

Edificio Tetris Roquetas de Mar (Almería)

190 Viviendas

332 Plazas garaje

4.500m² locales comerciales

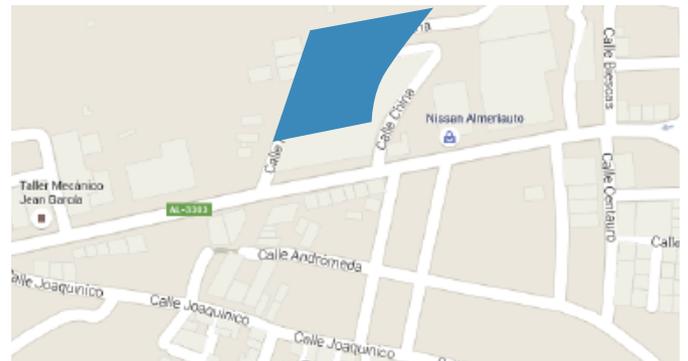
EXITO DE SATEK ACTIVOS



1. Emplazamiento

El edificio se encuentra ubicado en un entorno deprimido del municipio de Roquetas de Mar, en la barriada de Cortijos de Marín. Se trata de un barrio donde el 90% es población inmigrante la mayoría de origen subsahariano y marroquí, con una importante bolsa de población de etnia gitana.

El inmueble fue construido en 2007 y está compuesto por 190 viviendas plurifamiliares distribuidas en cuatro portales, 4.500m² de locales comerciales en la planta baja y 332 plazas de aparcamientos en la planta sótano.



“Como el ocurrido en diciembre de 2015 donde un inquilino del edificio gestionado por SATEK de origen subsahariano murió en el portal del edificio apuñalado por vecinos de etnia gitana de otro bloque contiguo lo que provoco un episodio de lucha racial entre vecinos obligando a intervenir a las fuerzas y cuerpos de seguridad del estado durante más de 15 días hasta sofocar la revuelta”

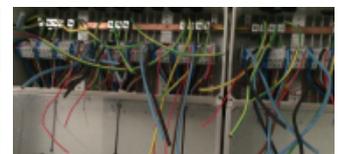
FUENTE > EL IDEAL

2. Estado inicial de la promoción

La gestión por parte de Satek del edificio se formalizó en verano de 2015 encontrándose la obra es de un considerable abandono, con importantes daños producidos por los saqueos (cableado, antenas, maquinaria de ascensor, un número importante de puertas y ventanas) humedades en distintas zonas del edificio, y una imagen general de obra abandonada y deteriorada.

El edificio está situado en una zona marginal de Roquetas de Mar, rodeado de clubs clandestinos de prostitución ilegal, de zona de consumo de drogas y de delincuencia, y donde uno de los clanes más conflictivo de etnia gitana campa a sus anchas y marca sus normas.

El edificio se encontraba abandonado por los propietarios y por el Ayuntamiento que ni siquiera suministraba luz a la zona y no entraban los servicios municipales a limpiar.



Edificio Tetris

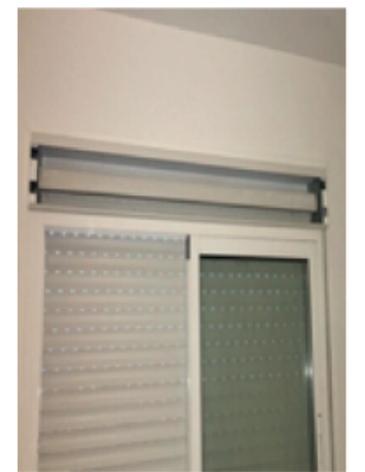
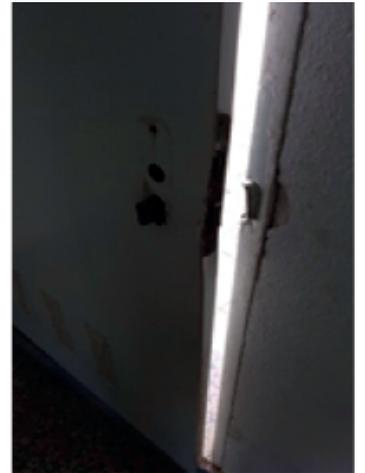
Roquetas de Mar (Almería)

