

SODINUR

dirección integral de proyectos

el sector inmobiliario: la colaboración como apoyo para una recuperación efectiva

Las cifras del sector inmobiliario nunca llegarán a aproximarse a las 800.000 viviendas construidas anualmente en los años del boom, por razones que a día de hoy, son de todos conocidas.

Conseguir una producción razonable y responsable, de entre 250.000 y 300.000 viviendas, haría que el sector se normalizara y esto depende, principalmente, de que se elimine el stock que poseen las entidades financieras, y de que los demandantes vuelvan a tener confianza en la situación económica y social, confianza que, difícilmente, puede conseguirse si la economía no crece y la tasa de paro sigue superando el 20%. El cómo conseguir este objetivos no tiene una respuesta fácil y mucho menos es un tema para tratar de forma superficial pero sí podemos reflexionar sobre algunos aspectos que nos encaminen a la solución. En estos últimos años se ha puesto de manifiesto la necesidad de un cambio de modelo productivo; no obstante, para llegar a esto se necesita tiempo, perseverancia y muchos emprendedores dispuestos a llevarlo a cabo. Queramos o no, el sector de la construcción y todas las actividades que se relacionan con él, van a seguir siendo un pilar importante de nuestra economía. No obstante para que se resuelvan los problemas y debilidades del sector en el menor tiempo posible haría falta actuar en distintos frentes.

Respecto a las entidades financieras, sin generalizar, y con el fin de atajar el principal problema con el que éstas se enfrentan -purgar los excesos inmobiliarios-, es necesario acelerar la venta de estos activos mediante un ajuste de precios. Hay que imprimir rapidez a este proceso, dotando a sus unidades inmobiliarias de más y mejores recursos materiales y humanos. Además, es razonable que continúe una estrecha colaboración entre las entidades financieras y las empresas privadas que aún se mantienen en el sector, en la medida que estas últimas son conocedoras, por su experiencia, de la gestión inmobiliaria.



En Sodinur estamos trabajando con varias entidades financieras en distintos proyectos a las que ofrecemos nuestros servicios 360°, realizando tanto la gestión de la comercialización, como la finalización de obras inacabadas o la gestión de suelos o proyectos paralizados en cualquiera de sus fases.

La Administración, ahora más que nunca, debe ayudar abreviando procedimientos y desregulando la compleja normativa desarrollada en los últimos años sin caer en fáciles simplificaciones ya que esta trama burocrática conlleva un incremento considerable de los costes de la edificación y un alargamiento inaceptable de plazos.

Somos conscientes que ni la bajada de IVA al 4%, ni la bajada de precios está contribuyendo de manera contundente a reactivar la demanda, no obstante pensamos que hay que continuar intentando incentivar la demanda, activando una política fiscal que, de manera excepcional, movilice estos activos.

La apuesta por la rehabilitación es otra medida que la Administración debe llevar a cabo de una vez por todas. La rehabilitación supone no sólo la mejora de la calidad de vida de las personas que habitan estas viviendas y la reducción del consumo energético, sino también, a crear empleo en el sector más castigado por la crisis, la construcción, dando oportunidades laborales a una parte de la población que tiene escasas alternativas y, en consecuencia, se activará la demanda.

Estas medidas dependen del esfuerzo de todos los participantes del sector y su trabajo conjunto, siendo conscientes de que el objetivo de todos es común y va más allá de los intereses particulares inmediatos.

SUMARIO

- Visita de la Consejera de OP y Vivienda a la promoción de 145 VP en Sevilla.
- Entrega de 60 VP en Puerto Real (Cádiz)
- Entrega de 31 VP en Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
- Entrega de 103 VP en Arahál (Sevilla)
- Sodinur y la innovación:
 - Proyecto Vesta
 - Workshop "Urban Change" en China

La Consejera visitó las viviendas la semana en que se realizó la entrega, una visita en la que pudo comprobar que la VPO puede ser una vivienda de calidad.



La Consejera de Obras Públicas y Vivienda, Josefina Cruz, visita la promoción Residencial Ébano, **145 VPO entregadas en Sevilla.**

Días pasados, y cumpliendo los plazos estimados, se realizó la entrega de 145 viviendas promovidas y construidas por Sodinur en el Polígono Aeropuerto de Sevilla.

Estas viviendas se sortearon en septiembre de 2008 entre más de 3.800 solicitantes, entre los que salieron elegidos los 145 adjudicatarios que recibieron las llaves de su vivienda, para la mayoría un deseo que llevan años esperando ver cumplido.

Conscientes de que hoy día es complicado para muchos promotores privados llevar a buen término o en plazo promociones de esta envergadura, la Consejera de Obras Públicas y Viviendas quiso conocer la promoción entregada de mano de algunos de lo que ya eran vecinos de Residencial Ébano. La visita fue secundada por representantes de **EPSA**, empresa que adjudicó a través de concurso el suelo a **Sodinur** y del **BBVA**, entidad que ha financiado la promoción.

