tanto para el diseño como para la construcción de la citada residencia considerando los siguientes requerimientos:

- a. Metodología y cronograma
- b. Personal técnico
- c. Experiencia específica
- d. Instrumentos y equipos disponibles
- e. Presupuesto
- f. Especificaciones técnicas particulares
- g. Materiales a emplear

4.3.11 Diseño general propuesto de la residencia del adulto mayor

A continuación, se muestran algunos ambientes que tendrá el complejo ilustrado con imágenes representativas

Figura No. 5. Acceso vehicular principal



Figura No. 6. Senderos para caminatas y paseos



Figura No. 7. Áreas recreativas y de descanso



Figura No. 9. Comedor



Figura No. 8. Habitaciones



Figura No. 11. Salón para eventos



Figura No. 10. Capilla



Figura No. 12. Edificio para oficinas y consultorios



4.4 EVALUACIÓN FINANCIERA PRELIMINAR QUE DETERMINE LA INVERSIÓN INICIAL REQUERIDA, LOS COSTOS OPERATIVOS, PROYECCIÓN DE INGRESOS E INDICADORES DE RENTABILIDAD DEL PROYECTO

4.4.1 Objetivos generales y estructuración del estudio financiero.

El objetivo de este estudio es realizar la evaluación financiera de un perfil de proyecto de inversión para el establecimiento de una residencia para adultos mayores que contribuya al mejoramiento de su calidad de vida en la ciudad de Nagarote, construyendo un marco analítico que detalle las inversiones para la toma de decisiones en torno a la asignación eficiente de los recursos y así poder determinar tanto los rendimientos esperados de la inversión como sus costos de financiamiento.

Además de construir el modelo de inversión en el que se pueda visualizar el cambio en los indicadores financieros del proyecto, debido a la variación en los valores originales de las variables críticas que en el influyen.

Con lo antes expuesto este estudio persigue específicamente el cumplimiento de los siguientes objetivos específicos:

a. Determinar el costo de las inversiones que serán necesarias para el proyecto de acuerdo a las características tecnológicas seleccionadas, a la localización y sitio fijado y a las especificaciones técnicas que se requieren para las obras y equipamiento del proyecto.

b. Definir el costo necesario para el funcionamiento normal del proyecto durante la etapa de operación.

c. Hacer un análisis y distribución de las fuentes de financiamiento para cubrir las inversiones del proyecto.

d. Preparar el programa de flujo de efectivo o de fondos, es decir la matriz de todos los beneficios y costos que se generan durante la vida útil del proyecto.

e. Actualizar a valores presentes los resultados de cada periodo en el flujo de efectivo de forma que se pueda evaluar la verdadera rentabilidad del proyecto a través de los métodos de Valor Actual Neto (VAN), Tasa Interna de Retorno (TIR), Relación Beneficio Costo (RCB) y el Periodo de Recuperación de capital (PRC).

f. Preparar el análisis de sensibilidad al flujo de fondos del proyecto de tal forma que se castiguen aquellos rubros más sensibles a los cambios del entorno en la estructura de costos o en la generación de ingresos para el proyecto.

4.4.2 Condicionantes de la evaluación financiera

El Estudio financiero para la construcción de una residencia para el cuidado del adulto mayor en la ciudad de Nagarote, está estructurado bajo los siguientes supuestos:

1. La inversión en terreno y edificación consiste en la rehabilitación de una infraestructura existente que fue utilizado en su momento como una escuela técnica y cuenta con los espacios necesarios y requeridos para habilitar una residencia para adultos mayores.
2. El dueño de las instalaciones ofrece arrendarlas a un precio de U\$10,000.00 anuales en un contrato de 5 años y prorrogables a 10.

Por lo antes referido, se presentan la evaluación financiera, que ayudará a tener un escenario de una posible inversión de negocio.

4.4.3 Determinación de los costos

4.4.3.1 Costos unitarios de producción

Son los costos relacionados con la adquisición de los insumos que se utilizarán para la generación de los productos a comercializar, entre ellos se identifican el costo de materia

prima y el personal directamente encargado de la transformación de los productos y los costos indirectos de producción.

Las compras para abastecer los servicios de alimentación, alojamiento, cuidados e higiene, entre otros, estos, se determinan multiplicando los precios de venta de los mismos con la participación del proyecto en el mercado.

Todos los costos del proyecto se proyectarán en el período de diseño de 5 años, el cual fue determinado en el acápite 4.1.6 Proyección de la demanda, a partir del año 2026 hasta el 2030, debido a que el año 2025 se toma como pre operativo.

A continuación se detallan los cálculos en la tabla 19, en la que se aprecian los costos de cada uno de los rubros, afectados por una tasa de inflación anual igual al 4%, estimada por el Banco Central de Nicaragua (BCN), según el informe Mensual de Inflación octubre 2025, de la División Económica, el tipo de cambio oficial de córdobas con respecto al dólar norte americano será de C\$36.6243 córdobas por cada dólar, dato estimado por el informe de política monetaria y cambiaria de BCN correspondiente al año 2025, este cambio será utilizado durante todas las conversiones en los cálculos donde se requieren.

Tabla No. 19. Costos unitarios de producción

Año	Rubro				Total Paquete U\$
	Alimentación especial	Alojamiento personalizado	Asistencias de cuidado y salud	Actividades recreativas	
2025					
2026	25.00	28.00	23.00	15.00	91.00
2027	26.00	29.12	23.92	15.60	94.64
2028	27.04	30.28	24.88	16.22	98.43
2029	28.12	31.50	25.87	16.87	102.36
2030	29.25	32.76	26.91	17.55	106.46

Fuente: Elaboración propia

4.4.3.2 Costos totales de producción

Con la participación del proyecto, calculada en el acápite 4.1.9 Cálculo de la demanda potencial insatisfecha y el costo unitario calculado en la tabla No.19 se procedió a calcular el costo total de producción del proyecto.

Tabla No. 20. Costos de producción Total del Proyecto.

Año	Participación de residentes	Total paquete U\$	Total de Costos U\$
2025			
2026	156	91.00	14,196.00
2027	162	94.64	15,331.68
2028	167	98.43	16,437.08
2029	173	102.36	17,708.73
2030	180	106.46	19,162.28

Fuente: Elaboración propia

4.4.3.3 Costos de administración

Los costos de administración están compuestos por el salario que recibirán el personal a cargo de la residencia, entre ellos están: el administrador, médico geriátrico, psicólogo geriátrico, auxiliar geriátrico, nutricionista, fisioterapia, enfermera, podólogo, contador, auxiliar de limpieza, auxiliar de lavandería, auxiliar de cocina, jardinero, conductor, guarda de seguridad, determinado en el acápite 4.2.9.3 Actividades generales del personal especializado se puede observar el detalle del personal en la tabla 16.

Los salarios fueron estimados conforme a lo estipulado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, conforme al Artículo No.4 de la Ley de Salarios Mínimos, Ley 625, emitida por el Ministerio del Trabajo (MITRAB) y regido para las pequeñas y medianas industrias (PYMES).

Se consideró contratación por servicios profesionales para realizar los ejercicios contables.

En la tabla No. 21, se detallan los cálculos para el primer año de operación del proyecto, para determinar los salarios que serán incluidos en el flujo de caja, para determinar el flujo neto de efectivos.

Tabla No. 21. Salarios del primer año operativo

No.	Nombre de puestos de trabajo	Cantidad	Salario Mensual C\$	Salario Anual C\$	Salario Anual U\$
1	Administrador	1.00	12,500.00	150,000.00	4,095.62
2	Médico geriátrico	2.00	12,500.00	300,000.00	8,191.24
3	Psicólogo geriátrico	1.00	12,500.00	150,000.00	4,095.62
4	Nutricionista	1.00	10,000.00	120,000.00	3,276.50
5	Fisioterapia	1.00	9,000.00	108,000.00	2,948.85
6	Enfermera	2.00	9,000.00	216,000.00	5,897.69
7	Podología	1.00	9,000.00	108,000.00	2,948.85
8	Contador	1.00	9,000.00	108,000.00	2,948.85
9	Auxiliar de limpieza	2.00	7,000.00	168,000.00	4,587.09
10	Auxiliar de lavandería	1.00	7,000.00	84,000.00	2,293.55
11	Auxiliar de cocina	2.00	7,000.00	168,000.00	4,587.09
12	Conductor	1.00	7,000.00	84,000.00	2,293.55
13	Guarda de seguridad	1.00	7,000.00	84,000.00	2,293.55
14	Renta de instalaciones	1.00	30,520.42	366,245.00	10,000.00
Totales			149,020.42	2,214,245.00	60,458.03

Fuente: Elaboración propia

4.4.3.4 Proyección de costos de administración

A partir de los cálculos de la Tabla No.21, *Salarios del primer año operativo*, se proyectarán los costos de administración utilizando una tasa de ajuste anual del 4.0%, tal como lo indica el acuerdo ministerial N°. ALTB-01-02-2024, aprobado el 29 de febrero de 2024 publicado en La Gaceta, Diario Oficial N°. 51 del 18 de marzo de 2024.

Tabla No. 22. Proyección de costos de administración

Año	Costos totales U\$
2025	
2026	60,458.03
2027	62,876.35
2028	65,391.40
2029	68,007.06
2030	70,727.34

Fuente: Elaboración propia

4.4.3.5 Costos de Publicidad y Promoción.

Se realizará promoción a partir de las redes sociales, además se destinará un fondo de U\$ 2,500 anuales los primeros 2 años para distribuirlos en panfletos y bocinas en la ciudad de Nagarote, así mismo en los municipios vecinos de La Paz Centro, Mateare y Los Brasiles.

4.4.3.6 Consumo de Energía Eléctrica

Para estimar el consumo de energía eléctrica se calculó la potencia máxima tomando en cuenta todos los equipos eléctricos de la residencia de adultos mayores, incrementando un 35% por posible futuro crecimiento, con este cálculo se determinó el costo de la facturación mensual afectando la carga total por el 50% de uso diario, utilizando la tarifa preferencial establecida por el Instituto Nicaragüense de Energía (INE) la cual incentiva al turismo, el tipo de tarifa en baja tensión denominada General Mayor T-2, para una carga contratada mayor a los 25 Kilo watt en tipos de clientes de establecimientos comerciales, oficinas públicas y privadas, centro de salud, hospitales y otros de igual o

similar uso del consumo, manteniendo un precio de C\$6.5386 desde enero hasta octubre 2025. para clientes con un consumo menor a los 25 Kilowatt.

En la tabla No. 23 *Calculo del costo de la energía* pueden ver los parámetros de cálculos que utiliza la distribuidora de energía eléctrica Disnorte – Dissur, para determinar el costo de la factura mensual.

Tabla No. 23. Cálculo del costo de la energía

Detalle de Equipo	Cant.	Hrs. uso mes	Watts	Total Kilovatios (KW)	kWh/mes	Coste energía C\$	Coste energía U\$
BOMBILLO	95	360	9	0.855	307.80	2,000.70	54.63
LAMPARA	34	360	20	0.68	244.80	1,591.20	43.45
ROUTER CLARO	2	720	50	0.1	72.00	468.00	12.78
MICROONDAS	1	30	1,000	1	30.00	195.00	5.32
REFRIGERADORES	2	30	240	0.48	14.40	93.60	2.56
TV LED 43"	4	360	100	0.4	144.00	936.00	25.56
LAPTOP	5	120	60	0.3	36.00	234.00	6.39
IMPRESORA	2	240	50	0.1	24.00	156.00	4.26
ABANICOS DE TECHO	60	120	75	4.5	540.00	3,510.00	95.84
Total General	205		1,604.00	8.42	1,413.00	9,184.50	250.77

Fuente: Elaboración propia

4.4.3.7 Proyección anual del consumo de energía eléctrica

A partir de la *Tabla No. 23. Cálculo del costo de la energía eléctrica*, se proyectaron los datos para el periodo de diseño utilizando la tasa de inflación 4% anual, mencionada en el acápite 4.4.2.1 *Costos unitarios de producción*, ver datos proyectados la Tabla No. 24.