190 Viviendas

332 Plazas garaje

4.500m² locales comerciales

EXITO DE SATEK ACTIVOS



Edificio Tetris

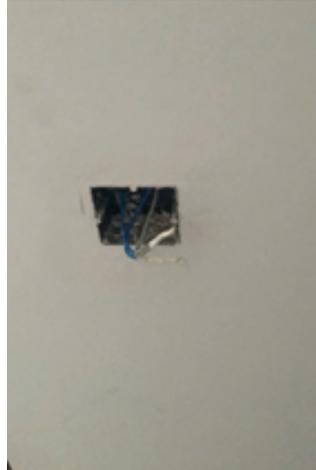
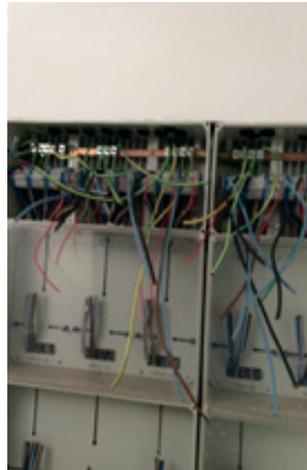
Roquetas de Mar (Almería)

190 Viviendas

332 Plazas garaje

4.500m² locales comerciales

EXITO DE SATEK ACTIVOS



3. Adecuación para poder alquilar las viviendas

Se establece un plan de acción y durante un periodo de algo más de tres meses se realizan los trabajos de mejora de la obra, reponiendo los elementos robados, substituyendo los elementos comunes inservibles, arreglando humedades, limpiando, pintando, y dejando la obra preparada para su habitabilidad, con una inversión superior a los 100.000 €

Además se procedió a la instalación totalmente gratuita para los inquilinos del Gas Natural, al objeto de minimizar los riesgos por la utilización de bombonas de butano, con una inversión total de 45.000 euros, en donde SATEK soportó el 50% del coste, siendo el otro 50% asumido por la empresa instaladora.



4. Selección de inquilinos y proceso de alquiler

El proceso alquiler de las viviendas y garajes dura algo más de dos meses, periodo durante el cual se realizan las visitas a la obra, y se establece un proceso de selección de los inquilinos atendiendo a criterios de necesidad familiar, situación socio económica y antecedentes penales entre otros criterios.

Los contratos se formalizan por una duración de sesenta meses. Para ayudar en la inversión que tienen que hacer los inquilinos en la vivienda se establece lo que en SATEK llamamos un "Alquiler

Progresivo" (se reduce considerablemente el precio del alquiler el primer año y se incrementa anualmente hasta el tercer año, manteniéndose el cuarto y quinto año en el mismo precio de renta).

Para calcular el importe del alquiler para el primer año se hace un estudio de precios de la zona para pisos alquilados equipados y sin equipar, y sobre la media de precios se hace un descuento en torno al 50% el primer año de renta (en el que el inquilino soporta

Edificio Tetris

Roquetas de Mar (Almería)

190 Viviendas

332 Plazas garaje

4.500m² locales comerciales

EXITO DE SATEK ACTIVOS



los costes de inversión) y durante el segundo y tercer año se hacen subidas equiparándose el precio de renta a la media de la zona en viviendas equipadas.

Para los locales comerciales se realizó una segregación en locales más pequeños y asequibles para el perfil de comerciante de la zona.

Se han alquilado en su totalidad a pequeños comerciantes, incluyendo una Mezquita y una Iglesia Evangelista, lo que ayuda a que la comunidad se mantenga tranquila debido a la presencia de los líderes religiosos en el propio edificio.

Desde un principio se trabajó activamente con las organizaciones locales de inmigrantes (Senegal, Guinea, Mali, Congo, Marruecos, Nigeria, etc...), con organizaciones como "Roquetas Acoge", Cruz Roja, Caritas y la bolsa de demandantes de vivienda del Ayuntamiento de Roquetas gestionada por el departamento de vivienda y asuntos sociales.

Se incorporaron de forma rápida los casos urgentes graves de integración social por falta de vivienda, como una chica en silla de ruedas y con minusvalía síquica que no tenía vivienda y no podía recibir tratamiento, de niños que no iban al colegio por vivir en un cortijo, etc.

El proceso al inicio fue un poco complicado por las presiones de los clanes de la droga y las prostitución que intentaron boicotear el proceso y se necesitó un apoyo permanente de la Policía local y de la Guardia Civil.

El episodio más conflictivo se vivió en diciembre de 2015, donde un inquilino de SATEK (inmigrante de origen subsahariano) murió apuñalado en el portal del edificio por vecinos de etnia gitana y se produjo un importante brote de violencia racial en la zona.