Los asistentes recorrieron las zonas comunes de la promoción junto a los representantes de Sodinur y de los proveedores que habían participado en la construcción, así como de varios vecinos que mostraron sus viviendas durante la visita.

Residencial Ébano está compuesto por 145 viviendas de 1 a 3 dormitorios con garaje y trastero vinculados, con super-

ficies que oscilan entre los 49 m² y los 89 m² útiles y han tenido un precio entre 94.342 y 158.681 euros (IVA incluido). La promoción cuenta, además, con locales comerciales donde se implantarán nuevos servicios y negocios destinados a los nuevos vecinos del sector. La promoción ha estado financiada por la entidad financiera BBVA y construida por la empresa del grupo, SDN Sodinur Construcciones.

Al tratarse de viviendas protegidas han contado con precios asequibles y con las ayudas que han proporcionado las Administraciones autonómica y estatal, tanto para hacer frente al pago de la entrada de la vivienda (AEDE), como para descontar de la futura cuota hipotecaria, ayudas pertenecientes al Plan de Vivienda 2005-2008.

Gracias a la metodología de trabajo de la Ingeniería Concurrente llevada a cabo con los proveedores, han podido cumplirse los plazos, los costes, así como las calidades de la ejecución y la seguridad en la obra, terminando la edificación con cero accidentes.



Entregadas **60 nuevas viviendas protegidas en Puerto Real (Cádiz)**

Sodinur ha desarrollado un edificio de 60 viviendas protegidas de régimen general en venta en Puerto Real, concretamente en la zona denominada Casines, un nuevo núcleo residencial del municipio en plena expansión donde ya viven numerosas familias.

El pasado septiembre, después del plazo de ejecución fijado, se hizo entrega de estas viviendas –financiadas por **Cajasol** – en la notaría del municipio a los 60 adjudicatarios resultantes del sorteo que se celebró el verano de 2009 entre más de 1.000 solicitudes.

Esta promoción llamada Edificio Mizar consta de varios bloques de viviendas que bordean la parcela

dejando un amplio patio ajardinado y privado con zona de juegos infantiles. Está formado por viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios, todas con garaje y trastero vinculados, situados en la planta sótano. También dispone de locales comerciales en la fachada que da a la Avenida 14 de Abril, la principal arteria de Casines.

Los adquirientes han podido beneficiarse de las ayudas destinadas a este tipo de viviendas recogidas en el Plan de la Vivienda 2008-2012, por lo que han optado a una ayuda directa a la entrada de hasta 10.000 € y de las reducciones de la cuota hipotecaria con las ayudas estatales y autonómicas.

Entregada la promoción de 31 VP, **Residencial El Nogal**, en Alcalá de Guadaíra, Sevilla

El pasado mes de septiembre Sodinur entregó la primera fase de Residencial El Nogal, una promoción de 31 viviendas unifamiliares protegidas en Alcalá de Guadaíra (Sevilla).

Fueron más de 700 solicitantes los que se presentaron al sorteo de estas viviendas celebrado en junio de 2009; tras éste los 31 adjudicatarios esperaban tener las llaves de sus futuros hogares con mucha ilusión. El pasado mes de septiembre, en la notaría de D. Fernando Muños Centelles del municipio, estos adjudicatarios firmaron las escrituras y pudieron entrar a sus nuevos hogares.

Residencial El Nogal es un proyecto de 31 viviendas adosadas, de 3 dormitorios, 2 baños, garaje, trastero y un amplio patio común para los vecinos de este residencial. Esta promoción fue adjudicada a Sodinur a través de un concurso realizado por el **Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra** y ha estado financiada por **Caja Madrid**.

En el diseño del proyecto se ha apostado por la innovación, la sostenibilidad y los criterios de construcción y diseño bioclimático, que hacen que esta promoción sea muy eficiente energéticamente. El precio de estas vivien-



das oscila entre los 130.900 € y 140.500 € (IVA incluido), unos precios a los que hay que descontar las ayudas que la Administración da a los adjudicatarios tanto para hacer frente a la entrada de la vivienda como para la subsidiación del préstamo hipotecario, en función de las condiciones económicas y familiares de cada persona.

En los próximos meses se hará entrega de una segunda promoción situada junto a ésta, denominada El Nogal II Fase y compuesta por 39 viviendas de características similares, también acogidas a régimen general de protección.



Sodinur entrega las viviendas protegidas de **Residencial Hytasa de Arahal**

Sodinur ha realizado la entrega de las viviendas de Residencial Hytasa, en Arahal (Sevilla), unas viviendas protegidas promovidas por la sociedad **Mesena Inmobiliaria, del Grupo Banesto**, y de las que Sodinur lleva a cabo la gestión de la comercialización y venta.