Tabla No. 24. Proyección de costo de energía eléctrica

Año	Costo anual C\$	Costo anual U\$
2025	0	0
2026	9,184.50	250.77
2027	9,551.88	260.81
2028	9,933.96	271.24
2029	10,331.31	282.09
2030	10,744.57	293.37

Fuente: Elaboración propia

4.4.3.8 Consumo de Agua Potable

Para calcular el consumo de agua potable se utilizó las Normas Técnicas para el Diseño de Abastecimiento y Potabilización de Agua (NTON 09 007-19), de la Autoridad Nacional del Agua (ANA), se adoptó un valor de dotación correspondiente a 150 litros promedios por día (LPPD) por cada usuario, tomado la tabla de Dotaciones del agua para desarrollo habitacionales, además se consideró un precio de C\$/m³ 14.20, calculado según cifras del BCN en su boletín de estadísticas de precios de servicios.

Con los parámetros antes mencionados se realizó el cálculo del costo mensual de consumo de agua, expresado en la Tabla No. 25.

Tabla No. 25. Cálculo del costo del consumo de agua potable

Descripción	Cantidad de habitantes	Consumo por día (Lt)	Consumo por m ³ /mes	Total. C\$
Trabajadores	21.00	1974.00	59.22	840.92
Residentes	153.00	14382.00	431.46	6126.73
Total	174.00	16356.00	490.68	6967.66

Fuente: Elaboración propia

4.4.3.9 Proyección del costo de consumo de agua potable

A partir de la *Tabla No. 25. Cálculo del costo del consumo de agua potable*, se proyectaron los datos para el periodo de diseño utilizando la tasa de inflación 4% anual, mencionada en el acápite *4.4.2.1 Costos unitarios de producción*, ver datos proyectados la Tabla No. 26.

Tabla No. 26. Proyección del costo de consumo de agua potable

Año	Costo anual C\$	Costo anual U\$
2025	0	0
2026	6,967.66	190.25
2027	7,246.36	197.86
2028	7,536.22	205.77
2029	7,837.67	214.00
2030	8,151.17	222.56

Fuente: Elaboración propia

4.4.3.10 Consumo de gas butano

El consumo de gas del restaurante fue calculado según el rendimiento de libra de gas por hora de consumo que estipula las especificaciones técnicas para la certificación de instalaciones de gas, de la empresa Tropigas de Nicaragua S,A. se aprecia que según esta normativa el consumo es de 47.484 libras por mes, sin embargo se utilizará el consumo de un tanque de 2 tanques de 25 libras para fines del cálculo, ver tabla No. 27.

Tabla No. 27. Cálculo del consumo de gas butano

Quemadores	Consumo Lb/Hra	Horas Uso por Dia	Días al mes	Csmo por mes Lb	Costo C\$, Promedio del Cilindro 25 Lbs.	Costo C\$ Consumo anual.
4	0.1319	3	30	47.484	1,020	12,240.00

Fuente: Elaboración propia

4.4.3.11 Proyección del consumo de gas butano

A partir de la *Tabla No. 27. Cálculo del costo del consumo de gas butano*, se proyectaron los datos para el periodo de diseño utilizando la tasa de inflación 4% anual, mencionada en el acápite 4.4.2.1 *Costos unitarios de producción*, ver datos proyectados la Tabla No. 28.

Tabla No. 28. Proyección del costo de consumo de gas butano

Año	Costo gas C\$	Costo gas U\$
2025	0	0
2026	12,240.00	334.20
2027	12,729.60	347.57
2028	13,238.78	361.47
2029	13,768.34	375.93
2030	14,319.07	390.97

Fuente: Elaboración propia

4.4.3.12 Consumo de Teléfono e Internet

Inicialmente el proyecto no utilizará conexiones de redes fijas, esto gracias al avance tecnológico de la atención en línea y las diversas plataformas que existen en la web que cumplen con los requerimientos del proyecto, en el lugar existe una excelente cobertura

para las líneas de Claro y Tigo, que permiten el acceso a navegación de internet y llamadas, con lo cual se podrá mantener comunicación con proveedores y clientes.

Los costos estimados para este rubro fueron extraídos del portal web de la empresa de comunicaciones Claro Nicaragua, a continuación, en la Tabla No.29 se detallan los costos de planes prepagos.

Tabla No. 29. Cálculo del costo de consumo telefonía e internet

EQUIPO	Cantidad	Costo del Plan mensual U\$	Costo del Plan anual U\$
Modem móvil	2	25	600
Teléfonos Celulares	2	15	360
Total			960

Fuente: Elaboración Propia

4.4.3.13 Proyección del consumo de telefonía e internet

A partir de la *Tabla No. 29. Cálculo del costo del consumo de telefonía e internet*, se proyectaron los datos para el periodo de diseño utilizando la tasa de inflación 4% anual, mencionada en el acápite *4.4.2.1 Costos unitarios de producción*, ver datos proyectados la Tabla No. 30.

Tabla No. 30. Proyección del costo de consumo telefonía e internet

Año	Costo anual C\$	Costo anual U\$
2025	0	0
2026	35,159.52	960.00
2027	36,565.90	998.40
2028	38,028.54	1,038.34
2029	39,549.68	1,079.87
2030	41,131.67	1,123.06

Fuente: Elaboración Propia

4.4.3.14 Costos de Mantenimiento proyectados

Se calculó los costos de mantenimiento considerando una base de costo por metro cuadrado, diferenciado en 2 partes, la primera para edificios y la segunda para caminos de accesos, jardines y áreas verdes.

Para edificaciones se incluyó pintura, electricidad, pisos, puertas y ventanas el costo estimado fue de U\$10.31 por metro cuadrado en cambio para áreas verdes, jardines y accesos el costo disminuye a U\$ 2.03 por metro cuadrado ya que no requiere mucho material, partiendo de estos precios unitarios se procedió a realizar la siguiente proyección en la tabla No.31.

Tabla No. 31. Proyección del costo de mantenimiento

Año	Cuartos de descanso	Capilla y Salón de eventos	Comedor, cocina y baños, cuarto de desechos	Área administrativa seguridad	Accesos, áreas de jardines y de esparcimiento	Costo Total C\$	Costo Total U\$
Área (m ²)	543.72	373.83	188.26	170.23	4,413.77		
2026	5,605.75	3,854.19	1,940.96	1,755.07	8,959.95	22,115.93	603.86
2027	5,829.98	4,008.35	2,018.60	1,825.27	9,318.35	23,000.56	628.01
2028	6,063.18	4,168.69	2,099.34	1,898.29	9,691.09	23,920.59	653.13
2029	6,305.71	4,335.44	2,183.32	1,974.22	10,078.73	24,877.41	679.26
2030	6,557.94	4,508.85	2,270.65	2,053.19	10,481.88	25,872.50	706.43

Fuente: Elaboración Propia

4.4.4 Costos Financieros

Los costos financieros estarán definidos por todos aquellos egresos incurridos por efectos del préstamo otorgado para lograr la ejecución del proyecto, para este caso corresponde al interés generado por la deuda que será adquirida, la cual podrá verse en el calendario de pago en la tabla No. 41

4.4.4.1 Inversión Total

La inversión inicial del Proyecto para el establecimiento de una residencia para adultos mayores, es fundamental para iniciar operación y empezar a brindar los servicios y bienes, con los cuales se auto sostendrá el complejo durante la vida útil del proyecto.

La inversión inicial está compuesta por:

- a) Activos fijos
- b) Activos diferidos
- c) Capital de trabajo.

a) Inversión en Activos Fijos:

En el contexto financiero de este estudio se denominarán como activos fijos los bienes que utiliza el complejo de manera continua durante el curso normal de sus operaciones para constituir los componentes con los que se podrán obtener el óptimo rendimiento financiero, considerando todos los componentes legales que aseguren la calidad del servicio.

Los activos fijos están divididos según sus funciones en:

a.1) Edificios (obras civiles) y terreno

a.2) Mobiliarios y equipamientos

A continuación, se detallan en la tabla 32 el resumen de los componentes de la Inversión fija.

Tabla No. 32. Inversión en activos fijos

Ítem	Descripción	Área de construcción (m ²)	Inversión de edificios y terreno (C\$)	Inversión mobiliarios y equipamientos (C\$)	Inversión Total Activos fijos C\$
1	Dormitorios	543.72	796,538.93	352,153.85	1,148,692.77
2	Capilla	212.18	310,839.46	28,323.08	339,162.53
3	Salón de eventos	161.65	236,814.02	54,653.85	291,467.86
4	Salón comedor	128.00	187,517.44	80,123.08	267,640.52
5	Cocina	16.40	24,025.67	39,426.15	63,451.83
6	Caseta de seguridad	9.24	13,536.42	6,138.46	19,674.88
7	Áreas administrativas y consultorios	195.61	286,564.74	160,676.92	447,241.66
8	Cuarto de desechos	9.24	13,536.42	3,876.92	17,413.34
9	Camino de accesos, áreas verdes y jardines	358.58	525,312.53	142,315.38	667,627.91
10	Medio de transporte	0.00	0.00	512,743.00	512,743.00
11	Total áreas construidas	1,634.62			0.00
12	Jardines y áreas verdes	4,054.89			0.00
13	Terreno total	5,689.51	4,167,509.18		4,167,509.18
Total de Inversión (Córdobas)			6,562,194.79	1,380,430.69	7,942,625.48
Total de Inversión (Dólares)			179,175.00	37,691.45	216,866.45

Fuente: Elaboración Propia

a.1) Edificios (obras civiles) y terreno

De la tabla anterior se obtiene lo siguiente:

El cálculo de las áreas a remodelar corresponde a lo determinado en el acápite 4.3.7. *Determinación del tamaño del proyecto*, a partir de la tabla No. 17, se procedió a calcular la inversión fija de edificios (Obras civiles) y terrenos, para edificios, se estimó un precio de remodelación de 40 dólares por metro cuadrado, este dato es obtenido de un grupo de consultores y constructores que podrían ser considerados para la ejecución de las obras, cabe mencionar que los precios están sujetos al tipo de diseño y materiales a utilizar.

a.2) Mobiliarios y equipamientos

Para determinar la inversión en mobiliarios y equipamientos se tomó de referencia el acápite 4.3.9 *Selección de maquinarias, equipos y herramientas*, en la tabla No. 18 se asignó un precio unitario de mercado a cada elemento de este segmento para obtener la inversión en mobiliarios y equipamientos.

En la *Tabla No. 33. Determinación de inversión en mobiliarios, equipos y herramientas*, se detalla la inversión en cada uno de los ambientes.

