

Ai

ANDALUCÍA INMOBILIARIA

20 años
1999
2019

AÑOS



Fortalezas de la economía andaluza

Este mes: Excelencia y sostenibilidad para un turismo residencial de largo recorrido ■ Infraestructuras: 20 años como el gran eje vertebrador de Andalucía ■ El ensayo: José Antonio Granero ■ Puntos de vista: César Pérez-Chirinos y Francisco Martínez-Cañavate ■ La opinión: Escasez de mano de obra especializada en el sector ■ Entrevistado: Ana Belén Fernández Carballido (Altamira Singularity) ■ Reportaje: Alojamientos estudiantiles ■ Ferias: SIMA y Simed

En persona:

Marifrán Carazo Villalonga
Consejera de Fomento,
Infraestructuras y
Ordenación del
Territorio



Pluma, tintero y cuento. Otra forma de hacer las cosas

José Antonio Granero
Socio fundador de CGR Arquitectos



*“En una pequeña ciudad hubo una vez un cuento vacío.
Tenía un aspecto impresionante, pero todas sus hojas estaban en blanco.
Todo el mundo lo miraba con ilusión,
pero al descubrir que no guardaba historia alguna,
lo abandonaban en cualquier lugar.*

*Cerca, un precioso tintero seguía lleno de tinta desde que su dueño
lo dejara olvidado hacía ya años.
Tintero y cuento lamentaban su mala suerte, y en eso gastaban sus días.*

*Por azar, una vez que el cuento fue abandonado, acabó junto al tintero.
Compartieron sus desgracias durante días, y así habrían seguido años,
de no haber caído a su lado una elegante pluma de cisne,
que se había soltado en pleno vuelo.*

*Era la primera vez que la pluma se sentía sola y abandonada,
y lloró profundamente, acompañada por el cuento y el tintero,
que se sumaron a sus lamentos día tras día.
Al contrario que sus compañeros, la pluma se cansó enseguida de llorar,
y quiso cambiar la situación.
Al dejar sus quejas y secarse las lágrimas, vio claramente cómo los tres
podían hacer juntos mucho más que sufrir juntos,
y convenció a sus amigos para escribir una historia.
El cuento puso sus mejores hojas, la tinta no se derramó ni un poco,
y la pluma puso montones de ingenio y caligrafía para conseguir
una preciosa historia de tres amigos que se ayudaban para mejorar sus vidas.*

*Un joven maestro que pasaba por allí triste y cabizbajo,
pensando cómo conseguir la atención de sus alumnos,
descubrió el cuento y sus amigos.
Al leerlo, quedó encantado con aquella historia,
y recogiendo a los tres artistas, siguió su camino a la escuela.
Allí contó la historia a sus alumnos,
y todos se mostraron atentos y encantados.*

*Desde entonces, cada noche, pluma, tintero y cuento se unían
para escribir una nueva historia para el joven profesor.”*

■ ■ ■ **H**ace más de seis años este breve relato nos sirvió para presentar un proyecto que, desde la Fundación Arquitectura COAM, vinculaba a profesionales, empresas y administraciones públicas la construcción de un proyecto colectivo, en ese caso para Madrid. Un proyecto basado en la confianza, la colaboración y la responsabilidad, aprovechando el talento y el conocimiento compartido con un objetivo de generación de actividad y desarrollo urbano.

En forma de THINK TANK, generó una enorme actividad que sirvió para poner sobre la mesa que, el desarrollo de una ciudad y su calidad de vida, está íntimamente ligada a la inversión del sector inmobiliario, la industria de la construcción y el criterio de los profesionales. Y eso en un momento en que el sector aparecía como culpable de todas las crisis, desde la económica, al cambio climático, la destrucción del paisaje o la corrupción política.

Hoy ya no toca seguir haciendo repaso, sino mirar adelante. Han pasado unos años, y hemos empezado a hablar y relacionarnos mucho más entre nosotros, conociéndonos hemos aprendido a respetarnos y saber que todos somos necesarios.

Somos conscientes de que el mundo ha cambiado y también el sector inmobiliario que, con nuevos actores, ha incorporado en su lenguaje términos como profesionalización, nuevas tecnologías, experiencia de cliente y persona-

lización; o valores como transparencia, responsabilidad social, cultural y medioambiental.

Han aparecido nuevas formas, procesos y sistemas de control en el componente financiero, que han ayudado a poner claridad y racionalidad, además de contar con otras formas de financiación, en que el inversor ya no tiene por qué ser el promotor. Sin embargo, tenemos pendiente la transformación de la otra componente fundamental en la cadena de valor, la de la producción. Ese es el espacio donde entran en juego otros dos pilares: las administraciones públicas y la industria de la construcción.