Desde un inicio se marcó la política general de SATEK de apoyo a las familias, y total rechazo de personas que indujesen a la violencia, prostitución, drogas o actividades ilegales.

Se pusieron en marcha acciones como:

- *Reuniones semanales con los vecinos para resolución de problemas de convivencia entre nacionalidades, culturas y religiones diferentes, estableciéndose normas de comportamiento básicas que evitasen los conflictos. Ejemplos de problemas de convivencia ("los cristianos africanos cantan muy fuerte", "las mujeres marroquíes gritan mucho y despiertan a los que han trabajado en turno de noche", "la cocina africana tiene olores muy fuertes y cocinan con las pueras de las casas abiertas, suciedad en los pasillos porque no utilizan las papeleras, etc."*
- *"Conoce a tu vecino":- Para que los propios vecinos evitaren ocupaciones ilegales y nos lo comunicaran lo más rápido posible.*
- *Se nombraron encargados de escalera para controlar la limpieza, las luces, evitar asuntos de drogas, prostitución, etc.*

Precios renta Edif. Tetris

Nº Dormitorios	1er Año Renta/Comunidad	2º Año Renta/Comunidad	3er Año Renta/Comunidad	4º Año Renta/Comunidad	5º Año Renta/Comunidad
1 dormitorio	60€/10€	85€/10€	110€/10€	130€/10€	150€/10€
2 dormitorios	80€/15€	105€/15€	130€/15€	150€/15€	170€/15€
3 dormitorios	110€/20€	135€/20€	160€/20€	180€/20€	200€/20€
4 dormitorios	135€/20€	160€/20€	185€/20€	205€/20€	225€/20€

Para los locales comerciales se realizó una segregación en locales más pequeños y asequibles para el perfil de comerciante de la zona. Se han alquilado en su totalidad a pequeños comerciantes, incluyendo una Mezquita y una Iglesia Evangelista, lo que ayuda a que la comunidad se mantenga tranquila debido a la presencia de los líderes religiosos en el propio edificio.

Edificio Tetris

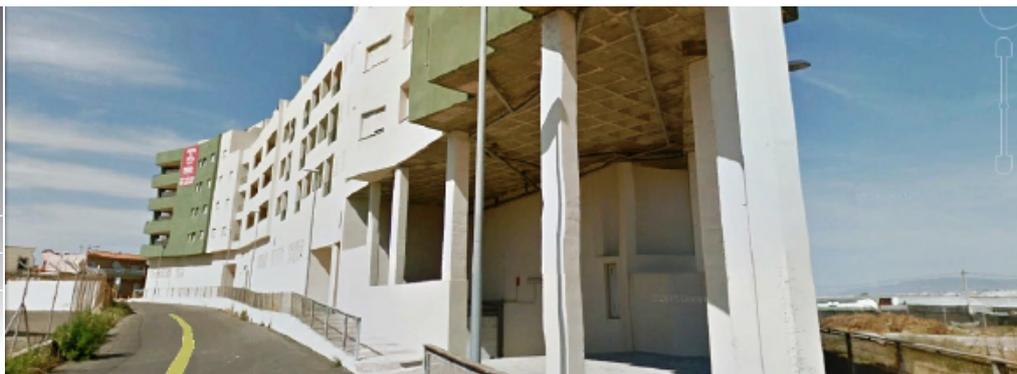
Roquetas de Mar (Almería)

190 Viviendas

332 Plazas garaje

4.500m² locales comerciales

EXITO DE SATEK ACTIVOS



5. Mantenimiento del edificio

En cuanto a la distribución de la población de extranjeros que han formalizado contratos de alquiler, casi en su totalidad, proceden de países africanos como Gana, Senegal, Mali, Costa de Marfil, Sierra Leona, Nigeria, Marruecos, Mauritania etc., constituyendo el 70% del total. El resto está representado por españoles, argentinos, rumanos, búlgaros, lituanos, ucranianos, rusos, entre otros, dando lugar a conglomerado de más veinte nacionalidades distintas que muestran la heterogeneidad de realidad migratoria.

6. Aspectos socio-económicos de los inquilinos

Los inquilinos muestran altas tasas de actividad y ocupación aunque desempeñando los trabajos de peor calidad (irregular y difícil, poco atractivo para la población local), característica histórica de la inmigración económica.