Tabla No. 33. Determinación de inversión en mobiliarios, equipos y herramientas

01. DORMITORIOS

Máquinas, equipos o herramientas	Cantidad	Costo Unitario C\$	Costo Total C\$
Closets	30	6,538.46	196,153.85
Camas	30	6,153.85	184,615.38
Mesas pequeñas	30	1,153.85	34,615.38
Lámparas de mesas	30	461.54	13,846.15
Lámparas de techo con abanico (Energy Star)	30	2,461.54	73,846.15
			503,076.92

02. CAPILLA

Máquinas, equipos o herramientas	Cantidad	Costo Unitario C\$	Costo Total C\$
Púlpito	1	2,769.23	2,769.23
Bancas de madera	14	2,692.31	37,692.31

40,461.54**03. SALON DE EVENTOS**

Máquinas, equipos o herramientas	Cantidad	Costo Unitario C\$	Costo Total C\$
Equipos de sonido (Energy Star)	2	4,615.38	9,230.77
Televisores plasma Smart TV 56" (Energy Star)	2	5,384.62	10,769.23
Proyector de Imagen (Energy Star)	1	3,461.54	3,461.54
Computadora portátil	1	11,538.46	11,538.46
Sillas de descanso	80	538.46	43,076.92

78,076.92**04. SALON DE COMEDOR**

Máquinas, equipos o herramientas	Cantidad	Costo Unitario C\$	Costo Total C\$
Mesas regulares para 8 personas	8	2,769.23	22,153.85
Sillas para comedor	80	1,153.85	92,307.69

114,461.54**05. COCINA**

Máquinas, equipos o herramientas	Cantidad	Costo Unitario C\$	Costo Total C\$
Cocina de gas de 6 quemadores (Energy Star)	1	4,615.38	4,615.38
Juegos cuchillos (Acero inoxidable)	3	538.46	1,615.38
Manteles y otros	40	384.62	15,384.62
Horno microondas (Energy Star)	1	2,230.77	2,230.77
Recipientes para almacenar la comida (Acero inoxidable)	3	923.08	2,769.23
Juegos de utensilios para servir la comida	6	1,092.31	6,553.85
Kit Implementos de catering (Acero inoxidable)	6	1,230.77	7,384.62
Congeladores (Energy Star)	2	7,884.62	15,769.23

56,323.08**06. CASETA DE SEGURIDAD**

Máquinas, equipos o herramientas	Cantidad	Costo Unitario C\$	Costo Total C\$
Escritorio y silla ejecutiva	1	4,538.46	4,538.46
Celular	1	4,230.77	4,230.77

8,769.23

07. ADMINISTRATIVAS Y CONSULTORIOS

Máquinas, equipos o herramientas	Cantidad	Costo Unitario C\$	Costo Total C\$
Sillón ejecutivo reclinable	1	2,615.38	2,615.38
Sillas de espera	2	1,923.08	3,846.15
Escritorio	1	3,461.54	3,461.54
Computadora portátil	1	11,538.46	11,538.46
Armario con estantes metálico	1	9,230.77	9,230.77
Juego de muebles	1	12,307.69	12,307.69
Celular	1	4,230.77	4,230.77
Sillón ejecutivo reclinable	1	2,615.38	2,615.38
Sillas de espera	2	1,923.08	3,846.15
Escritorio	1	3,461.54	3,461.54
Computadora portátil	1	11,538.46	11,538.46
Escritorio y silla ejecutiva	1	4,538.46	4,538.46
Celular	1	4,230.77	4,230.77
Juego de muebles	2	12,307.69	24,615.38
Mesa de madera y 6 sillas	1	16,153.85	16,153.85
Pizarra acrílica	1	1,923.08	1,923.08
Lavadora Industrial (Energy Star)	1	6,000.00	6,000.00
Estantería	6	2,307.69	13,846.15
Escritorio	1	3,461.54	3,461.54
Manteles y otros	1	11,538.46	11,538.46
Armario con estantes metálico	1	9,230.77	9,230.77
Silla giratoria	1	2,461.54	2,461.54
Sillas de espera	2	1,923.08	3,846.15
Camilla	1	2,461.54	2,461.54
Estetoscopio	1	3,846.15	3,846.15
Lámpara	1	461.54	461.54
Termómetro (medición de la temperatura)	1	384.62	384.62
Archivador	1	923.08	923.08
Escritorio	1	3,461.54	3,461.54
Computadora portátil	1	11,538.46	11,538.46
Archivador	1	923.08	923.08
Sillón ejecutivo reclinable	1	2,615.38	2,615.38
Sillas de espera	2	1,923.08	3,846.15
Escritorio	1	3,461.54	3,461.54
Archivador	1	923.08	923.08
Sillón ejecutivo reclinable	1	2,615.38	2,615.38
Sillas de espera	2	1,923.08	3,846.15
Camillas para masaje	4	2,461.54	9,846.15
Silla podológica	2	2,615.38	5,230.77
Set de tratamiento podológico	2	1,307.69	2,615.38

229,538.46

08. CUARTO DE DESECHOS

Máquinas, equipos o herramientas	Cantidad	Costo Unitario C\$	Costo Total C\$
Contenedores de reciclaje: Papel, residuos, plástico, envases de vidrio y desechos orgánicos.	6	923.08	5,538.46
			5,538.46

09. ACCESOS, AREAS VERDES Y JARDINES

Máquinas, equipos o herramientas	Cantidad	Costo Unitario C\$	Costo Total C\$
Bancas para exteriores	30	2,692.31	80,769.23
Mesas con parasoles	15	3,000.00	45,000.00
Sillas para intemperie	80	730.77	58,461.54
Herramientas básicas para el mantenimiento de los jardines.	1	1,153.85	1,153.85
Podadora de combustión	1	3,692.31	3,692.31
Tanque para almacenamiento de agua potable	1	4,615.38	4,615.38
Barriles de plástico para recolección de agua de lluvia	5	1,923.08	9,615.38
			203,307.69

10. TRANSPORTE

Máquinas, equipos o herramientas	Cantidad	Costo Unitario C\$	Costo Total C\$
Micro bus de 16 pasajeros	1	732,490.00	732,490.00
			732,490.00

b) Inversión en Activos Diferidos

Comprenden todos los activos intangibles necesarios para la puesta en marcha de la residencia para adultos mayores, entre ellos están los siguientes: Planeación del proyecto (Elaboración del documento) que implica realización del estudio de pre inversión (estudio de mercado, técnicos, evaluación financiera), los gastos de constitución y obtención de permisos legales en las cuales se detalla a continuación en la tabla No.34.

Tabla No. 34. Inversión diferida

Concepto	Monto C\$	Monto U\$
Estudio de Pre inversión	15,656.00	427.47
Costo de escritura pública	30,000.00	819.12
Inscripción de la escritura en registro mercantil	2,500.00	68.26
Inscripción de libros	2,050.00	55.97
Solvencia Alcaldía de Nagarote	150.00	4.10
Sub Total	50,356.00	1,374.93
Imprevisto (5% del Sub Total)	2,517.80	68.75
Total	52,873.80	1,443.67

Fuente: Registro público de la propiedad Inmueble y mercantil

c) Inversión en Capital de Trabajo

Se consideran todos los recursos que se requiere para poder operar, con esto se garantizará el financiamiento de la primera producción antes de percibir ingresos.

Para el cálculo del capital de trabajo se realizó la síntesis de los montos del primer año operativo más un concepto de gastos imprevistos que equivale al 5% del total de dichos costos a continuación, se detallan los recursos a presupuestar en la tabla No.35. Inversión en capital de trabajo.

Tabla No. 35. Inversión en capital de trabajo

Concepto	Monto C\$	Monto U\$
01. Costo de Producción	519,921.40	14,196.00
02. Costo de Administración	2,214,245.00	60,458.03
03. Costos de Operación	85,667.60	2,339.08
04. Gastos Imprevistos	140,991.70	3,849.66
Total	2,960,825.70	80,842.76

Fuente: Elaboración Propia

Desarrollados todos los aspectos de la inversión se puede resumir en la siguiente tabla No.36.

Tabla No. 36. Resumen de la inversión

Concepto	Monto C\$	Monto U\$
01. Activos fijos	7,942,625.48	216,866.45
02. Activos diferidos	52,873.80	1,443.67
03. Capital de trabajo	2,960,825.70	80,842.76
Total	10,956,324.98	299,152.89

Fuente: Elaboración Propia

4.4.5 Depreciaciones y Amortizaciones

Las depreciaciones y amortización corresponden a la reducción anual del valor de las infraestructuras y equipos del proyecto de residencia de adulto mayor, esto se hace con el fin contable de representar la pérdida de valor monetario que tienen todos los activos al pasar el tiempo.

El método a utilizarse para la depreciación será el de la línea recta, estipulado en el Reglamento de la Ley 822, Ley de Concertación Tributaria, aprobada el 30 noviembre del 2012, en su Sección III, Base imponible y su determinación, en el artículo 45, inciso #1 indica, *Las cuotas de depreciación o amortización, se aplicarán el método de línea recta aplicado en el número de años de vida útil de dichos activos.*

Este método consiste en la reducción por un monto igual, cada año durante el periodo de vida útil del bien que se deprecie.

En la tabla No.37 se detallan los bienes a depreciarse con su monto en dólares, periodo en años según le corresponde.

Tabla No. 37. Bienes a depreciar

Id	Descripción	Años	Valor depreciable U\$
1	Edificaciones	40	65,384.80
2	Equipos de alojamientos, capilla, salón de eventos, comedor y cocina	5	15,145.05
3	Equipos de seguridad, administración, consultorios, cuarto de desechos, jardines y áreas verdes	5	8,546.40
4	Medio de transporte	5	14,000.00
Valor de edificios a depreciar			65,384.80
Valor de otros bienes a depreciar			37,691.45

Fuente: Elaboración Propia

Debido que el proyecto esté evaluado para 5 años y los bienes están simplificados en 2 periodos de depreciación, el primero que corresponde a todas las edificaciones tiene una vida útil contable de 40 años, mientras que el resto de activos fijos cuentan con una vida útil contable de 5 años, por lo tanto, se considera realizar la depreciación en 2 partes, para los grupos antes mencionados.

A continuación, se analiza la depreciación para edificios en la tabla No. 38, cabe mencionar que el valor en libros tendrá un residuo, esto se debe al período de análisis respecto al período de vida útil de las edificaciones.

Tabla No. 38. Depreciación de edificios

Año	Valor Depreciado U\$	Depreciación U\$	Valor en libros U\$
0	0	0	65,384.80
1	65,384.80	1,634.62	63,750.18
2	63,750.18	1,634.62	62,115.56
3	62,115.56	1,634.62	60,480.94
4	60,480.94	1,634.62	58,846.32
5	58,846.32	1,634.62	57,211.70

Fuente: Elaboración Propia

En cuanto al análisis en la depreciación de los demás bienes se puede observar que el valor de residuo es igual a cero, ver desarrollo en tabla No. 39.

Tabla No. 39. Depreciación de otros bienes

Año	Valor Depreciado U\$	Depreciación U\$	Valor en libros U\$
0	0	0	37,691.45
1	37,691.45	7,538.29	30,153.16
2	30,153.16	7,538.29	22,614.87
3	22,614.87	7,538.29	15,076.58
4	15,076.58	7,538.29	7,538.29
5	7,538.29	7,538.29	0.00

Fuente: Elaboración Propia

4.4.6 Costo de capital o tasa mínima atractiva de retorno

Teniendo en cuenta el objetivo de este estudio, *realizar la evaluación financiera de un perfil de proyecto de inversión para el establecimiento de una residencia para adultos mayores*, se analizó las diferentes fuentes de financiamientos disponible en el país, siendo lo más factibles utilizar los prestamos de los bancos comerciales, para ello se realizó investigaciones sobre la tasa de interés y las garantías que los bancos solicitan.

Se obtuvo que todos los bancos investigados manejan los mismos parámetros para brindar financiamientos, entre ellos los más relevantes la tasa de interés que solicitan corresponde a un **12%** dada la magnitud del proyecto, y lo segundo todos los bancos solicitan una garantía que respalde la inversión.

Conocida esa limitación se realiza el análisis bajo el supuesto de que se cuenta con la garantía para desarrollar la evaluación financiera.

4.4.7 Tasa mínima atractiva de retorno (TMAR)

A partir de esta tasa de interés del préstamo se calculará la tasa mínima atractiva de retorno (TMAR) o tasa de descuento, la cual se utilizará para determinar el valor actual de los flujos que generará el proyecto o bien representará la rentabilidad que se le exigirá a los recursos monetarios, por ejecutar la inversión.

Para efectos de análisis financieros, se calcularán dos TMAR, una con financiamiento y otra sin financiamiento.

4.4.7.1 TMAR sin financiamiento

Con esta tasa se analizaron los indicadores financieros desde el punto de vista del costo de capital propio, con los datos de la expresión 2 se procederá a calcular la tasa.

Expresión 2.

$$\text{TMAR} = \text{Tasa Libre de Riesgo (1)} + \text{Premio al Riesgo (2)}$$

Dónde:

1. Tasa libre de riesgo año pre operativo (Año 0): se utilizará la inflación anual el 4.0%.
2. Premio al riesgo año pre operativo (Año 0): se utilizará el 5.75% que equivale a la tasa libre de riesgo financiero en Nicaragua, para ello se consideró la tasa de interés de los certificados a plazo fijos en bancos comerciales.

Con la expresión anterior se calculó la TMAR para el Flujo neto de efectivo sin financiamiento la cual corresponderá un 9.75%.

4.4.7.2 TMAR con financiamiento

Para calcular la TMAR con financiamiento se realizará la ponderación de los capitales financiados y el capital propio asumiendo un aporte financiado del 80% del monto de la inversión total, en la tabla 40 se realiza el cálculo.

