



Foto: Daniel Cuervo, Director Gerente de ASPRIMA

ASPRIMA



MEJORANDO EL FUTURO DEL SECTOR

ASPRIMA es una organización empresarial que no depende de ningún tipo de grupo político o social y que fue creada en 1977 con el principal objetivo de defender los intereses profesionales de las empresas inmobiliarias, siendo su norma primordial el servicio a la Comunidad y el diálogo con las Administraciones Públicas para lograr soluciones a los problemas que afectan al sector. La Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid, considerada a día de hoy la voz más representativa del sector inmobiliario de la Comunidad de Madrid, lleva a cabo diversos trabajos de investigación sobre los aspectos esenciales del sector, prestando servicio directo de asesoría, elaboración de estudios, formación e información a todos sus asociados... Es Daniel Cuervo, Director Gerente de ASPRIMA, quien nos analiza el recorrido que ha tenido la Asociación a lo largo de todos estos años, y cómo se enfrentan al futuro.

ASPRIMA nace en 1977 de la mano de un grupo de profesionales que buscaban ser los representantes legítimos de los promotores madrileños, pero no sólo contando con el sector residencial sino incluyendo en sus bases al resto de agentes pertenecientes al sector inmobiliario madrileño: hoteleros, constructoras, etc. De tal modo, que el mayor potencial de ASPRIMA, es la confluencia del know how de todas sus empresas asociadas. En relación a este tema, Daniel Cuervo, Director Gerente de ASPRIMA, determina que la Asociación, tiene, desde 1977, como principal objetivo el defender los intereses profesionales de las empresas inmobiliarias, siendo su norma primordial el servicio a la Comunidad y el diálogo con las Administraciones Públicas para intentar buscar soluciones a los problemas que afectan al sector.

Así pues, gracias a este conocimiento de sus asociados unido al trabajo de los profesionales que la conformaban, la Asociación empezó a participar con diversas propuestas, colaborando en modificaciones de leyes, participando en anteproyectos de Ley..., el sector inmobiliario se estaba profesionalizando y ASPRIMA le acompañaba en este camino. De este modo, con el paso de los años, "ASPRIMA ha conseguido ser un agente de referencia dentro de nuestro sector, tanto para las empresas con actividad inmobiliaria como para las administraciones municipales, autonómicas y estatales". Siendo sus prioridades, desde su fundación, la formación, transparencia, comunicación y utilidad de nuestros servicios para los asociados. "Desde las comisiones de trabajo, pasando por la asesoría jurídica hasta encuentros con la Administración. También con entidades financieras y los nuevos agentes de financiación complementaria han tenido presencia activa en nuestras acciones", enumera Daniel Cuervo.

En este sentido, y con el paso de los años, cabe destacar cómo se ha enfrentado ASPRIMA a las diferentes crisis que han ido asolando a la economía mundial y en nuestro caso concreto a la española. Ha sabido adaptarse a los tiempos en una posición de búsqueda constante por mejorar, por ser más transparente y profesional. Siempre ha estado preocupada por seguir innovando y creciendo, pero no aisladamente, sino tendiendo la mano a todos los agentes. En este sentido, Daniel Cuervo, indica que a pesar

de todas las crisis pasadas la Asociación ha logrado conectar de nuevo con el colectivo, lo que les ha mantenido en primera línea. Según destaca, esto se ha logrado "básicamente escuchando a las empresas sus sugerencias y recomendaciones para conseguir una plataforma que genera sinergias y canaliza los retos de todas las compañías. Uniendo fuerzas y aportando soluciones globales con una gestión participativa y transparente, acorde a los tiempos que vivimos. Las cuotas son las mínimas desde su historia e iguales para todas las compañías, intentando que los servicios sean completos, teniendo como máxima la utilidad y calidad de los mismos".

Además, añade que para seguir mejorando y evitar caer en nuevos pozos, es necesario establecer unas líneas estratégicas por parte de la Junta Rectora y llevarlo a cabo con un buen equipo que trabaje motivado en la consecución de objetivos. Es importante que el equipo sienta que con su trabajo diario aportan su granito de arena en que el sector avanza en rigor, transparencia, profesionalidad, solidaridad y sostenibilidad.

De este modo, con la superación de este periodo se observa que el sector inmobiliario ha conseguido recuperarse satisfactoriamente, siendo ASPRIMA, como se ha indicado, uno de los agentes que han propiciado su consecución. "Hemos contribuido activamente a mejorar la imagen del sector, se ha trabajado con todas las empresas asociadas en detectar la problemática de la actividad promotora y proponer soluciones factibles para la Administración con la idea de mejorar el producto final al cliente. Desde



Foto: EFIMAD 2019, Encuentro de Financiación Inmobiliaria de Madrid

ASPRIMA abogamos por la seguridad jurídica en nuestra actividad puesto que el urbanismo se ha judicializado y los trámites necesarios con la Administración son largos e inciertos, generando mayores riesgos a nuestras compañías".

Por otro lado, Daniel Cuervo añade que desde ASPRIMA se han organizado muchos foros y tertulias que han acercado a las distintas empresas las tendencias en digitalización para mejorar el diseño, gestión y comercialización de los inmuebles como el sistema BIM, realidades virtuales y aumentadas... Al mismo tiempo, se ha trabajado en incluir la

eficiencia energética y sostenibilidad en las actuaciones inmobiliarias. Además, "hemos impartido talleres de trabajo sobre Lean Construction, IPD e industrialización entre otros".