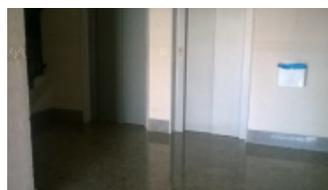
El 70% de los trabajadores varones están adscritos a la agricultura intensiva del bajo plástico y los contratos son de carácter temporal. El resto, se dedican a la construcción, al comercio e incluso algunos tienen negocios propios vinculados al sector servicios.

Con respecto al colectivo femenino, la pluralidad de culturas muestra la forma de hacer frente a sus situaciones. Así, por ejemplo, las mujeres marroquíes no realizan ninguna actividad laboral fuera de la casa y sus relaciones sociales se limitan a su ámbito más cercano, impidiendo su inclusión plena en la sociedad española.

El resto de mujeres inmigrantes trabajan principalmente en los almacenes agrícolas de la zona, donde la precariedad y las largas jornadas de más de 12 horas, hacen difícil la conciliación con la vida familiar, por lo se ha creado una red de relaciones, donde las que no trabajan cuidan a los hijos menores de las que si lo hacen.

7. Situación actual y mantenimiento del edificio

En la actualidad el edificio está ocupado en su totalidad con familias, con niños, en una sana convivencia. En el patio juegan más de 80 niños de todas las nacionalidades.



El edificio se ha fumigado, no hay ninguna plaga y la limpieza y mantenimiento es envidiable. Tenemos una lista de espera de más de 100 familias esperando alguna baja para poder entrar a vivir en el edificio.

Muchos de los hombres que vinieron solos han tramitado su reagrupación familiar con éxito.

Asuntos sociales del Ayuntamiento de Roquetas supervisa el edificio de forma periódica y se programan reuniones para resolver trámites relacionados con los inquilinos. Se han implementado talleres de español para los inquilinos, y una guardería para las madres que trabajan.

La limpieza y el mantenimiento del edificio es impecable.

Desde el departamento de gestión de activos de SATEK nos hacemos cargo del mantenimiento del edificio (limpieza, gastos comunitarios, incidencias, ...)

El equipo de gestión lo forman:

Edificio Tetris

Roquetas de Mar (Almería)

190 Viviendas

332 Plazas garaje

4.500m² locales comerciales

EXITO DE SATEK ACTIVOS



► GESTOR ONLINE

Nuestros gestores online atienden por teléfono, correo electrónico y otros medios cualquier incidencia que surja.

(Se atienden mensualmente una media de 30 consultas e incidencias relativas al Edificio Tetris)

► TRABAJADOR SOCIAL

Online y presencial para el apoyo y solución de problemáticas sociales y familiares (reagrupación familiar, empadronamientos, discapacidad, conflictos de convivencia..)

(Debido a la situación especial de los inquilinos en su mayoría inmigrantes, son frecuentes las asistencias por partes del trabajador social)

► CUSTODIO

Nuestros gestores pasan regularmente por la promoción para solucionar los problemas de diario y mantener una presencia física permanente.

Custodio > Mar Prieto

Visita el edificio un par de veces a la semana, y sobre el terreno se resuelven pequeñas incidencias.



► SUPERVISOR

Formados por un equipo de dos personas que trabaja en la zona y que se encarga de negociar el cobro de la renta con aquellos clientes que se retrasan en el pago o que por circunstancias socioeconómicas coyunturales no pueden hacer frente al pago de la renta.

(El porcentaje medio mensual de retraso en el pago de la renta es del 12% y el acumulado de impago del 4%, no habiendo sido necesario hasta ahora iniciar ningún procedimiento de desahucio)

Casos de éxito

Por una buena administración de sus activos.

Edificio Tetris

Roquetas de Mar (Almería)

190 Viviendas

332 Plazas garaje

4.500m² locales comerciales

EXITO DE SATEK ACTIVOS



residentes y vecinos

Los residentes nos dan sus testimonios de cómo ha mejorado la promoción y la gestión de la comunidad de vecinos.



Jamon Jarrín (Ecuador)

Rpte. productos dietéticos

"Gracias a Satek he encontrado una vivienda buena para mí y mi familia y a un precio que puedo pagar."



Maripaz Engono (Guinea)

Trabajadora en una fábrica

"Estoy muy bien en mi nueva casa. La empresa del alquiler incluso me ayudó para traerme a mi familia a España."



Zoumana Diakite

Agricultor

"Me han atendido muy bien facilitando todos los trámites me he necesitado para vivir allí y siempre que tengo algún problema llamo y me ayudan a resolverlo."