Tabla No. 40. Tasa Mínima Atractiva de Retorno Mixta

Fuente Monetaria	Montos U\$	% Aportación	Tasa	TMAR Mixta
Financiamientos	209,407.02	70%	12.00%	8.40%
Fondos Propios	89,745.87	30%	9.75%	2.93%
Monto de inversión	299,152.89	100%		11.33%

Fuente: Elaboración Propia.

4.4.8 Financiamiento

Para la amortización de la deuda se realizaron los cálculos por medio de la cuota proporcional anual, la cual consiste en que el abono o amortización permanece constante

⁵ <https://www.lafise.com/blb/web-resources/docs/tarifarios>

durante el plazo del préstamo, en cambio los intereses y la cuota aplicada sobre capital, presentan un comportamiento de descenso.

El monto financiado corresponde a U\$209,407.02, la tasa de interés utilizada será TMAR mixta de 11.33%, ambos datos calculados en la tabla No.40.

A continuación, en la tabla No. 41, se presenta el calendario de pago para un plazo de 5 años, mismo tiempo de evaluación del proyecto.

Tabla No. 41 Calendario de pagos

Año	Abono	Interés	Cuota	Saldo
2025				209,407.02
2026	33,258.82	24,186.51	57,445.34	176,148.20
2027	37,100.22	20,345.12	57,445.34	139,047.98
2028	41,385.29	16,060.04	57,445.34	97,662.68
2029	46,165.30	11,280.04	57,445.34	51,497.39
2030	51,497.39	5,947.95	57,445.34	0.00

Fuente: Elaboración Propia.

4.4.9 Flujo Neto de Efectivo

Para la elaboración del flujo neto de efectivo se tomaron en cuenta todos los costos del proyecto, definidos en el acápite 4.4.2, Determinación de los Costos, del presente estudio, los cuales están representados por: costos de administración, costos de publicidad y promoción, costos de operación y costos financieros.

Por otra parte, también se incluyeron la amortización de la inversión diferida y las depreciaciones de los equipos y de las edificaciones.

Con el cálculo de las depreciaciones se logró deducir los valores de salvamentos de equipos durante la vida útil del proyecto.

Además, se incluyó la tasa de impuesto sobre la renta, equivalente al 30%, estipulado por la Dirección General de Ingresos (DGI).

Otros elementos importantes dentro del flujo fueron: la recuperación del capital de trabajo al final del periodo de análisis, el abono al principal durante el plazo del préstamo, y la inversión inicial en el año pre operativo.

En el caso de la elaboración del FNE sin financiamiento se excluyeron los conceptos de costos financieros y el abono al principal, además la tasa de evaluación utilizada corresponde a la tasa mínima atractiva de retorno 9.75%, calculada con la expresión 1, del acápite 4.4.7.1, TMAR sin financiamiento.

Todos los montos dentro de los flujos, son representados en dólares norte americanos.

A continuación, se muestran los flujos netos de efectivos con financiamiento en la tabla No. 42 y sin financiamiento en la tabla No. 43.

Tabla No. 42. Flujo neto de efectivo con financiamiento

Período	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Descripción						
Ingresos Totales		214,344.00	199,555.20	214,736.54	231,748.98	249,778.84
Precio de venta permanente		832.00	865.28	899.89	935.89	973.32
Precio de venta diurno		416.00	432.64	449.95	467.94	486.66
Precio de venta eventual		312.00	324.48	337.46	350.96	365.00
Participación permanente		162.00	131.00	135.00	140.00	145.00
Participación diurno		117.00	122.00	127.00	132.00	137.00
Participación eventual		99.00	103.00	107.00	111.00	115.00
Costos Totales		103,679.62	103,485.79	100,418.47	99,626.98	98,573.96
Costos de producción		14,196.00	15,331.68	16,437.08	17,708.73	19,162.28
Costos de administración		60,458.03	62,876.35	65,391.40	68,007.06	70,727.34
Costos de publicidad y promoción		2,500.00	2,500.00			
Costo de operación y mantenimiento		2,339.08	2,432.64	2,529.95	2,631.15	2,736.39
Costos Financieros (Interés Préstamo)		24,186.51	20,345.12	16,060.04	11,280.04	5,947.95
Total en Depreciaciones		9,461.65	9,461.65	9,461.65	9,461.65	9,461.65
Edificaciones		1,634.62	1,634.62	1,634.62	1,634.62	1,634.62
Otros bienes		7,538.29	7,538.29	7,538.29	7,538.29	7,538.29
Amortización de Inversión diferida		288.73	288.73	288.73	288.73	288.73
Utilidad antes de Impuestos	0.00	101,202.74	86,607.77	104,856.43	122,660.36	141,743.23
Impuestos (30%)	0.00	30,360.82	25,982.33	31,456.93	36,798.11	42,522.97
Utilidad después de Impuestos	0.00	70,841.92	60,625.44	73,399.50	85,862.25	99,220.26
Total en Depreciaciones en activos fijos		9,461.65	9,461.65	9,461.65	9,461.65	9,461.65
Edificaciones		1,634.62	1,634.62	1,634.62	1,634.62	1,634.62
Otros bienes		7,538.29	7,538.29	7,538.29	7,538.29	7,538.29
Amortización de Inversión diferida		288.73	288.73	288.73	288.73	288.73
Valor de salvamento						57,211.70
Recuperación de capital de trabajo						80,842.76
Préstamo	209,407.02					
Inversión	299,152.89					
Abono al principal		33,258.82	37,100.22	41,385.29	46,165.30	51,497.39
Flujo Neto de Efectivos	-89,745.87	47,044.74	32,986.86	41,475.85	49,158.60	195,238.98
Flujo Neto de Efectivos Acumulado		47,044.74	80,031.60	121,507.45	170,666.05	365,905.03

Tabla No. 43. Flujo neto de efectivo sin financiamiento

Período	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Descripción						
Ingresos Totales		214,344.00	199,555.20	214,736.54	231,748.98	249,778.84
Precio de venta permanente		832.00	865.28	899.89	935.89	973.32
Precio de venta diurno		416.00	432.64	449.95	467.94	486.66
Precio de venta eventual		312.00	324.48	337.46	350.96	365.00
Participación permanente		162.00	131.00	135.00	140.00	145.00
Participación diurno		117.00	122.00	127.00	132.00	137.00
Participación eventual		99.00	103.00	107.00	111.00	115.00
Costos Totales		79,493.11	83,140.67	84,358.42	88,346.94	92,626.01
Costos de producción		14,196.00	15,331.68	16,437.08	17,708.73	19,162.28
Costos de administración		60,458.03	62,876.35	65,391.40	68,007.06	70,727.34
Costos de publicidad y promoción		2,500.00	2,500.00			
Costo de operación y mantenimiento		2,339.08	2,432.64	2,529.95	2,631.15	2,736.39
Total en Depreciaciones		9,461.65	9,461.65	9,461.65	9,461.65	9,461.65
Edificaciones		1,634.62	1,634.62	1,634.62	1,634.62	1,634.62
Otros bienes		7,538.29	7,538.29	7,538.29	7,538.29	7,538.29
Amortización de Inversión diferida		288.73	288.73	288.73	288.73	288.73
Utilidad antes de Impuestos	0.00	125,389.25	106,952.88	120,916.47	133,940.40	147,691.18
Impuestos (30%)	0.00	37,616.77	32,085.87	36,274.94	40,182.12	44,307.35
Utilidad después de Impuestos	0.00	87,772.47	74,867.02	84,641.53	93,758.28	103,383.83
Total en Depreciaciones en activos fijos		9,461.65	9,461.65	9,461.65	9,461.65	9,461.65
Edificaciones		1,634.62	1,634.62	1,634.62	1,634.62	1,634.62
Otros bienes		7,538.29	7,538.29	7,538.29	7,538.29	7,538.29
Amortización de Inversión diferida		288.73	288.73	288.73	288.73	288.73
Valor de salvamento						57,211.70
Recuperación de capital de trabajo						80,842.76
Inversión	299,152.89					
Flujo Neto de Efectivos	-299,152.89	97,234.12	84,328.66	94,103.17	103,219.92	250,899.93
Flujo Neto de Efectivos Acumulado		97,234.12	181,562.78	275,665.96	378,885.88	629,785.81

4.4.10 Indicadores financieros del FNE con financiamiento.

4.4.10.1 Valor Actual Neto (VAN).

A partir de FNE con financiamiento se determinó un valor presente neto (VAN) igual a **U\$ 155,380.00** se determina que es un proyecto rentable desde este criterio, es importante mencionar que solo en el año pre operativo el flujo es negativo, debido a que al inicio del proyecto se ejecutan los desembolsos más significativos.

4.4.10.2 Tasa Interna de Retorno (TIR).

El resultado obtenido fue **52.34%**, esta tasa representa el más alto interés que se puede pagar sin llegar a perder una unidad monetaria de la inversión realizada, esta tasa representa casi cinco veces más de lo esperado por la TMAR mixta con la que se evaluó el proyecto la cual fue de **11.33%**.

4.4.10.3 Relación Beneficios Costos (RBC).

El valor obtenido de la relación del VAN de los Beneficios entre el VAN de los costos fue de **1.17**, dando una relación mayor a la unidad, por tanto se deducen que los beneficios actualizados a una tasa igual a TMAR Mixta superan a los costos actualizados con la misma tasa.

4.4.10.4 Periodo de recuperación de la inversión.

A pesar que el proyecto muestra rentabilidad en los indicadores financieros analizados anteriormente, el periodo de recuperación de la inversión es al final del período, ocurriendo en el **año 5**.

4.4.11 Indicadores financieros del FNE sin financiamiento.

4.4.11.1 Valor Actual Neto (VAN).

A partir de FNE sin financiamiento se determinó un valor presente neto (VAN) igual a **U\$ 159,356.21**, ligeramente mayor al VAN con financiamiento, por tanto se determina la rentabilidad positiva del proyecto también sin financiamiento.

4.4.11.2 Tasa Interna de Retorno (TIR).

El resultado obtenido fue **25.74%**, comparando con la situación con financiamiento se obtiene un menor rendimiento en el interés, sin embargo, continúa siendo mayor que la tasa de evaluación esperada correspondiente a **9.75%**.

4.4.11.3 Relación Beneficios Costos (RBC).

El valor obtenido de la relación del VAN de los Beneficios entre el VAN de los Costos en la situación sin financiamiento fue de **1.21**, dando una relación mayor a la unidad, por tanto se deducen que los beneficios actualizados a una tasa igual a TMAR Mixta superan a los costos actualizados con la misma tasa.

4.4.11.4 Periodo de recuperación de la inversión.

El periodo de recuperación de la inversión es a un plazo menor que la inversión financiada, ocurriendo en el **año 4**.

CAPÍTULO V: PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES HALLAZGOS

Hallazgo:

Se identifica una demanda insatisfecha y una carencia crítica de servicios especializados y cuidados que pueda ofrecer una residencia para el adulto mayor en la ciudad de Nagarote.

Causa:

La causa de este hallazgo se sustenta en dos pilares de investigación: la oferta inexistente y la demanda potencial.

Oferta pública insuficiente:

Según información oficial del Ministerio de la Familia Adolescencia y Niñez (MIFAMILIA) y su “Mapa de ubicación de Hogares del adulto mayor en Nicaragua” (Figura No.1), no existe ninguna residencia pública o privada en la ciudad de Nagarote.

La opción más cercana, es el Asilo de Ancianos San Vicente de Paul, en la ciudad de León, reporta una capacidad saturada y sin cupos disponibles para nuevos ingresos, lo que elimina una alternativa viable para las familias de Nagarote.

Demanda potencial cuantificada:

Para dimensionar la necesidad, se realizó un estudio de mercado mediante un muestreo aleatorio a 322 personas (incluyendo adultos mayores de 60 años y sus familiares). Los resultados confirman la existencia de una población objetivo significativa que actualmente no cuenta con un servicio en la ciudad de Nagarote.