Asimismo, "se ha elaborado un libro blanco en el que se recogen las nuevas formas de hacer que tienen las empresas en su día a día respecto a lo que se hacía hace 10 años, destacando las nuevas formas de gestión inmobiliaria, los nuevos actores en la industria de la promoción y los nuevos parámetros a tener en cuenta en las inversiones. También se ha elaborado una guía para los compradores de vivienda nueva en la que se detallan cuáles son las cuestiones clave a tener en cuenta en el proceso de compra".

Gracias a estas acciones llevadas a cabo por la Asociación, se han visto incrementadas en más del 100% las empresas asociadas en ASPRIMA, lo cual es el mejor síntoma de que la gestión está respaldada por las empresas inmobiliarias.

Por otro lado, viendo lo implicada que está la Asociación para poder mejorar el sector inmobiliario de nuestro país, cabe preguntarse, ¿qué deberían aportar el resto de agentes implicados del sector inmobiliario para seguir impulsando la actividad sectorial y que ésta se desarrolle con garantías de futuro?

Para el Director Gerente de ASPRIMA sería importante que estos participaran

Foto: Firma del acuerdo entre Fundación ONCE y Fundación ASPRIMA





Foto: Daniel Cuervo, Director Gerente de ASPRIMA

activamente en ASPRIMA, “puesto que necesitamos conocer de primera mano lo que pasa en las empresas para hacer mejor nuestro trabajo. La participación es fundamental para legitimar lo máximo posible las propuestas y soluciones. Es esencial el conocimiento de los problemas y su volumen para que la Administración tenga conciencia de su trascendencia”.

También es de vital importancia que estén abiertos y colaboren en distintas iniciativas, como, por ejemplo, “la formación dual que desde ASPRIMA estamos llevando a cabo junto con la Universidad Politécnica de Madrid a través de formación específica de promoción inmobiliaria y prácticas laborales en empresas de ASPRIMA, cuyos resultados hasta la fecha son de 100% de empleabilidad para las tres ediciones ya celebradas”.

Otro participante que debe nadar en el mismo sentido debería ser la Administración, aunque a veces es muy difícil conseguirlo. En este sentido, Daniel Cuervo enumera una serie de peticiones que harían que se beneficiaran todos los agentes del sector:

- Políticas valientes para solucionar el grave problema de acceso a vivienda de los jóvenes en las principales ciudades de España.
- Seguridad jurídica a través de simplificación de la normativa y estabilidad.
- Fomentar la colaboración público-privada en los suelos de la Administración para

ampliar el parque de viviendas para alquiler asequible.

- Digitalización en la tramitación de las licencias de obra y eliminación de la licencia de primera ocupación por acto comunicado mediante declaración responsable.
- Mejorar y adaptar la formación profesional a las necesidades del mercado a través del sistema dual.
- Reducir la fiscalidad que soporta la edificación de vivienda con

“Desde ASPRIMA se han organizado muchos foros y tertulias que han acercado a las distintas empresas las tendencias en digitalización para mejorar el diseño, gestión y comercialización de los inmuebles como el sistema BIM, realidades virtuales y aumentadas...”

bonificaciones según la calificación energética de las mismas y

No obstante, como en todo tipo de proyectos, aun teniendo el apoyo de la Administración y distintos agentes, lo fundamental para el promotor inmobiliario es la financiación. En este aspecto, actualmente se está visualizando una vuelta, aunque tímida, de la financiación bancaria al sector. Algo que se está viviendo de una manera muy positiva. De esta manera, Daniel Cuervo considera que “la financiación bancaria es la principal fuente de financiación inmobiliaria para las empresas y la única para los compradores de vivienda. No sabemos si esta estructura durará mucho tiempo o aparecerán otras vías para los particulares. Respecto a las empresas existen, en función del tamaño, otras vías como los mercados de capitales a través de bonos, acciones, etc. Me gustaría destacar que la financiación ha vuelto con criterios de prudencia lo que genera fundamentalmente la no aparición de intrusismo en nuestra actividad”.

Foto: Inauguración del stand de ASPRIMA en el SIMA de Otoño 2018



Por otro lado, además de este aumento de la financiación bancaria, están surgiendo nuevos modelos y fórmulas de financiación al margen que son muy necesarias para el sector, ya que como indica, “no es sano depender de una única fuente de financiación para un sector y estamos viendo cómo hay más iniciativas desde el sector privado. Estas financiaciones permiten dinamizar el número de los proyectos, mejorando la transparencia y la metodología en la gestión inmobiliaria”.

En definitiva, la Asociación busca cumplir con todos los objetivos que se marca, aun así siempre existen áreas de mejora y problemas que se deben solucionar. “Somos un sector transversal en el que influyen muchas políticas de nuestro sistema: vivienda, urbanismo, fiscalidad, medio ambiente, industria, economía, empleo, universidades, etc.”.

Así pues, por todo lo enumerado a lo largo de la entrevista, Daniel Cuervo, director Gerente de ASPRIMA, asegura que, los objetivos a largo plazo que se plantea la Asociación son tener seguridad jurídica, reducción de la burocracia



Foto: Premios Inmobiliarios ASPRIMA SIMA 2019

para mejorar en tiempos y calidad de las edificaciones y posibilitar a la gente joven su primer acceso a vivienda. “Todo ello con mayor estabilidad en

empleo, mejoras en eficiencia energética y sostenibilidad ambiental de las viviendas, oficinas y comercios donde la tecnología será un medio fundamental”.

Creado para resistir

Cementex

La nueva placa de Cemento de Pladur®

www.pladur.com