El primer pilar, de las administraciones públicas, establece los marcos regulatorios urbanísticos, jurídicos y económicos y depende de la voluntad política. Las administraciones han cambiado, pero lo han hecho de espaldas al sector, y casi desde la desconfianza que se ha extendido entre la ciudadanía cuando, desde algunos ámbitos, para hablar de quienes soportan la inversión y han posibilitado la recuperación del sector, se utilizan términos peyorativos como “espe-

culación” o “fondos buitres”.

La flexibilidad es hoy el objetivo de cualquier empresa con el fin de adaptarse a un mundo incierto y cambiante, y eso es aún más necesario en los marcos regulatorios que, desde rigideces decimonónicas, no permiten dar las respuestas a las nuevas demandas de la sociedad, las nuevas formas de vivir, trabajar o moverse.

Esto se traduce en el urbanismo en la necesidad de un marco sencillo que establezca de manera clara lo que está prohibido y unos objetivos globales en un encaje metropolitano o regional, dejando el resto a la iniciativa privada y la confianza en la responsabilidad de los profesionales.

Este urbanismo, además de establecer los criterios generales en base a una voluntad política, debería tener una visión más allá de una legislatura o el color político en un determinado momento y garantizar la seguridad jurídica de quien, dentro de ese marco, decide desarrollar y promover un determinado proyecto, y hacerlo dentro de un esquema de tiempos y costes razonables, hoy aún disparatados en muchos sitios.

“Han aparecido nuevas formas, procesos y sistemas de control en el componente financiero, que han ayudado a poner claridad y racionalidad, además de contar con otras formas de financiación, en que el inversor ya no tiene por qué ser el promotor”

“Tenemos pendiente la transformación de la otra componente fundamental en la cadena de valor, la de la producción. Ese es el espacio donde entran en juego otros dos pilares: las administraciones públicas y la industria de la construcción”

“Soy un defensor de la externalización de los servicios profesionales y es necesaria la especialización y la responsabilidad individual, pero el trabajo en equipo no se produce con departamentos estancos en que cada uno solo cuida lo suyo”

“Nos ahorraríamos muchos controles y sorpresas de última hora si trabajásemos con libros abiertos, conociendo cada parte la responsabilidad y alcance del resto de los agentes, cada vez más especializados y con mayor valor añadido”

El “developer” anglosajón tiene en inglés el tono positivo de quien contribuye al desarrollo y el bien común, en temas claves como son la construcción de nuestro entorno, el empleo y la vivienda, con su lógico beneficio e incluso el reconocimiento de la sociedad.

Hay mucho que hacer, pero no estará a nuestro alcance mientras la sociedad civil no tenga la confianza en quienes podemos aportar criterio, conocimiento y experiencia para ayudar a conformar la agenda de las decisiones políticas y las administraciones públicas, y lleguemos por fin a la tan deseada y poco aprovechada colaboración público-privada.

El segundo pilar, el de la producción física, abarca desde el proyecto a la comercialización, construcción y servicio al cliente posventa, o el mantenimiento en el caso del alquiler. Y esto no tiene tanto que ver con materiales y tecnologías, que son ya hoy “commodities”, como con los procesos, que seguimos arrastrando de hace décadas y que solo ponen de manifiesto la desconfianza entre todos los agentes que intervienen, desde el proceso de concepción y desarrollo del proyecto a la concesión de licencias y la contratación y ejecución de las obras.

El objetivo es realizar los mejores proyectos en calidad, atendiendo a las condiciones del lugar, con respeto al entorno y respondiendo a las nuevas demandas de la sociedad; y todo ello hacerlo de forma equilibrada y proporcionada entre los esfuerzos y el rendimiento obtenido. No podemos olvidar que la rentabilidad no es sólo económica, la fundamental, sino que tiene otras vertientes de generación de valor, como la rentabilidad social pues construimos el sueño de una familia y el espacio donde se desarrolla nuestra vida.

Controlar costes y plazos, reducir incertidumbres o imprevistos, flexibilidad para adaptarnos a una realidad cambiante y un mercado incierto con foco en la mejor experiencia del cliente final, que en un mercado global cada vez más valora la personalización, la imagen y la identidad.

Es sin duda el momento de los mejores profesionales, y por eso es hoy más importante que nunca la formación especializada y los foros de conocimiento compartido. La forma de mejorar es fijarse en quien lo hace mejor, viajar, observar, aprender, porque la creatividad no es sino el buen ejercicio de la memoria, es lo que algunos llamamos polinización cruzada.

Hoy hablamos de industrialización, nuevas tecnologías y especialización. Todo eso no es nuevo, y está asumido y desarrollado en todos los que participamos desde el mundo profesional y empresarial, desde la definición del proyecto de arquitectura y el programa a los distintos componentes y sistemas constructivos, de instalaciones o acabados.