Efectos:

La falta de una residencia local genera efectos negativos directos en la calidad de vida de los adultos mayores y en la dinámica familiar, evidenciados en los datos de las encuestas: Riesgo por aislamiento y autonomía precaria: El 60% de los familiares encuestados indicó que sus adultos mayores no requieren cuidado constante y viven solos. Esta situación los coloca en una posición de alta vulnerabilidad, con riesgos elevados de:

- a. Accidentes domésticos sin supervisión.

- b. Enfermedades depresivas debido al aislamiento social.
- c. Deterioro acelerado de la salud al no tener asistencia inmediata.
- d. Sobrecarga familiar y económica.

Para el 40% restante que si requiere de cuidado, los familiares han tenido que buscar soluciones por su cuenta. Esto implica:

- a. Estrés y carga emocional para los familiares que asumen el rol de cuidadores.
- b. Costos económicos adicionales por la contratación de cuidadores privados, lo que no es una opción sostenible para todas las familias.
- c. Conflicto con la vida laboral: Los datos del estado de ocupación de los familiares (50% trabaja, 45% tiene negocio propio) indican que una gran mayoría tiene responsabilidades laborales que les impiden brindar cuidado diurno. Esto crea un conflicto entre el sustento económico familiar y el bienestar del adulto mayor, exacerbando la necesidad de un centro especializado que ofrezca una solución confiable.

Criterios:

1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA. Publicada en la Gaceta, Diario Oficial N°. 05 del 09 de enero de 1987.

CAPITULO IV, DERECHOS DE LA FAMILIA

Arto. 77. Los ancianos tienen derecho a medidas de protección por parte de la familia, la sociedad y el Estado.

2. LEY N°. 720, LEY DEL ADULTO MAYOR. Publicada en la Gaceta, Diario Oficial N°. 111 del 14 de junio de 2010.

Artículo 1 Objeto.

La Ley del Adulto Mayor, tiene por objeto establecer el régimen jurídico e institucional de protección y garantías para las personas adultas mayores, con el fin de garantizar el efectivo cumplimiento de lo establecido en el artículo 77 de la Constitución Política de la República de Nicaragua.

Artículo 2 Ámbito de Aplicación.

Sin perjuicio de los derechos y beneficios consignados en la Constitución Política de la República de Nicaragua y demás normas jurídicas que regulen la materia, esta Ley es aplicable a todos los nicaragüenses nacionales o nacionalizados mayores de sesenta años de edad. La presente Ley es de orden público y de interés social.

Artículo 6 Derechos

Son derechos del Adulto Mayor, además de lo consignado en la Constitución Política de la República de Nicaragua y demás normas jurídicas, los siguientes:

1. Recibir un trato justo, humano, respetuoso y digno por parte del Estado, el Sector Privado y la Sociedad, respetando su integridad física, psíquica y moral.
 2. Recibir atención de calidad, digna y preferencial en los servicios de salud a nivel hospitalario, Centros de Salud y en su domicilio. Se procurará dar atención especial a las enfermedades propias de su condición de Adulto Mayor, para lo cual el Ministerio de Salud y el Instituto Nicaragüense de Seguridad Social, en consulta con el CONAM, deberán adecuar en un plazo no mayor de seis meses a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, el listado de enfermedades a ser atendidas para el Adulto Mayor con la correspondiente dotación de medicamentos.
 3. El acceso a un hogar alternativo a personas Adultas Mayores expuestas a riesgos.
3. REGLAMENTO DE LA LEY DEL ADULTO MAYOR, DECRETO EJECUTIVO N°. 51-2010. Publicado en la Gaceta, Diario Oficial N°. 171 del 07 de septiembre de 2010.

Artículo 2. Para los efectos de este Reglamento, se definen los siguientes conceptos:

Adulto Mayor: se considera persona adulta mayor a todo hombre o mujer nicaragüense nacional o nacionalizado mayor de sesenta años de edad.

Atención Integral: Atención que la familia, la sociedad y el estado debe brindar a los adultos mayores en función de satisfacer sus necesidades físicas, materiales, biológicas, emocionales, sociales, legales y familiares.

Asilo, Hogar, Residencia o Albergue: Son instalaciones en las cuales se prestan servicios institucionalizados en los que se ofrece a las personas adultas mayores la posibilidad de convivir en un ambiente sustituto, cuando no es viable su permanencia en su entorno habitual. La estancia de las personas adultas mayores en éstos, puede ser permanente o temporal.

Albergues Privados: Centros de Atención administrados por entidades de carácter privado.

CAPÍTULO II: DEL REGISTRO NACIONAL DE INSTITUCIONES DEDICADAS A LA ATENCIÓN DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES DEL REGISTRO

Artículo 47.- El consejo creará el Registro Nacional de Instituciones dedicadas a la atención de las Personas Adultas Mayores. En éste, se inscribirán todas las instituciones que trabajan a favor de personas adultas mayores entendiéndose también las que están constituidas por ellas.

Dicho Registro se llevará en un Libro de Registros y en un soporte electrónico, que contendrá la información concerniente a cada institución.

La sede, administración y actualización de este registro estará a cargo del Ministerio de la Familia Adolescencia y Niñez, la cual podrá dictar las medidas necesarias para la ejecución de dichas actualizaciones.

Las Instituciones inscritas en el Registro tienen derecho a que el Consejo, a través de la persona que ejerce la Coordinación, les expida certificaciones, constancias o informes de los asientos respectivos.

Artículo 48. Toda Institución que trabaje a favor de las personas adultas mayores o se constituya para tal objeto, deberá registrarse en el Registro Nacional, para lo cual deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Presentar solicitud por escrito dirigida al Consejo requiriendo su inscripción en el Registro Nacional;
- b. Tener personalidad jurídica y presentar los documentos que la comprueban;
- c. Copia de escritura de propiedad, comodato o contrato de arrendamiento del o los inmuebles en los que funciona;
- d. Plan de trabajo y conformación de su estructura orgánica; y
- e. Los demás que el Consejo le solicite.

CAPÍTULO VI: PROPUESTA DE SOLUCIÓN

Con base al análisis de hallazgos donde se determinó la inexistencia de una residencia para el cuidado del adulto mayor en ciudad de Nagarote, se generan las siguientes recomendaciones estratégicas:

6.1 Desarrollar e implementar el proyecto de una residencia:

Se recomienda proceder con la construcción y puesta en marcha de la residencia para adultos mayores en la ciudad de Nagarote, diseñado bajo el modelo técnico ya estudiado que integra espacios terapéuticos y recreativos.

La incorporación de elementos como vegetación, fuentes de aguas y materiales naturales fomentará una sensación de tranquilidad y rejuvenecimiento, además los jardines paisajísticos y senderos fomentará el bienestar de los residentes.

6.2 Segmentar la oferta de servicio:

La residencia para el cuidado del adulto mayor deberá ofrecer planes flexibles para atender a los dos segmentos identificados:

- a. Residencia permanente: Para el 40% de adultos que requieren cuidado especializado y supervisión constante.
- b. Turno diurno: Para el cuidado temporal del 60% de adultos mayores que actualmente viven solos mientras sus familiares trabajan.

Este servicio sería una solución preventiva ofreciendo actividades sociales, supervisión médica básica y alimentación durante el día, en un ambiente seguro y confortable, reduciendo así los riesgos asociados al aislamiento.

Los adultos mayores podrán participar en programas de actividades recreativas, culturales y educativas, que estimulan su mente, su cuerpo y su espíritu y participen en talleres, juegos, lecturas, música y otras propuestas que les mantengan activos y entretenidos.

6.3 Diseñar un Plan de comunicación y sensibilización:

Este plan, estaría dirigido a las familias de la ciudad de Nagarote, para informar sobre los riesgos a dejar a los adultos mayores en soledad y presentar la nueva residencia como una solución segura, profesional y que promueve el bienestar integral, para evitar el abandono de los ancianos.

6.4 Gestionar alianzas con el Ministerio de la Familia Adolescencia y Niñez:

Al gestionar previamente los permisos legales por parte de las autoridades competentes según la legislación de Nicaragua, relacionada a las residencias para el cuidado del adulto mayor, se podría facilitar la derivación de casos y acceder a posibles subsidios por parte del estado para el cuidado de ancianos de escasos recursos económicos que no tengan familia en este nuevo recinto en la ciudad de Nagarote.

6.5 Sistema Integral de Financiamiento y Gestión con Organismos Donantes.

6.5.1 Análisis de la estructura de costos y estrategia de subsidios.

Basándonos en la "Tabla No. 15 Proyección de precios", implementaremos un modelo de financiamiento mixto que garantice la sostenibilidad del centro mientras asegura su accesibilidad a nivel nacional:

- Objetivo de gestión con donantes: Obtener apoyo financiero para subsidiar al menos el 50% del valor de cada servicio para usuarios de bajos recursos.
- Mecanismo de subsidio diferenciado: Establecer tres niveles de contribución:
 1. Tarifa completa: Para usuarios con capacidad de pago total.
 2. Tarifa subsidiada al 50%: Para usuarios de recursos limitados.
 3. Subsidio integral: Para casos de extrema vulnerabilidad.

6.5.2 Estrategia de gestión con organismos donantes.

6.5.2.1 Diversificación de fuentes de financiamiento:

Organismos internacionales:

Agencias de cooperación internacional especializadas en envejecimiento poblacional.

Fundaciones globales de salud y desarrollo social.

Organizaciones no gubernamentales con enfoque en derechos de adultos mayores.

Entidades nacionales:

Empresas con programas de responsabilidad social corporativa.

Fundaciones empresariales nacionales.

Asociaciones profesionales y gremiales.

Sector público:

Convenios con ministerios de Salud y Desarrollo Social.

Programas municipales y departamentales.

Fondos públicos para atención a poblaciones vulnerables.

6.5.2.2 Propuesta de valor para donantes:

Impacto medible: Cada donación permitirá específicamente:

Números de días de alojamiento para un adulto mayor vulnerable.

Números de horas de terapia especializada

Números de comidas nutricionales balanceadas.

6.5.3 Sistema de transparencia y rendición de cuentas:

6.5.3.1 Convenios y compromisos institucionales.

Al obtener donaciones, se establecerán convenios que incluirán:

Especificación clara de destinación de fondos:

Subsidios directos a beneficiarios.

Mejora de infraestructura.

Capacitación del personal.

Programas especializados.

Mecanismos de seguimiento:

Comités de supervisión con representación de donantes.

Auditorías externas periódicas

Evaluaciones de impacto social independientes.

6.5.3.2 Sistema de reportes financieros.

Informes trimestrales detallados que incluyan:

Desglose de utilización de fondos donados.

Número de beneficiarios directos e indirectos.

Indicadores de calidad de servicio.

Testimonios y casos de éxito.

Evidencias documentales:

Comprobantes de gastos y contrataciones.

Registros de beneficiarios con protección de datos.

Fotografías y reportes de actividades (con consentimiento).

Portal de transparencia en línea:

Información actualizada sobre donaciones recibidas.

Destinación de recursos en tiempo real.

Resultados e impacto social medible.

6.5.4 Impacto esperado de la estrategia

6.5.4.1 Accesibilidad ampliada y equidad interregional.

La reducción del costo en al menos 50% para usuarios vulnerables que permitirá:

Inclusión familiar: Más familias podrán acceder a servicios especializados sin comprometer su estabilidad económica, independientemente de su ubicación geográfica.

Prevención del abandono: Reducción significativa del riesgo de dejar solos a adultos mayores en sus hogares, al eliminar la barrera económica como obstáculo para el cuidado especializado.

Equidad interregional inclusiva:

1. Acceso universal: Personas de diferentes puntos del país podrán acceder al centro, tanto aquellas que requieren subsidios como quienes pueden solventar el costo completo.
2. Modelo económico mixto: La combinación de usuarios con distintas capacidades económicas asegura la sostenibilidad financiera del centro mientras garantiza su misión social.
3. Integración social: La convivencia de adultos mayores de diversos orígenes socioeconómicos y geográficos enriquece el ambiente comunitario y promueve la cohesión social.

6.5.4.2 Sostenibilidad operativa.

Modelo financiero balanceado: Combinación de pagos directos, subsidios y donaciones

Crecimiento escalable: Posibilidad de expandir servicios según disponibilidad de fondos.

