

JOSÉ MANUEL GALINDO

Presidente de
ASPRIMA

**“EL ARQUITECTO DEBE
OLVIDAR QUE SÓLO
QUEREMOS BENEFICIO”**

José Manuel Galindo es ya un clásico en el mundo de la construcción madrileña. La Ley de Medidas Urgentes para la Modernización de la Comunidad, que incluye la prohibición de construir más de tres alturas, ha provocado sorpresa, y también malestar, entre arquitectos, constructores y promotores. Galindo cree que no va a suponer un gran cambio porque espera que el reglamento clarifique la situación. El presidente de Asprima hace algunas peticiones a las administraciones que se pueden resumir en transparencia y agilidad en las decisiones.

Por **Luis Blanco**. Fotografías: **Carlos Barajas**

**ARQUI
TECTOS
madrid**

ENTREVISTA





José Manuel Galindo es arquitecto especializado en edificación. Amplió sus estudios en la Escuela de Altos Estudios de Urbanismo de París y en Alta Dirección de Empresas en la Universidad de Navarra.

Comenzó su trabajo en el año 1975 como director del Departamento de inmuebles del Banco Urquijo para pasar posteriormente a diversos cargos institucionales en la patronal madrileña, en la CEOE y en la Cámara de Comercio.

Desde 1994 era director general de Asprima, la asociación de los promotores madrileños, hasta que en 2007 fue designado presidente.

¿Qué le parece la nueva Ley que impide construir más de tres alturas en la Comunidad de Madrid?

Como arquitecto tengo que decir que es rígida en cuanto a la consideración de una cierta uniformidad a la hora de un desarrollo urbanístico. Pero admite la singularidad. El reglamento debería acotar, definir o evitar la discrecionalidad.

¿Confían en que el reglamento dulcifique la Ley?

Como promotor, nuestra primera preocupación podría derivarse de una pérdida de edificabilidad que pudiera afectar económicamente al proyecto. Hemos hecho algún ejercicio, en concreto en Sanchinarro. Si mantenemos los anchos viarios de los colectores de las grandes vías y, sin embargo, reducimos las vías transversales más pequeñas, que sería perfectamente viable desde el punto de vista urbanístico, se podría absorber la misma edificabilidad. Desde un punto de vista económico, y a falta de una mayor concreción, tal vez los efectos no sean tan importantes.

¿Y dónde afectaría?

Por naturaleza, en desarrollos urbanos metropolitanos. Para tener una valoración más ajustada hay que saber si precisaremos ma-

¿Y al Ayuntamiento de Madrid?

Los ayuntamientos, en general, tienen el problema de la financiación. El Estado tiene que ayudar a financiar a las haciendas locales para que estas no busquen en el urbanismo su fuente principal de ingresos. Los patrimonios públicos deberían ser destinados a la vivienda pública y no venderlos o subastarlos para otro tipo de vivienda. La propia Administración debería tener esos suelos para la gente que lo necesita. Pedimos más transparencia en las decisiones públicas, mucha agilidad y que en el camino no se pierda transparencia. Las decisiones sobre urbanismo, además, pueden ser discrecionales, pero nunca arbitrarias.

¿Y a la Comunidad de Madrid?

Que sea ágil en la toma de decisiones. Tienen que sacar adelante los desarrollos urbanos. Y si hay que complementarlos que lo notifiquen cuanto antes. Los informes sectoriales y medioambientales deben ser más rápidos. Entiendo que en un determinado desarrollo se le diga que "no" a un ayuntamiento, pero lo antes posible para subsanar las deficiencias. Pero si ese desarrollo reúne todos los requisitos debe permitirse que continúe. Hace falta un marco de referencia supramunicipal, que es el famoso Plan de Estrategia Territorial, herramienta absolutamente necesaria.

¿Y la Ley del Suelo?

