

“Nuestros proyectos reconvierten espacios para responder a las nuevas necesidades”

Carlos Ortiz, Rafael Sánchez y Jorge Moreno Socios de INOFF Arquitectura

INOFF Arquitectura ha pasado de diseñar oficinas a integrar arquitectura, consultoría urbanística, interiorismo y construcción. Con sus responsables, Carlos Ortiz, Rafael Sánchez Gómez y Jorge Moreno, analizamos el auge del hospedaje, la transformación de activos inmobiliarios y los retos del mercado madrileño.

¿Cómo ha evolucionado INOFF desde su creación en 2007 y hacia dónde quiere crecer?

- **Carlos Ortiz:** INOFF nació en 2007 con tres personas y una clara vocación por desarrollar espacios de trabajo. Hoy somos 32 profesionales y hemos evolucionado hacia un modelo que integra arquitectura, consultoría urbanística, interiorismo y ejecución de obra. La creación de nuestra constructora, WALLS, nos permite participar en todas las fases del proyecto y controlar mejor plazos, costes y calidad. Queremos crecer de forma sostenible sin perder nuestra esencia de estudio boutique, la cercanía con el cliente y la atención personalizada.

- **Rafael Sánchez Gómez:** Comenzamos diseñando oficinas y fueron nuestros clientes quienes nos abrieron las puertas al sector residencial. Después incorporamos la rehabilitación, la obra nueva y, más recientemente, el hospedaje, uno de nuestros principales pilares. Queremos desarrollar una arquitectura más humana, adaptada a las necesidades de las personas y a los diferentes espacios que habitamos.

¿Qué tipo de proyectos concentra actualmente una mayor demanda?

- **Jorge Moreno:** Las oficinas siguen teniendo un peso importante, pero ha crecido significativamente la demanda en hospedaje y transformación de activos inmobiliarios. Nuestra consultoría urbanística asesora a fondos, promotores e inversores privados para estudiar la viabilidad de sus operaciones, analizar cambios de uso e identificar oportunidades. El hospedaje, el residencial y el acondicionamiento de oficinas para grandes corporaciones son nuestras principales áreas de crecimiento.

- **R.S.G.:** Las ciudades evolucionan y la arquitectura debe adaptarse. Trabajamos en proyectos que reconvierten espacios para responder a nuevas necesidades. En hospedaje combinamos análisis urbanístico, diseño arquitectónico y experiencia de usuario. En oficinas buscamos espacios más humanos, funcionales

y atractivos, que reflejen la identidad de cada empresa.

¿Cómo influyen la falta de suelo y los cambios de uso en el mercado inmobiliario de Madrid?

- **J.M.:** Madrid afronta un desequilibrio entre la demanda de vivienda y la capacidad de generar nueva oferta. La disponibilidad de suelo y la complejidad de los procesos urbanísticos dificultan que la construcción avance al ritmo necesario. En este contexto, la rehabilitación y los cambios de uso permiten adaptar edificios existentes a las necesidades actuales.

- **C.O.:** Estas transformaciones también tienen consecuencias. Algunas oficinas en edificios mixtos se convierten en viviendas o alojamientos, reduciendo la oferta de espacios de trabajo de tamaño medio en zonas consolidadas. Esto dificulta que las pymes accedan a oficinas céntricas a precios competitivos. El reto es encontrar un equilibrio entre los usos residenciales, empresariales y económicos de Madrid.

¿Por qué crecen los nuevos modelos de hospedaje frente al hotel tradicional?

- **R.S.G.:** Muchos viajeros ya no buscan una habitación convencional, sino alojamientos flexibles con zonas de estar, espacios de trabajo, cocinas compactas y mayor independencia. El diseño también es fundamental: los nuevos modelos apuestan por espacios con personalidad y una experiencia de calidad.

- **C.O.:** A los cambios en la forma de viajar se suma el impacto de normativas como el Plan RESIDE, que restringe la implantación de viviendas de uso turístico en edificios residenciales. Esto está llevando a los inversores a explorar otros modelos de hospedaje para responder a la demanda existente. El reto es desarrollar espacios atractivos para el huésped, urbanísticamente viables y rentables para la inversión.

¿Está cambiando la geografía de las oficinas en Madrid? ¿Qué oportunidades hay fuera de la M-30?

- **J.M.:** La centralidad, la accesibi-



Carlos Ortiz, Rafael Sánchez y Jorge Moreno

La transformación de oficinas en viviendas y alojamientos abre oportunidades inmobiliarias, pero puede reducir la oferta de espacios de trabajo en zonas consolidadas

lidad y la capacidad para captar talento mantienen el atractivo de las oficinas dentro de la M-30. Las distancias, el tráfico y los desplazamientos influyen en las decisiones empresariales. Algunos edificios situados fuera de las zonas más demandadas encuentran dificultades de comercialización, lo que abre

oportunidades para modernizarlos, adaptarlos a nuevos modelos de trabajo o estudiar cambios de uso. Cada activo requiere un análisis urbanístico y económico individual.

¿Qué busca hoy un inversor inmobiliario en un proyecto arquitectónico?

- **C.O.:** Por encima de todo, busca tranquilidad, seguridad y certidumbre. La arquitectura forma parte de un mecanismo económico más amplio: no basta con un buen diseño, el proyecto debe ser viable técnica, urbanística y económicamente. Nuestra constructora permite ofrecer soluciones integrales, proyectos llave en mano y contratos a precio cerrado, aportando mayor control sobre la inversión y reduciendo la incertidumbre de costes y plazos.

- **J.M.:** El inversor necesita un equipo que comprenda su negocio desde las primeras fases. No basta con diseñar un edificio o gestionar una licencia: analizamos las posibili-

dades urbanísticas, estudiamos la viabilidad e identificamos alternativas interesantes para la inversión. Nuestra propia experiencia como inversores nos ayuda a entender sus preocupaciones y objetivos.

dades urbanísticas, estudiamos la viabilidad e identificamos alternativas interesantes para la inversión. Nuestra propia experiencia como inversores nos ayuda a entender sus preocupaciones y objetivos.

¿Dónde está la principal diferenciación de INOFF frente a otros estudios?

- **R.S.G.:** Combinamos perfiles profesionales con conocimientos complementarios. La arquitectura no consiste solo en diseñar un espacio atractivo, sino en entender quién lo utilizará y cómo mejorar su experiencia. Buscamos soluciones que integren funcionalidad, diseño e identidad del cliente, tanto en oficinas como en viviendas y alojamientos.

- **J.M.:** Reunimos arquitectura, arquitectura técnica, consultoría urbanística y construcción. Podemos analizar un activo, diseñarlo, gestionar licencias, valorar su ejecución y desarrollar la obra. Esta integración permite anticipar problemas técnicos, normativos y económicos, acompañando al cliente desde el análisis inicial de su inversión hasta la materialización del proyecto.

¿Qué papel juega la consultoría urbanística ante la transformación de usos?

- **C.O.:** La consultoría urbanística es cada vez más estratégica. Normativas recientes, como el nuevo Plan Especial de Hospedaje o la regulación autonómica que permite transformar determinados inmuebles terciarios en vivienda protegida en alquiler, abren nuevas oportunidades para el sector inmobiliario. Nuestro trabajo consiste en interpretar estas regulaciones, analizar la viabilidad de cada activo y convertir esas posibilidades en proyectos arquitectónicos y económicamente viables.