Independencia progresiva: Desarrollo de actividades generadoras de ingresos complementarios.

6.5.4.3 Ampliación del alcance

Al implementar esta estrategia, no solo mayor cantidad de adultos mayores podrán acceder al centro, sino que se garantizará:

1. Diversidad socioeconómica en la población atendida.
2. Calidad sostenida de los servicios ofrecidos.
3. Replicabilidad del modelo en otras regiones del país.
4. Fortalecimiento del tejido social a través de alianzas público-privadas.

6.5.5 Plan de implementación por fases

Fase 1 (Meses 1-3): Identificación y contacto con potenciales donantes.

Fase 2 (Meses 4-6): Diseño de propuestas específicas y negociación.

Fase 3 (Meses 7-12): Implementación de primeros convenios y sistema de reportes

Fase 4 (Año 2): Evaluación, ajuste y ampliación de la red de donantes.

Esta estrategia integral de gestión con organismos donantes transforma una necesidad operativa en una oportunidad para construir un modelo de cuidado geriátrico que sea financieramente sostenible, socialmente inclusivo y geográficamente accesible, posicionando al centro como un referente nacional en atención geriátrica con equidad.

CAPÍTULO VII: CONCLUSIONES

Luego de finalizar el estudio se llega a la conclusión, que en la ciudad de Nagarote, Departamento de León, no existe un albergue para ancianos, ni público o privado, razón por la cual, se realizó el Perfil de Proyecto de Inversión de un establecimiento para una residencia de adultos mayores en Valle de Jesús, en esa ciudad.

Por consiguiente, los cuatro objetivos propuestos fueron cumplidos y presentamos síntesis de resultados:

1. Estudio de Mercado para conocer si el nicho de mercado que se pretende conquistar es factible. Se identificó que no existe oferta, pero sí una demanda insatisfecha según encuestas realizadas a ancianos de la tercera edad y también a familiares, siendo una ventana de oportunidad porque no existen competidores.

2. Filosofía del Negocio y Marco Administrativo para una gestión proactiva. Se estableció el marco filosófico de la residencia para ancianos, así como, marco administrativo. Además, se efectuó análisis de las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas (FODA). En este apartado, se realizó el respectivo diagnóstico que permitió establecer las estrategias del negocio ante las oportunidades identificadas.

3. Estudio Técnico de un establecimiento para una residencia de adultos mayores, en este apartado, se presenta Infraestructura del perfil del proyecto, diseñado en medio de un oasis verde, que estará rodeado de árboles, jardines paisajísticos y lugares de descanso que contribuirá al bienestar del adulto mayor, su salud mental, calidad de vida, seguridad y ambiente de distracción y socialización con otros ancianos del centro, logrando que el adulto mayor asista voluntariamente a la residencia de adulto mayor.

4. Evaluación Financiera del establecimiento para una residencia de adultos mayores, para determinar su rentabilidad. Se establecieron los costos, gastos e ingresos estimados. Así como, indicadores financieros como el Valor Actual Neto (VAN) U\$

155,381.00, Tasa Interna de Retorno (TIR) 52.34%, Ratio beneficio-costo (RBC) 1.17 y Período de Recuperación de la Inversión (PRI) 5 años, en una situación con financiamiento donde se concluye que el Perfil del Proyecto de Inversión es rentable.

5. En el capítulo VI: Propuesta de solución, según el hallazgo identificado es que en la ciudad de Nagarote no existe una residencia para el cuidado del adulto mayor. En este sentido se incorpora Estrategias del Sistema Integral de Financiamiento y Gestión con Organismos Donantes para obtener el 50% del valor de cada servicio para ancianos de bajos recursos y subsidio integral para casos de extrema vulnerabilidad.

CAPÍTULO VIII: RECOMENDACIONES

“Honra a tu padre y a tu madre, para que tus días se alarguen en la tierra que Jehová tu Dios te da” (Éxodo 20:12). Honrar a padre y madre significa respetarlos, amarlos, cuidarlos y sustentarlos cuando no pueden valerse por sí mismos. Este mandamiento de Dios, debería estar en los centros de formación del niño, para que nunca se olviden de sus progenitores cuando lleguen a la edad dorada.

En este sentido, se recomienda que la publicidad de la residencia para adultos mayores este orientada a la familia en el aspecto de “recompensar los años de amor y protección que sus padres le dieron a lo largo de su vida” y al anciano enfocado en “vivir una experiencia de distracción y oasis de paz”, cuando sus familiares no pueden cuidarlos personalmente por motivos fortuitos.

La difusión del centro y sus servicios debe ser lo más precisa y clara, haciendo énfasis en que no es un lugar donde se abandonan a los familiares, por el contrario, funciona de manera similar a una guardería infantil; y a partir de esto iniciar con la cultura del cuidado al adulto mayor. De esto dependerá en gran medida el éxito de la residencia.

Como ayuda a su ser querido a adaptarse a la residencia para adultos mayores, se recomienda comprarle una Tablet o teléfono móvil para comunicarse con sus hijos cuando están fuera del país o fuera de la localidad y no puedan verse personalmente, los colaboradores del centro, podrán ayudarle en el manejo del equipo para comunicarse virtualmente.

Es vital que todo familiar encargado, visite personalmente al anciano en la residencia, si desea llevarlo temporalmente a pasear podría hacerlo y luego regresarlo hasta su adaptación.

Se recomienda que la administración de la residencia para adultos mayores, haga solicitud cada año a la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua (UNAN) u otra universidad, para que los estudiantes del servicio social tales como: Trabajadores Sociales, Médicos, Psicólogos y otros profesionales presten sus servicios en el centro para que sean parte del equipo de especialistas del centro.

CAPÍTULO IX: REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Asamblea Nacional de la República de Nicaragua. (11 de Agosto de 2010). *DECRETO EJECUTIVO N°. 51-2010*. Obtenido de <http://legislacion.asamblea.gob.ni/normaweb.nsf/9e314815a08d4a6206257265005d21f9/400fc979b4f3425d062577c9006ab3bb?OpenDocument>
- Asamblea Nacional de la República de Nicaragua. (06 de Mayo de 2010). *Ley No. 720. Ley del Adulto Mayor*. Obtenido de <http://legislacion.asamblea.gob.ni/Normaweb.nsf/fb812bd5a06244ba062568a30051ce81/6f892d6cb252254e0625775e0056bc37?OpenDocument>
- Baca, G. (2016). *Evaluacion de proyectos 8va edicion*. Mexico: ECOE. Obtenido de <https://econforesyproyec.files.wordpress.com/2014/11/evaluacion-de-proyectos-gabriel-baca-urbina-corregido.pdf>
- Bonilla, I., Gurdián, A., & Padilla, V. (2014). *Incidencia del abandono de la familia en la situación socio afectiva del adulto mayor en el Asilo de ancianos de la ciudad de León Nicaragua (2014)*. León-Nicaragua: Repositorio Institucional UNAN León. Obtenido de <http://riul.unanleon.edu.ni:8080/jspui/handle/123456789/3984>
- Camacho, D., Ojeda, R., & Valderrábano, P. (2016). *Metodología de muestreo de poblaciones finitas para aplicaciones en encuestas*. Mexico: Imaginaria. Obtenido de <https://www.researchgate.net/publication/>
- Chapman, A., & Fred, R. (2009). *Matriz FODA*. Mexico. Obtenido de http://www.eumed.net/libros-gratis/2011d/1042/matriz_dofa.html
- Chavarria, F. (Septiembre de 2022). Comunicación Corporativa. *Servicios de Marketing*. Obtenido de <https://activosm.com/la-filosofia-empresarial/>
- Consejo Nacional para el, D. (Julio de 2025). *Discapacidad en Adultos Mayores*. Obtenido de <https://www.gob.mx/conadis/articulos/discapacidad-en-adultos-mayores?idiom=es>
- Echenique, E. E. (2017). *Metodología de la Investigación*. Perú: Universidad Continental. Obtenido de <https://repositorio.continental.edu.pe/bitstream/>
- Hodgson, A., & Zapata, K. (2015). *Anteproyecto Arquitectónico del hogar para el adulto mayor ubicado en el Km 29½ de la Carretera Vieja Panamericana Tramo San Roque Tipitapa, 2015-2017*. Managua: Repositorio Institucional de la UNAN Managua. Obtenido de <http://repositorio.unan.edu.ni/id/eprint/1258>
- INIDE. (2022). *Instituto Nacional de Información de Desarrollo*. Obtenido de <https://www.inide.gob.ni/docs/Anuarios/Anuario2022/>
- INIFOM. (2021). Concurso municipio limpio. *Municipio mas limpio*. Obtenido de <https://www.el19digital.com/galerias/ver/titulo:1966-municipios-limpios-2021>

- Lorío, M. (2016). Evaluación de proyectos para Ingenieros- Estudio Técnico. En *Capítulo de Estudio Técnico*. ECOE. Obtenido de <https://www.ucipfg.com/Repositorio/MIA/MIA-01/BLOQUE ACADEMICO/Unidad2/lecturas>
- Malhotra, N. K. (2020). *Investigación de Mercados 5ta Edición*. Mexico: Pearson Education.
- MedilinePlus, R. (12 de Marzo de 2025). Temas de Salud. *MedilinePlus Magazine*. Obtenido de <https://medlineplus.gov/spanish/>
- Nassir Sapag Chain. (2014). *Preparación y Evaluación de Proyectos*. Mexico: Mc Graw - Hill.
- ONU, P. (Abril de 2025). Adultos Mayores. *Programa de Salud para Adultos Mayores*. Obtenido de <https://hchr.org.mx/publicaciones/>
- Organización Mundial de la Salud, O. (Junio de 2023). Catalogo de Publicaciones PAHO. Obtenido de <https://www.paho.org/sites/default/files/2023-10/paho-pubscatalog2023english.pdf>
- Rodriguez, S. H. (2011). *Introducción a la Administración*. Mexico: Mc Graw Hill.
- Sampieri, R. H. (2014). *Metodología de la Investigación* (6ta Edición ed.). Mexico: Mc Graw Hill. Obtenido de <https://apiperiodico.jalisco.gob.mx/>
- Sociales, D. d. (2024). *United Nations*. Obtenido de <https://www.un.org/development/desa/pd/content/international-migrant-stock>
- Toribios, M. A. (2021). *Estrategia Empresarial*. España: Sínderesis.
- Wikipedia. (24 de Octubre de 2024). *Wikipedia La Enciclopedia Libre*. Obtenido de <https://es.wikipedia.org/wiki/Nagarote>

CAPÍTULO X: ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

10.6 Presupuesto

Tabla No. 44. Presupuestos de gastos administrativos

Item	Concepto	Unidad	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
1	Viático para visita de aplicación de encuestas.	Encuestadores	3	C\$350.00	C\$1,050.00
2	Impresiones de encuestas en color blanco y negro.	Encuesta/2 Página	644	C\$4.00	C\$2,576.00
3	Impresiones de Protocolo.	Páginas	65	C\$2.00	C\$130.00
4	Encuadernado de Protocolo.	Unidad	1	C\$150.00	C\$150.00
5	Impresiones y fotocopias varias.	Unidad	1	C\$500.00	C\$500.00
6	Viáticos de reuniones con el Tutor.	Encuentro	7	C\$400.00	C\$2,800.00
7	Impresiones para presentación de Tesis final.	Unidad	3	C\$1,000.00	C\$3,000.00
8	Empastado de tesis.	Unidad	3	C\$750.00	C\$2,250.00
9	Refrigerio de presentación de Tesis a jurado.	Unidad	6	C\$200.00	C\$1,200.00
10	Imprevistos.	Unidad	1	C\$2,000.00	C\$2,000.00
Total					C\$15,656.00

10.7 Cronograma

Tabla No. 45. Cronograma de ejecución.

