

Hablamos con **Stephanie Carretero** Directora Gerente de ISS

## “Somos líderes en España en el desarrollo llave en mano de complejos residenciales para personas mayores”

Para empezar, ¿Podría explicarnos el origen y la trayectoria de Innovaciones Sociosanitarias?

Innovaciones Sociosanitarias (ISS) nació como consultora sociosanitaria independiente en el año 2001 adelantándose en España al aumento de la necesaria disponibilidad de recursos sociosanitarios de calidad para atender al aumento de la población mayor dependiente, generada principalmente por el envejecimiento demográfico.

ISS inició su andadura con el asesoramiento al Banco Cooperativo Español (BCE) y el Instituto de Crédito Oficial (ICO) en el Project Finance de la creación y puesta en marcha de 11 residencias para personas mayores en la Comunidad Valenciana por parte de Obrascón Huarte y Lain (OHL).

Posteriormente hemos ido asumiendo el asesoramiento en Project Finance para otros grupos residenciales para mayores como el de AMMA Recursos Asistenciales -ahora AMMA GEROGESTIÓN- con su proyecto de construcción y puesta en marcha de 23 residencias para personas mayores con la financiación de Ahorro Corporación Financiera (ACF).

Asimismo, en el año 2002 ISS emprendió el asesoramiento llave en mano de un complejo residencial para personas mayores compuesto por residencia, centro de día y apartamentos adaptados en la población de Canet d'En Berenguer (Valencia) para la Constructora y Promotora Astroc; con un total de 230 plazas.

En la actualidad estamos desarrollando el asesoramiento llave en mano de otros 4 proyectos residenciales que suman un total de 1.140 plazas residenciales para diferentes empresas promotoras de ámbito nacional, entre las que se encuentra una empresa hispano alemana y promotoras valencianas. En total estos 4 proyectos alcanzan una inversión de más de 60 millones de euros.

A finales de 2007 ISS habrá asesorado la puesta en marcha de un total de 7.078 plazas residenciales para personas mayores entre plazas de residencias, centros de día y apartamentos adaptados.

¿Considera que los geriátricos en general, necesitan asesoramiento?

Todavía no existe un número suficiente de recursos para atender las necesidades de dependencia, sobre todo si los comparamos con cifras europeas. Por lo tanto se requiere la creación y puesta en marcha tanto desde el sector público como privado de servicios como residencias, centros de día y apartamentos adaptados para atender un grupo de población creciente.

El asesoramiento para el diseño, construcción y equipamiento de centros residenciales para personas mayores así como para su gestión es en este sentido fundamental, para conseguir recursos de calidad y que respeten normas bioéticas asistenciales del cliente a la vez que

en un modelo de gestión que fideliza al cliente a largo plazo y en el que el TIR de la inversión a 15 años es del 17%.

Los servicios de ISS en esta área son:

- Oferta de suelo.
- Búsqueda de inversores o socios financieros.
- Plan de negocio (estudio de mercado y viabilidad económica).
- Plan director de centro.
- Proyecto arquitectónico y de ingeniería.
- Construcción según normativa.
- Formación y selección de personal.
- Comercialización de plazas.
- Puesta en marcha del centro, autorizándolo ante la Administración competente.
- Gestión de sellos de calidad.

Además, ISS es experta en asesorar a bancos, entidades financieras y empresas inversoras en el análisis de la viabilidad técnica y económica del proyecto de construcción y puesta en marcha de centros residenciales para mayores a través de Project Finance. Este asesoramiento incluye estudios de mercado, análisis de la racionalidad del modelo financiero y seguimiento de la implementación del negocio sociosanitario hasta el 85% de ocupación.

ISS presta servicios de asesoramiento a propietarios, gerentes y directores de negocios sociosanitarios para optimizar su rentabilidad:

- Soluciones para la financiación del negocio.
- Auditorías de adecuación a la normativa vigente.
- Auditoría económica y de gestión.
- Detección de problemas específicos en los elementos de gestión y comunicación del negocio.
- Reducción de costes.
- Planificación para la expansión, alquiler, venta o traspaso del negocio.

Y sus principales clientes, ¿Qué suelen demandarles?

Nuestros principales clientes son bancos, grandes inversores, constructoras, universidades e incluso grandes grupos comerciales como es El Corte Inglés. Por ejemplo son clientes nuestros el Banco Cooperativo Español, Ahorro

A finales de 2007 ISS habrá asesorado la puesta en marcha de un total de 7.078 plazas residenciales para personas mayores entre plazas de residencias, centros de día y apartamentos adaptados

Corporación Financiera, Obrascón Huarte y Lain (OHL), AMMA GEROGESTIÓN, ICO y Caja Navarra, entre otros.

¿Considera que dan un servicio integral? ¿Es importante esta concepción de servicio?

Sí, nuestro asesoramiento llave en mano de complejos residenciales para personas mayores va desde la búsqueda de suelo, de financiación para el desarrollo del proyecto, así como la consultoría para la construcción (arquitectónico, ingeniería, autorización, etc.), equipamiento, acreditación, apertura y puesta en marcha del recurso; ofreciéndolo después a operadoras y fondos de inversión.

Es muy importante este servicio en cuanto a que por un lado existe la necesidad de crear servicios de calidad destinados a la atención a las personas mayores y por otro lado las promotoras están ahora diversificando sus servicios hacia el sector de las residencias para personas mayores. ISS consultores sociosanitarios es el experto que facilita y permite la consecución de esta diversificación con servicios excelentes y de calidad.

¿Qué es lo más importante a la hora de proyectar y poner en marcha un centro sociosanitario? ¿Cuáles son los consejos básicos a tener en cuenta?

Para los inversores, confiar en expertos independientes y tener vocación de diversificación en el sector residencial para mayores. Para las entidades financieras, que los proyectos sean viables técnica y económicamente y los riesgos estén claramente identificados desde el primer momento; y para nosotros, poder trabajar con la suficiente libertad para diseñar el mejor recurso en el entorno más apropiado.



favorezca la rentabilidad económica del inversor o promotor del recurso.

¿Cuáles son sus servicios?

ISS es una CONSULTORA líder y experta en el desarrollo de proyectos residenciales para mayores. Nuestros servicios se centran en:

- 1- Desarrollar complejos residenciales para mayores llave en mano.
- 2- Consultoría de control de gestión del negocio sociosanitario.

En primer lugar, ISS asesora en la construcción y puesta en marcha de complejos residenciales para personas mayores y en situación de dependencia donde combina en 13.000 m<sup>2</sup> plazas asistidas, plazas de día y apartamentos adaptados



Descubre por qué los mejores confían en ISS, para más información:

[www.sociosanitarias.com](http://www.sociosanitarias.com)