Sin embargo, lo relevante en la innovación no son sólo los materiales o las técnicas, sino los procesos. No se trata solo de la compra, la contratación o la certificación de proveedores, sino la innovación que supone un nuevo guión en el que los distintos agentes colaboran en la definición del producto y participan en el proceso de proyecto y construcción para llevarlo a buen fin. Es la disyuntiva entre la necesidad de la industrialización y la tendencia de la personalización.

En un sector tan complejo como el inmobiliario, cada proyecto es un nuevo prototipo adaptado a un lugar específico y debe estar comprometido con su tiempo, somos I+D+i en estado puro. Soy un defensor de la externalización de los servicios profesionales y es necesaria la especialización y la responsabilidad individual, pero el trabajo en equipo no se produce con departamentos estancos en que cada uno solo cuida lo suyo sin atender al todo.

El resultado depende muchas veces de decisiones iniciales que han de tener en cuenta variables que solo conocen quienes están al final del proceso. El reto está en encontrar el equilibrio adecuado en su participación, y por tanto su responsabilidad y justa retribu-



ción. Es necesario que los “financieros” escuchen antes y más a los “inmobiliarios”.

Nos ahorraríamos muchos controles y sorpresas de última hora si trabajásemos con libros abiertos, conociendo cada parte la responsabilidad y alcance del resto de los agentes, cada vez más especializados y con mayor valor añadido, pudiendo compartir datos clave para la toma de decisiones, además de ganar en eficacia y seguridad en todo el proceso.

Recuerdo aquella historia de hace mucho tiempo, en que un peregrino, junto a la obra de una catedral, se encontraba un grupo de maestros canteros que, cincel en mano, trabajaban la piedra. Preguntando a varios ¿qué hacían?, le respondían, unos quejosos, que estaban picando piedra al sol y otros que obedeciendo órdenes para llevar sustento a sus casas; así fueron varios hasta que el último, alzando la cabeza orgulloso le respondía:

- ¿No lo ves? Construyendo una catedral.

Y nosotros ¿qué cantero somos? El que se queja de la situación que tiene pero no hace nada para cambiarla, el que se resigna aunque no sea la tarea que le guste desempeñar, o bien el que ve con claridad que forma parte de un proyecto más grande que su pequeño ombligo.

Es un sueño alcanzable lo que en Japón se define como IKIGAI, esa felicidad que en el trabajo se produce cuando cada uno hace aquello que le gusta, lo que hace mejor, que responde a una necesidad y mejora nuestro mundo y además es justamente retribuido por ello. Es lo que tratamos de

hacer muchos profesionales del sector inmobiliario, pero quizás las formas de hacerlo aún no han cambiado lo suficiente y todos debemos mejorar.

En este sentido y hablando de la necesaria comunicación y difusión, es fundamental la labor de medios como Andalucía Inmobiliaria, acompañándonos ya más de 20 años en los buenos y los malos momentos. Aunque “los tiempos son buenos o malos, los tiempos somos nosotros. Así somos nosotros así son los tiempos” que decía San Ignacio.

En 2015, en la primera edición de los Premios Andalucía Inmobiliaria, se otorgaba el de trayectoria profesional al ingeniero Mariano Palancar que, con más de 90 años, al llegar al estrado desplegaba despacio un papel y leyó solo una frase que se me quedó grabada: “Hoy que parece que el dinero es lo único importante, debemos recuperar el valor del trabajo bien hecho y el respeto a las personas.”

Cada vez participamos en más eventos, mesas redondas, conferencias y jornadas del sector, compartiendo conocimiento y

experiencia entre disciplinas diferentes. Nuestra responsabilidad es el desarrollo sostenible, tiene que ver con la actividad económica y el empleo, los valores medioambientales y la responsabilidad social y cultural que implica la construcción de nuestro entorno y un derecho fundamental, la vivienda ligada a la construcción de nuevos hogares.

Ahora, que sopla viento a favor, es el momento de liderar ese cambio necesario que aún nos queda, y hay empresas y profesionales para hacerlo. Es el momento de que todos juntos, como en el cuento, la pluma de los profesionales, el tintero de la inversión y el papel de la administración, escribamos esa nueva historia que ayudará a que cambiemos nuestra imagen, con responsabilidad, confianza y colaboración.

Y aparecen, más allá de las razones que convencen, las emociones que deciden. Si en arquitectura todo debe cumplir una función, la emoción también lo es y, por eso, algunos todo lo hacemos de forma apasionada, con el entusiasmo de saber que merece la pena. **Ai**

“Es un sueño alcanzable lo que en Japón se define como IKIGAI, esa felicidad que en el trabajo se produce cuando cada uno hace aquello que le gusta, lo que hace mejor, que responde a una necesidad y mejora nuestro mundo y además es justamente retribuido por ello”

“Es lo que tratamos de hacer muchos profesionales del sector inmobiliario, pero quizás las formas de hacerlo aún no han cambiado lo suficiente y todos debemos mejorar”