Mes	06. Jun.				07. Jul.				08. Agos.				09. Sept.				10. Octub.				11. Nov				12. Dic.							
Período	2025																															
Actividades	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4				
Identificación del problema																																
Delimitación del problema																																
Presentación de propuesta																																
Correcciones de la propuesta																																
Aprobación de temática de investigación																																
Redacción de marco teórico																																
Identificación de variables																																
Presentación del protocolo de investigación																																
Aplicación de encuesta en la ciudad de Nagarote																																
Análisis de resultados de encuesta																																
Redacción de resultados de la tesis																																
Presentación primer borrador																																
Realización de correcciones																																
Disertación de la tesis																																
Redacción del artículo científico																																

CAPÍTULO XI: ANEXOS

Anexo No. 1

FICHA DE LA CIUDAD DE NAGAROTE	
Nombre de la ciudad	Nagarote
Nombre del departamento	León
Fecha de fundación	1548
Extensión territorial	598.38 km ²
Distancia a la capital	42 kms, de la capital y 50 kms, de la cabecera municipal de León.
Posición geográfica	Coordenadas 12 ^o 15 ^o de latitud norte y 86 ^o
	33 de longitud oeste.
Límites	Norte: Municipio de La Paz Centro y Lago de Managua Xolotlán.
	Sur: Municipio de Villa Carlos Fonseca (Departamento de Managua).
	Este: Municipio de Mateare (Departamento de Managua).
	Oeste: Océano pacífico y ciudad de León.
Altura	75.69 m.s.n.m
Población	39, 500 habitantes
Densidad poblacional	56 habitantes por km ²
Economía predominante	Ganadería, Agricultura, y comercialización de quesillos.
Clima	Se caracteriza por tener un clima seco, con lluvias aleatorias en verano que favorecen una vegetación nativa del tipo sabana tropical y algunos bosques tropicales caducifolios.
	Sus suelos son calcáreos poco propicios para la explotación extensiva de la agricultura y favorecedores de una ganadería extensiva.
	La temperatura es caliente y oscila en un promedio anual entre los 37.2 ^o y 39.2 ^o C.

Fuente: Alcaldía de Nagarote, Departamento de Urbanismo.

Anexo No. 2

ENCUESTA DIRIGIDA A ADULTOS MAYORES DE 60 AÑOS

La presente encuesta forma parte del trabajo de investigación titulado “Estudio del Mercado para conocer si el nicho de mercado que se pretende conquistar es factible” con el objeto de construir un establecimiento para una residencia de adultos mayores, en la ciudad de Nagarote, Departamento de León.

La información proporcionada es confidencial, y será utilizada sólo con fines académicos.

Instrucciones: Marque con una X su respuesta o responda a la interrogante planteada.

Datos generales

Género: Femenino: _____ Masculino: _____ Edad: _____ años cumplidos

Que ocupación tiene:

Empleado: _____ Jubilado: _____ Otra: _____

Especifique: _____

Opinión de usuarios

1. ¿Conoce los servicios de un Asilo o residencias para adultos mayores en Nagarote?

a) Si _____ b) No _____

2. De no existir un Asilo o residencia para adultos mayores en la ciudad de Nagarote, ¿Le interesaría usar los servicios?

a) Si _____ b) No _____

Si respondió no, favor explique: _____

3. ¿De utilizar el servicio, que modalidad le gustaría usarlo?

- a) Permanente_____ b) Diurno_____ c) Eventual_____
- b) Otra_____(Especifique):_____

4. En su opinión. ¿Es necesario que en la ciudad de Nagarote aperture un Asilo o residencia de adultos mayores?

Marque de 0 a 100%:_____

5. ¿De existir el asilo, qué importancia daría a que contara con los siguientes servicios?

No.	Servicio	Sin importancia	Poco importante	Importante	Muy importante
1	Médico geriatra				
2	Enfermera				
3	Instalaciones confortables que permitan descanso				
4	Servicios de alimentación personalizada				
5	Nutriólogo				
6	Actividades culturales y recreativas				
7	Organización de paseos recreativos				
8	Terapia física				

6. Indique en orden de importancia asignando 1 a la más importante, las tres actividades que usted prefiere realizar en su tiempo libre.

a) Baile: _____ b) Caminata: _____ c) Ejercicio: _____

d) Bordado: _____ e) Pintura: _____

f) Otro (Especifique): _____

7. ¿Hasta cuándo estimaría dispuesto a pagar por los servicios del Asilo de acuerdo a sus necesidades?

a) Permanente (Día y noche): \$ _____

Jornada Diurna (Solo en el día): \$ _____

8. ¿Qué sugeriría para que un Asilo de Anciano tenga éxito en la ciudad de Nagarote?

Se agradece de antemano su valiosa colaboración.

Que tenga un buen día. ¡Gracias!

**ENCUESTA DIRIGIDA A FAMILIARES DE ANCIANOS ENTRE LAS EDADES DE
30 Y 55 AÑOS**

La presente encuesta forma parte del trabajo de investigación titulado “Estudio del Mercado para conocer si el nicho de mercado que se pretende conquistar es factible” con el objeto de construir un residencia de adultos mayores, en la ciudad de Nagarote, Departamento de León.

La información proporcionada es confidencial, y será utilizada sólo con fines académicos.

Instrucciones: Marque con una X su respuesta o responda a la interrogante planteada.

Datos generales

Género: Femenino ____ Masculino ____ Edad ____ años cumplidos

Ocupación: Empleado ____ Trabajo por cuenta propia ____

Otro (especifique) _____

1. Tiene familiares de la tercera edad que requieren estar acompañados o vigilados?

Si la respuesta es negativa pase a la pregunta 4

a) Sí ¿Cuántos? _____ b) No ____

2. Datos del adulto ¿Dónde viven?

a) En su casa y solos.

b) En su casa acompañados por una persona contratada para ello.

c) Con otro familiar.

d) En tu casa.

3. ¿Requiere de supervisión personalizada?

Sí, yo lo cuido ____

Sí, por un familiar _____

Sí, en casa por un enfermero(a)_____

Sí, en una institución privada_____

No necesita de supervisión personalizada_____

4. ¿Sabe usted si existen lugares o estancias para el cuidado del adulto mayor en la ciudad de Nagarote?

a) Sí_____ b) No_____

Si la respuesta es sí, favor responda:

¿Cómo se llama y donde está ubicado?

¿Cuáles son los servicios que ofrece y en qué horario?

5. ¿Qué servicios y/o instalaciones le gustaría encontrar en una residencia de adultos mayores?

6. ¿Hasta cuándo estaría dispuesto a pagar en un centro de adultos mayores?

Día y horas \$_____ Permanente\$:_____

7. Si existiera un lugar que diera asistencia para adultos en la ciudad de Nagarote, ¿Le interesaría usar los servicios?

a) Si_____ b) No_____

8. ¿Qué sugeriría adicionalmente para que un centro de este tipo tenga éxito en la ciudad de Nagarote?

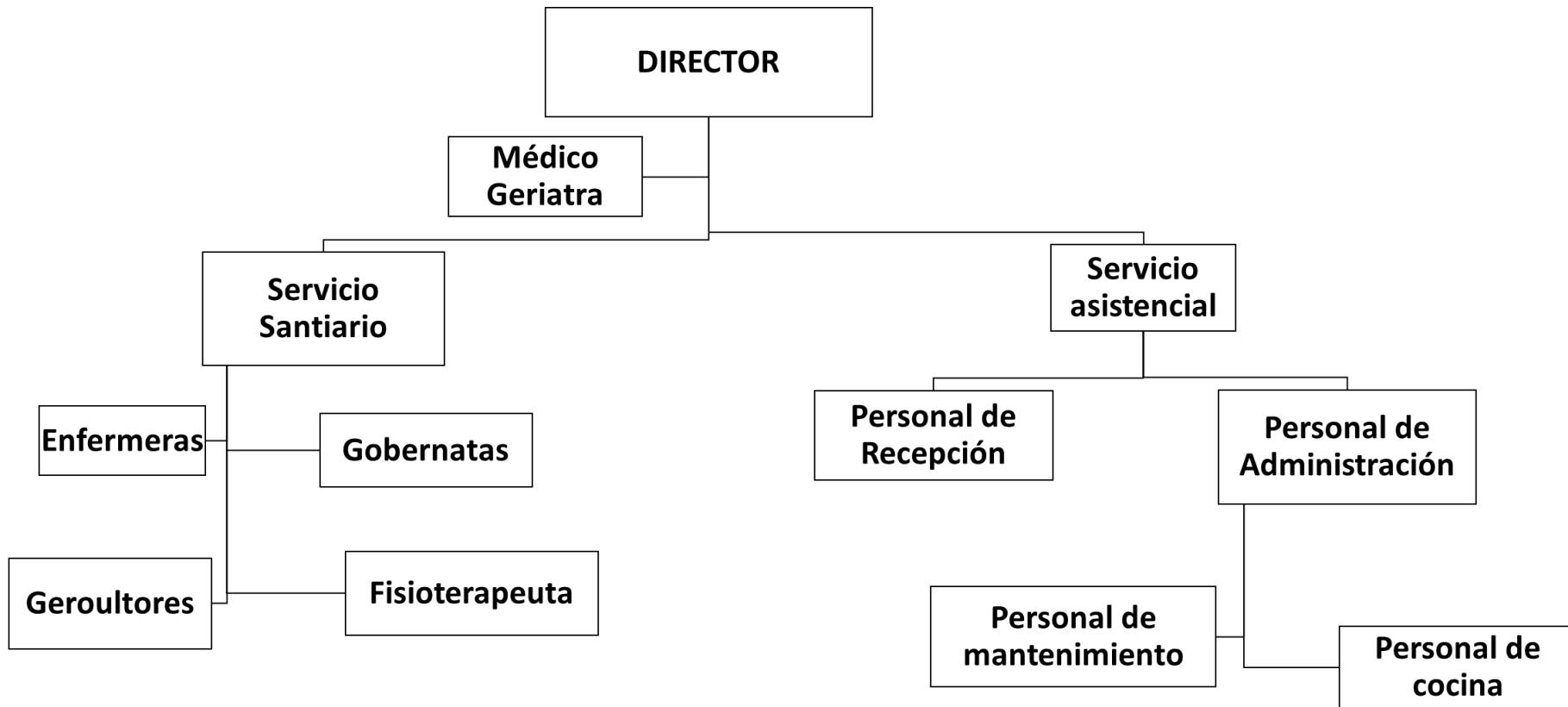
Se agradece de antemano su valiosa colaboración.

Que tenga un buen día.

¡Gracias!

Fecha: _____

ORGANIGRAMA DE LA RESIDENCIA DEL ADULTO MAYOR



POLÍTICAS DE LA RESIDENCIA DEL ADULTO MAYOR

Las políticas de la residencia del adulto mayor están diseñadas para garantizar el bienestar y la seguridad de los residentes, así como para proteger sus derechos. Estas políticas incluyen:

Enfoque centrado en los residentes: Priorizar las necesidades, preferencias y dignidad individual de cada residente.

Capacitación y calificaciones del personal: Asegurar que el personal esté capacitado en áreas como administración de medicamentos, control de infecciones, atención de la demencia y habilidades de comunicación.

Medidas de seguridad y protección: Implementar protocolos de seguridad contra incendios, prevención de caídas, control de infecciones y respuesta a emergencias.

Derechos de los residentes: Proteger los derechos y protecciones de los residentes, como el derecho a la dignidad, el respeto, la información clara y comprensible, la participación en la vida de la residencia, y la atención médica adecuada y oportuna.

Estas políticas buscan crear un entorno seguro y respetuoso para los residentes, asegurando que reciban atención de calidad y puedan vivir en un hogar digno y cómodo.

REGLAMENTO INTERNO DE LA RESIDENCIA DEL ADULTO MAYOR

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. El presente reglamento es de observancia general y tiene como objetivo establecer normas que regulan la admisión, permanencia, visitas y horarios que deberán cumplir los adultos mayores; así como, regular las actividades del personal administrativo operativo y personal externo.

Artículo 2. La residencia para adultos mayores, es una institución privada y se pagará un costo mensual por el servicio brindado, debiendo firmar un contrato el familiar del anciano para el pago respectivo, según la modalidad del servicio brindado.

Artículo 3. La residencia para adultos mayores, solo albergará personas adultas mayores que cumplan los requisitos de admisión.