Pediría que se hicieran modificaciones a la actual. Con muy pocos cambios sería mucho más operativa. Podríamos convertirla en una ley razonablemente buena. Hay una figura que creemos que es absolutamente necesaria: la de las entidades certificantes homologadas. Sin suplir la responsabilidad pública, pero que con carácter voluntario pue-

"LOS INCREMENTOS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA SE DERIVAN FUNDAMENTALMENTE DE LA FALTA DE AGILIDAD URBANÍSTICA"

dan ser una referencia para que los promotores puedan dirigirse a ellas. Tendrían una responsabilidad importante y, tanto la Comunidad como los ayuntamientos, podrían ser más ágiles a la hora de la concesión de las diferentes licencias. El Ayuntamiento hizo un intento y fracasó, parece que por el boicot de los funcionarios. Hay que explicar a los funcionarios que no se pretende suplir su responsabilidad y competencia, sino facilitarles el análisis a la hora de tomar decisiones. Si tienen un exceso de trabajo, las entidades certificantes facilitan el trabajo de estos técnicos. Ellos pueden, valorando lo que dicen las entidades, emitir una licencia. También hay que habilitar un marco que posibilite la rehabilitación, que permita afrontarla con un carácter más dinámico. Los centros urbanos deben rejuvenecerse para que no

¿Que le piden los promotores al Ayuntamiento?

Prefiero hablar de las administraciones en general. Y les pedimos agilidad en la toma de decisiones, de modo que las transformaciones urbanísticas estén lo más acotadas posible. Los incrementos del precio de la vivienda se derivan fundamentalmente de la falta de agilidad urbanística. Si queremos que los precios de la vivienda no suban y tener una industria cada vez mas profesionalizada y desarrollada, hay que acortar los plazos.



se deterioren. Hace falta un marco regulatorio que permita la rehabilitación a una escala importante.

Ahora que se habla tanto de la crisis de la construcción, ¿la rehabilitación podría ser una especie de colchón?

No lo miraría sólo como colchón, porque haya o no haya crisis, la rehabilitación del centro hay que hacerla, aunque sea muy costosa. Tenemos la obligación de mantener este patrimonio vivo.

¿Qué le pediría a la administración central?

Dentro de las competencias que tiene, que no son muchas, le pediría que buscarse fórmulas en las que el concepto de valoración se vinculara más al valor real de mercado y no a una valoración artificial como en estos momentos ocurre. Esta valoración artificial, de los suelos como rústicos, hasta que no sean urbanos, hace difícil una financiación para el desarrollo de estos suelos y puede provocar, en el futuro, una estrangulación en las disponibilidades de suelo para desarrollos urbanos.

¿Qué problemas suelen encontrarse los promotores con los arquitectos?

Cada vez menos. No debería haber problemas. Son dos funciones absolutamente diferentes. El promotor quiere optimizar, como es

lógico, unas posibilidades económicas y el arquitecto, sin renunciar a estas solicitudes del promotor, que es quien arriesga el dinero, tiene que dotarlo de la mayor calidad. En estos momentos que la arquitectura vende. La imagen de los edificios, de la ciudad, es importante. Tras la liberación de las tarifas, la decisión del promotor con relación al arquitecto va vinculada a su propia manera de ver la arquitectura. Esta libertad es positiva. La diferenciación va a ser un valor añadido.

“EL PROMOTOR NO DEBE PENSAR QUE EL ARQUITECTO TIRA CON PÓLVORA DE REY Y QUE LO ÚNICO QUE QUIERE ES HACER SU EDIFICIO Y NO DAR RESPUESTA A LAS NECESIDADES QUE LE PROPONE EL EMPRESARIO”

La arquitectura tiene que estar vinculada al coste-beneficio, pero siempre añade valor.

¿Cómo es el arquitecto ideal para el promotor?

Un arquitecto que, defendiendo su propia especificidad y sin renunciar a la calidad arquitectónica, sea capaz de dar respuesta a las necesidades más funcionales y económicas

del promotor. Para un promotor, el buen arquitecto es aquel capaz de hacer buena arquitectura respondiendo al programa de necesidades y a los límites que el empresario establezca.

¿Qué criterios tienen los promotores para seleccionar un arquitecto?

Cuando se quiere hacer una obra con cierta singularidad se busca un arquitecto que ofrezca esa singularidad. El promotor quiere

compatibilizar el entendimiento diario con la imagen que más le satisfaga.

¿Vamos hacia una arquitectura más singular?

Sin duda. Por una parte, la calidad de los arquitectos es buena y las escuelas españolas tienen cada vez una mayor cualificación. Además, el promotor está cada vez más profesio-

“EL PROMOTOR ESTÁ CADA VEZ MÁS PROFESIONALIZADO Y SE DA CUENTA DE QUE LA ARQUITECTURA DE UN EDIFICIO ES UNA PARTE MUY IMPORTANTE DEL PRODUCTO FINAL”

nalizado y se da cuenta de que la arquitectura de un edificio es una parte muy importante del producto final. Un promotor está muy satisfecho de vender un producto con el que se siente identificado cuando lo termina.