Este edificio está ubicado junto a la estación de ferrocarril de Arahal, muy próximo al centro, y formado por un total de 103 viviendas en bloque desde 1 a 5 dormitorios que cuentan con plaza de aparcamiento y trastero en planta sótano.

De estas 103 viviendas, 66 de ellas se acogen a Régimen general y 37 se

destinan a Régimen Especial, distribuidas en diferentes cupos a los que fueron accediendo los adjudicatarios, desde el sorteo, en función de su situación económica y familiar. Además, los compradores han contado con la Ayuda Estatal Directa a la Entrada y la subvención autonómica y estatal para la cuota hipotecaria.

El sorteo de estas viviendas se desarrolló en el Salón de actos del Colegio Público El Ruedo entre más de 300 interesados de los que se escogieron los adjudicatarios que han podido recibir sus viviendas recientemente, tras la finalización de la obra.

Sodinur y la innovación

sodinur continúa su apuesta por la innovación participando en un proyecto de investigación para desarrollar **ventanas inteligentes**

El proyecto, denominado Vesta se desarrollará en colaboración con Emvisesa y Telvent

Sodinur llevará a cabo el proyecto de investigación Vesta, que tiene por objetivo el diseño y desarrollo de una ventana inteligente para las viviendas, junto con la empresa Telvent (Abengoa), la empresa municipal de la vivienda de Sevilla, Emvisesa, y la colaboración del Instituto Universitario de Arquitectura y ciencia de la construcción de la Universidad de Sevilla, el grupo de investigación Termotecnia del Departamento de Ingeniería Energética de la Universidad de Sevilla, el grupo de investigación Arquitectura, Patrimonio y Sostenibilidad: Acústica, Iluminación y Energía adscrito al Instituto Universitario de Arquitectura y Ciencias de la Construcción de la Universidad de Sevilla, el grupo de investigación CASIP integrado en el Centro de Investigación en Tecnologías de la Información y Comunicaciones de la Universidad de Granada y el grupo de investigación Emoción y Cognición de la Facultad de Psicología de la Universidad de Málaga.

Con estas nuevas ventanas el usuario ya no tendrá que preocuparse de subir o bajar las persianas, o abrir o cerrar, sino que el sistema decidirá en cada momento que es lo más conveniente para minimizar la demanda energética de la vivienda.

Para poder hacer estas funciones la ventana se implementará tanto con sensores que detecten temperatura y humedad interior y exterior, como con actuadores que permitan el accionamiento de los dispositivos instalados en la carpintería; igualmente, dispondrá de tarjetas controladoras que permitan, a partir de la evaluación de los datos que aportan los sensores, decidir cuál es la operación que más conveniente y ejecutarla.

Los usuarios de las viviendas, también podrán manipular la ventana como siempre han venido haciendo, siendo informados mediante una pantalla informativa que se colocará en cada vivienda de la repercusión que esa decisión tendrá en el consumo energético. Esa pantalla aportará, además, datos sobre los consumos en climatización y en electrodomésticos. De esta manera se busca optimizar la energía, con un uso más racional y más sostenible de la misma, y con el consiguiente ahorro económico para los usuarios.

Sodinur patrocina y participa en el workshop internacional de arquitectura: **URBAN CHANGE**

El workshop internacional de arquitectura: URBAN CHANGE fue organizado de manera conjunta por la Universidad de Sevilla y la Universidad de Tongji de Shanghai y fue dirigido por los catedráticos D. Carlos García Vázquez y D.Li Xiangning. El equipo de profesores de la sección española que acudió al evento lo conformaron Marta Barrera, Miguel Gentil, Ramón Pico, Francisco Gómez, Plácido González y Javier Caro, arquitecto de Sodinur.

En el taller participaron 20 estudiantes de la Escuela de Arquitectura de Sevilla y 20 estudiantes de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de

Tongji (Shanghai), una de las universidades chinas más importantes en arquitectura e ingeniería.

Durante el taller, los alumnos y profesores elaboraron propuestas de intervención sobre una zona residencial de la ciudad de especial valor patrimonial. Como fruto de este taller se realizó una reflexión sobre las estrategias de conservación del patrimonio en la ciudad contemporánea china y se constituyó una colaboración estable entre ambas universidades.

Este taller tendrá una segunda fase que se celebrará en Sevilla durante la primavera de 2012.



S O D I N U R

DEPARTAMENTO DE MARKETING Y COMUNICACIÓN DE SODINUR

Parque PISA, C/ Exposición, 14, Edificio Sodinur

41927 Mairena del Aljarafe, Sevilla.

Teléfono: 955 60 10 50.

sodinur@sodinur.com

www.sodinur.com