Artículo 4. Los residentes se clasifican en:

- a. Residentes de salas generales: Personas mayores de 60 años, que requieren el servicio diurno, es decir durante el día tendrán derechos a sus alimentos y áreas de recreación.
- b. Residentes permanentes y temporales: Personas mayores de 60 años que tendrán a su disposición una habitación con su respectivo baño, alimentos y áreas de recreación y fisioterapia según sus condiciones.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LA ADMISIÓN

Artículo 5. Para ser residentes, se requiere cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Ingresar por voluntad propia.
- b. Ser mayor de 60 años.
- c. No haber tenido antecedentes penales.

- d. No ser alcohólico ni consumir drogas.
- e. No tener padecimientos psiquiátricos.
- f. No padecer enfermedades de tipo contagioso (presentar certificado médico extendido por el médico del Centro de Salud de Nagarote.
- g. Completar la solicitud de ingreso por escrito en su calidad de ingreso dirigido al Administrador de la residencia para adulto mayor.

Artículo 6. Todo adulto mayor o familiar que lo represente deberá firmar contrato en el que se fijará la mensualidad a pagar y que deberá cumplir con la fecha de pago.

Artículo 7. Cuando un adulto mayor requiera ser ingresado a la residencia y no cuente con familiares, solamente se podrá admitir por un representante de una institución pública o privada que se responsabilice por el pago o alguna persona particular que se compromete a pagar por su estadía en la residencia.

CAPÍTULO TERCERO DE LOS DERECHOS DE LOS RESIDENTES

Artículo 8. Los residentes tendrán los siguientes derechos:

- a. A que todo el personal que labora en la residencia para adultos mayores, tratará a los ancianos con respeto, atención, esmero, calidad y calidez.
- b. Igualdad de condiciones en todos los servicios que le ofrece la residencia para adultos mayores, referente al servicio contratado.
- c. Los adultos mayores recibirán visitas de sus familiares sujetas al horario que la residencia establezca, además, podrán solicitar su baja voluntaria, cuando lo requieran.
- d. Los adultos mayores vivirán en un ambiente digno y decoroso que satisfagan sus necesidades y requerimientos elementales.

- e. Los adultos mayores, ingresarán con los objetos personales que la administración de la residencia determine. La administración, no se hará responsable del dinero u objetos de valor que no sean dados en custodia a la administración.
- f. Los adultos mayores, gozarán de la atención médica geriátrica que brinda la residencia. La medicina controlada que tome el residente será obligación del familiar responsable adquirirla y hacerla llegar al menos dos días antes que se agoten.
- g. Se guardará confidencialidad en el manejo de la información contenida en el expediente médico del adulto mayor.
- h. Los adultos mayores, podrán recibir la visita de los ministros representantes del culto o religión que profesan. Con autorización de la administración de la residencia, se organizarán periódicamente servicios religiosos y los ministros del culto podrán efectuar visitas pastorales generales o particulares a los residentes y podrán hacer uso de una capilla destinada para este fin.

CAPÍTULO CUARTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS RESIDENTES

Artículo 9. Son obligaciones de los residentes:

- a. Mantener hábitos de higiene, baño y ropa limpia cuando pueda realizarlos por su propia cuenta o asistencia de una enfermera cuando no pueda realizarlo.
- b. Tratar con respeto a los demás residentes, autoridades, personal de servicios y visitantes.
- c. Someterse a las indicaciones médicas, administrativas y de servicio.
- d. Permitir al personal auxiliar, el cambio de ropa de cama y ropa personal del residente para que siempre se mantenga limpio.
- e. Hacer uso adecuado de las instalaciones, mobiliario y equipo.

- f. Respetar los horarios del servicio del comedor, consumiendo los alimentos dentro del mismo, cuando pueda realizarlos por su propia cuenta, caso contrario se le dará los alimentos por un auxiliar de enfermería.
- g. Respetar el horario del servicio de dormitorio, las luces serán apagadas a partir de las 7:00 pm y se prenderán a las 6:00 am de la mañana.
- h. Participar en las terapias en caso requerido y ajustarse al programa de actividades.

CAPÍTULO QUINTO

DE LAS PROHIBICIONES

Artículo 10. Queda prohibido a los residentes con el objeto de garantizar su bienestar:

- a. Ingerir bebidas embriagantes o hacer uso de estupefacientes, dentro y fuera de la residencia.
- b. Prohibición de fumar en las instalaciones.
- c. No se permiten mascotas en las habitaciones.
- d. Solicitar donativos o dádivas a nombre de la residencia.
- e. Sustraer artículos de la propiedad o usufructuar los productos que se les otorgan de la residencia.
- f. Preparar y consumir alimentos en la habitación, excepto en aquellos casos que por su estado de salud el residente tenga que consumirlos en su habitación.

- g. Reñir con los demás residentes o empleados de la residencia y ponga en peligro la seguridad de los demás.
- h. La Administración de la residencia, tomará las medidas del caso y podrá requerir la presencia del familiar responsable del residente para la terminación del contrato por el servicio que se le brindaba, según la gravedad del caso.

CAPÍTULO SEXTO DE LA ADMINISTRACIÓN

Artículo 11. La residencia para adultos mayores, estará a cargo del Administrador, encargado de hacer cumplir los fines de la institución quien contará con personal médico, enfermería, personal administrativo y operativo.

Artículo 12. La función del Administrador, será la administración eficiente de los recursos económicos y materiales para cubrir las necesidades de la residencia. Así como, autorizar las solicitudes de admisión que previamente los usuarios lo requieran.

Artículo 13. El Administrador, deberá realizar un Informe financiero mensual con las respectivas evidencias que soportan los gastos de la residencia, para los propietarios del negocio y para que sirva de soporte a la firma de auditores externos para el examen de los estados financieros, para lo cual podrá disponer de un contador de forma temporal.

Artículo 14. El Administrador, deberá elaborar Informe de rendición de cuentas de la atención brindada en la residencia para adultos mayores, para su entrega oportuna a la secretaria ejecutiva del CONAM del Ministerio de la Familia, Adolescencia y Niñez, sea anual o cuando el CONAN se lo solicite.

CAPÍTULO SÉPTIMO DE LAS VISITAS

Artículo 15. Las visitas a los ancianos de la residencia para adultos mayores, se sujetarán al siguiente horario: De lunes a domingo de 9:00 am a 11:00 pm y de 3:00 pm a 4:00 pm.

Artículo 16. Queda prohibido a los visitantes de los residentes:

- a. Introducir medicamentos y entregarlos directamente al residente, sin ser prescritos por el médico del residente.
- b. Introducir objetos punzo cortantes, bebidas embriagantes o cualquier tipo de estupefaciente.
- c. La entrada a los visitantes que vengan en estado de ebriedad o bajo influencia de un estupefaciente.

Artículo 17. Las personas que visitan a los residentes serán recibidas en el salón de visitas y lugares autorizados. Solo en los casos de que el residente por su estado de salud esté en cama, el visitante, previa autorización pasará hasta el cuarto del residente.

Artículo 18. El familiar responsable del residente se obliga a:

- a. Visitar por lo menos tres veces al mes a su residente o enviar por delegación a otro familiar.
- b. Entregar los medicamentos y prótesis que requiera el residente para su recepción y control en la administración.

- c. En caso de cambio de domicilio, notificar su nuevo domicilio y su número telefónico.
- d. Solicitar la autorización de la administración, para llevar al residente a consulta médica especializada que no brinde la residencia de adultos mayores en aquellos casos especiales.
- e. En caso de fallecimiento del residente, realizar los trámites legales y pagos funerales para su cristiana sepultura en el campo santo que considere conveniente.

CAPÍTULO OCTAVO DEL PERSONAL EXTERNO

Artículo 19. Se considera personal externo, a aquel que realiza actividades dentro de la residencia para adultos mayores, sin existir una relación de trabajo con esta institución, tales como:

- a. El personal que se encuentra realizando su servicio social, prácticas profesionales que hayan sido aceptadas previamente por la Administración de la residencia, debiendo portar el gafete de identificación que le será proporcionado.
- b. Personal que son contratados temporalmente por la administración de la residencia para adultos mayores para alguna labor en específico deberán registrarse para su control, debiendo portar el gafete de identificación que le será proporcionado y no podrán pernoctar dentro de la institución.

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN EMITIDA POR LA ALCALDÍA DE NAGAROTE

Toda construcción por más pequeña que sea requiere un permiso, que cumpla con estos requisitos a fin de evitar multas.

Es la autorización que otorga la Dirección de Urbanismo a través de la Ventanilla Única de la Construcción (VUC), para dar inicio a la realización de las obras de construcción.

Donde dirigirse para la solicitud de este servicio se puede realizar en la Ventanilla Única de la Construcción (VUC).

Este trámite es importante y contiene a su vez, 4 etapas, las cuales son las siguientes:

a. Constancia de uso del suelo

Consiste en brindar información urbanística sobre un lote de terreno específico y sirve para iniciar los trámites de la obtención del permiso de construcción y además para obtener información técnica para realizar la debida comprobación del referido lote.

Requisitos

- i. Formato de Solicitud de la constancia de uso del suelo, que deberá de ser llenado por el usuario.
- ii. Poder de Representación legal de los dueños del proyecto, a través de escritura pública; se exceptúa en el caso de las viviendas unifamiliares, quienes lo podrán hacer por una simple carta poder (si el caso lo amerita).

- iii. Pago de la Tasa por servicio conforme a Orden de pago emitida por la VUC. Si la CUS fuera denegada, el pago efectuado no es reembolsable, y en caso de rectificación, actualización y reposición, se deberá pagar nuevamente la tasa por servicio.

b. Anteproyecto

Este servicio consiste en emitir una aprobación para el desarrollo de una urbanización, entendiéndose por urbanización a la lotificación de un terreno y la construcción de infraestructuras, equipamiento y otras edificaciones, con fines de traslación de dominio (compra-venta, donación, etc).

Requisitos

- i. Dos (2) juegos de Planos del Anteproyecto para la construcción a desarrollar en Formato A-1, debidamente firmados y sellados por el dueño y el diseñador con su licencia de operación del MTI vigente.
- ii. Estudio de Falla Geológica avalado por INETER o cualquier otro estudio que la CUS especifique.
- iii. Aval Ambiental Municipal.
- iv. Aval o Constancia emitida por otras instituciones que la CUS especifique.
- v. Pago de la Tasa por Servicios.

c. Revisión del proyecto

Requisitos

- i. Dos (2) juegos de planos constructivos en formato A-1 en físico, debidamente firmados y sellados por el dueño y los especialistas con su licencia de operación del MTI vigente y una copia digital de los mismos.
- ii. Estudios de Infiltración, Geotécnico o cualquier otro que se requiera, debidamente firmado y sellado por el representante de la empresa que lo elabore y con sus correspondientes avales.
- iii. Memorias de cálculo, firmadas y selladas por cada uno de los especialistas (Estructural, drenaje pluvial, mecánicas, Vial) (espesor de pavimento) y otras especiales).
- iv. Presupuesto total de la obra desglosado por: etapas, materiales, costos unitarios, mano de obra, administración y utilidades directas e indirectas firmadas por el Presupuestista y visto bueno del dueño de la obra.
- v. Copia de Planos aprobados por ENACAL, UNION FENOSA y la Dirección General de Bomberos de Nicaragua (DGBN).
- vi. En caso de Condominios, presentar escritura de constitución.
- vii. Pago de la Tasa por Servicios.

d. Permiso de construcción

Requisitos

- i. Copia de Recibo Oficial de caja por pago de supervisión y de impuesto por construcción.
- ii. Solvencia Municipal del dueño del proyecto y empresa constructora.

- iii. Matrícula y cédula RUC de la empresa constructora.
- iv. Pago de la tasa por supervisión
 - o Urbanizaciones (pago mensual) C\$2,000
 - o Edificaciones de 1 m² a 100 m² C\$1/m²
 - o Edificaciones de 101 m² a 200 m² C\$2/m²
 - o Edificaciones de 201 m² a 1,000 m² C\$3/m²
 - o Edificaciones de 1,001 m² a más. C\$4/m²

PLANO DE RESIDENCIA DEL ADULTO MAYOR