¿Qué necesita un promotor del arquitecto?

Entendimiento y diálogo. Cada uno tiene una función y hay que buscar un marco de compatibilidad. El arquitecto tiene que dejar de

creer que al promotor sólo le interesa obtener beneficio. Y el promotor no debe pensar que el arquitecto tira con pólvora de rey y que lo único que quiere es hacer su edificio y no dar respuesta a las necesidades que le propone el empresario.

¿Cuál va a ser la evolución de los promotores?

El promotor se ha profesionalizado mucho y se ha dado cuenta de la aportación positiva del arquitecto en su producto. Va a haber más calidad en los productos inmobiliarios. Los arquitectos entienden que no deben tener una posición dominante e intransigente, sino que el resultado tiene que salir de un diálogo constructivo con el promotor. Buscamos no renunciar a una calidad arquitectónica y hacer un producto donde todos salgan beneficiados. Hay productos que

permiten más visibilidad arquitectónica, pero no siempre la visibilidad es un efecto bueno. La calidad no está sólo en la imagen formal y en una percepción de algo, cada producto debe tener su respuesta y la calidad está en hacer las cosas bien.



La relación del Arquitecto con el Promotor

Por **José Manuel Dávila del Cerro**. Vocal del Ejercicio Profesional de la Junta de Gobierno del COAM

La entrevista que me antecede es bastante esclarecedora de lo que debería ser el contenido de mi siguiente comentario: se dan las circunstancias de que el presidente de ASPRIMA (Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid) es, además arquitecto. Por tanto su opinión debe ser de las más autorizadas.

Intentar reflejar en unas cuantas líneas la complejísima relación entre el promotor inmobiliario y el arquitecto se me antoja difícil, pero a fuerza de reconocer que lo que aquí a continuación se exprese es incompleto y obligatoriamente parcial, allá vamos con la tarea.

Escribir en un sitio pequeño con precisión lingüística, donde todo lo que se exprese no deba molestar a las partes afectadas, creo se parece bastante a la relación de los arquitectos con los promotores; un proyecto, un programa, un solar con sus lindes, sus normas urbanísticas, etc.

¡Ya está todo dicho!

¿Como...? Podríamos preguntarnos. ¡Qué simpleza!

Me explicaré:

El promotor encarga a su arquitecto el resultado edilicio que se ajuste a sus intereses. El arquitecto propone su proyecto y, si éste se adecúa a las expectativas supuestas por el promotor, este proyecto se llevará adelante; si



“HE DEFINIDO CON LA PALABRA LOS MÁRGENES ENTRE LOS QUE NOS MOVEMOS LOS ARQUITECTOS”

no, se deberá replantear hasta confluir en un resultado que merezca la aprobación de la parte “potente” de la operación.

El arquitecto, en el camino, irá perdiendo iniciativas propias (las más creativas seguramente) y tendrá que interpretar las que la promoción le sugiera, si no le impone, para llegar a

ese necesario punto de confluencia.

En este proceso, la calidad arquitectónica prevalecerá si las partes, arquitecto-promotor, son capaces de hacer suyos y defenderlos como propios los postulados de la parte contraria.

Creo que ya he definido los márgenes entre los que nos movemos los arquitectos en las situaciones más generales; el mini-artículo podría estar casi terminado.

El espacio acotado de la revista del cual disponemos está lleno.

Ya hemos terminado nuestra obra y como decíamos al principio de una manera necesariamente parcial. La situación más usual está explicada.

Pero qué ocurre con: ¿los grandes arquitectos?, ¿las grandes obras?, ¿los promotores que confían ciegamente en sus profesionales?, ¿y con las obras especiales?, ¿y con las obras pequeñas y los promotores pequeños?, ¿y...? Todas estas respuestas quedan pendientes, junto con la exposición de la evolución histórica, de las relaciones entre arquitecto y promotor. Trataremos de hacer un ensayo literario cuando nuestro solar sea mayor que la plana de esta revista o las iremos exponiendo en entregas sucesivas.

Queridos promotores, admiradísimos arquitectos en el ejercicio libre de la profesión, esto es todo por hoy. Siempre con vosotros.