Remitido

“Gracias a la IA hemos conseguido pasar de un solar a un anteproyecto comercializable en 48 horas”

Javier Medina CEO y fundador de MDN Arquitectos

Javier Medina, socio de MDN Arquitectos, explica cómo el estudio ha incorporado la inteligencia artificial para optimizar proyectos residenciales, acelerar procesos y reforzar el criterio profesional del arquitecto.

MDN Arquitectos cumple 20 años y participa en cerca de 1.000 viviendas anuales. ¿Cómo ha evolucionado el estudio y por qué apuesta por la inteligencia artificial?

En estos 20 años, MDN Arquitectos ha experimentado una evolución muy importante, tanto en estructura como en capacidad técnica y especialización. Hemos pasado de ser un estudio de arquitectura a consolidarnos como una organización capaz de acompañar a promotores y gestores de cooperativas durante todo el proceso de desarrollo de una promoción residencial. Actualmente trabajamos en cerca de 1.000 viviendas anuales, entre proyectos y dirección de obra, con una presencia especialmente relevante en vivienda colectiva, vivienda protegida y nuevos modelos residenciales como el flex living.

Nuestra apuesta por la inteligencia artificial nace de esta experiencia. Es una apuesta personal que impulso desde la dirección del estudio. No la entendemos como una moda tecnológica, sino como una oportunidad para transformar nuestra manera de trabajar y multiplicar nuestra capacidad de aportar valor al cliente.

¿Cómo está transformando la IA el trabajo de los arquitectos y qué ventajas ofrece a los promotores?

Creo que es importante distinguir entre utilizar herramientas de inteligencia artificial e implantar verdaderamente la IA en una empresa. Estamos revisando nuestros procesos de producción para identificar qué tareas podemos automatizar, qué análisis podemos acelerar y cómo podemos mejorar la calidad y la productividad de nuestro trabajo. Para ello, trabajamos con una empresa tecnológica especializada que está desarrollando herramientas específicamente adaptadas a las necesidades y procedimientos de MDN Arquitectos.



La IA no sustituye los 20 años de experiencia de MDN Arquitectos: nos permite multiplicar su valor

Para nuestros clientes, esto se traduce en menos tiempo para obtener respuestas, mayor capacidad para evaluar alternativas y mejores herramientas para tomar decisiones desde el inicio de una operación inmobiliaria.

¿Cómo funciona y qué aporta a la optimización del suelo su “Calculadora de Vivienda de Protección”?

Hay dos cuestiones que considero estratégicas para el futuro inmediato del sector: el creciente protagonismo de la vivienda protegida y asequible y la necesidad de optimizar al máximo el rendimiento de los suelos disponibles.

Nuestra Calculadora de Vivienda de Protección combina ambas cuestiones. A partir de los parámetros urbanísticos y normativos de una parcela, nos permite analizar diferentes escenarios de desarrollo, estudiando variables como la edificabilidad, la densidad, el número de viviendas, las tipologías, las superficies y su eficiencia, así como el rendimiento potencial de la promoción en venta o alquiler. El objetivo es que un promotor o gestor nos facilite un solar y podamos presentarle, en 24 horas, diferentes escenarios de optimización de ese suelo, siempre atendiendo a la normativa aplicable y bajo nuestro estricto criterio técnico.

Han desarrollado un anteproyecto comercializable en solo 48 horas. ¿Cómo ha sido posible?

En una aplicación práctica de nuestra metodología hemos conseguido pasar del análisis inicial de un suelo al desarrollo de un anteproyecto arquitectónico comercializable, incluyendo imágenes arquitectónicas para su valoración comercial, en tan solo 48 horas. Esto ha sido posible combinando las herramientas de optimización que estamos desarrollando con nuestros procedimientos de trabajo y, especialmente, con la experiencia de los arquitectos que intervienen en el proceso.

Evidentemente, hablamos de una fase inicial de anteproyecto, no de sustituir el desarrollo técnico posterior. Significa adelantar decisiones fundamentales y visualizar antes una oportunidad inmobiliaria.

¿Puede la IA contribuir a reducir costes y facilitar el desarrollo de vivienda protegida y asequible?

La vivienda protegida trabaja con unos condicionantes normativos y económicos especialmente exigentes. Con precios limitados, cada mejora en las tipologías, en la relación entre superficies útiles y construidas o en el aprovechamiento de edificabilidad puede repercutir directamente en la viabilidad económica de una promoción. La inteligencia artificial nos permite estudiar y comparar muchas más alternativas desde las primeras fases, identificando soluciones más eficientes y reduciendo tiempos de análisis y posibles modificaciones posteriores.

La tecnología no puede cambiar los límites normativos ni resolver por sí misma el problema de acceso a la vivienda, pero con ella sí podemos conseguir que los recursos disponibles se aprovechen mucho mejor.

¿Cómo se combina la automatización con la creatividad y el criterio profesional de los arquitectos?

No queremos sustituir arquitectos por inteligencia artificial. Queremos que nuestros arquitectos sean mucho más productivos y puedan dedicar su talento a aquello que realmente aporta valor. El verdadero valor no reside únicamente en disponer de la tecnología, sino en el conocimiento, la experiencia y el criterio de los profesionales que la desarrollan, la alimentan, la interpretan y la utilizan. Lo explico con un ejemplo cercano: si pusiera nuestras herramientas en manos de mis hijos de 15 o 16 años, probablemente obtendrían resultados visualmente convincentes, pero no necesariamente rigurosos, viables ni válidos para el mercado profesional. Ahí está nuestra diferenciación: la tecnología no reemplaza el criterio de nuestros arquitectos, sino que permite multiplicarlo.

¿De qué modo ayuda esta tecnología a los promotores a tomar mejores decisiones?

En el desarrollo inmobiliario, muchas de las decisiones más importantes se toman en las primeras fases, cuando todavía existe un grado elevado de incertidumbre y la información disponible es limitada. Nuestro objetivo es reducir esa incertidumbre y proporcionar al promotor más información, más alternativas y mayor capacidad de análisis desde el primer momento.

Además, estamos incorporando automatizaciones que permiten generar documentación comercial directamente desde la información del proyecto arquitectónico. Esto reduce trabajos duplicados, agiliza la producción de documentación y mejora la coherencia entre lo que se proyecta y lo que se comercializa.

¿Cómo cambiará la IA el futuro de la arquitectura y cuáles son los próximos objetivos de MDN Arquitectos?

Creo que la diferencia no estará entre los estudios que utilicen inteligencia artificial y los que no, sino entre aquellos que se limiten a incorporar determinadas herramientas y los que sean capaces de transformar verdaderamente sus procesos de trabajo.

Nuestro objetivo es seguir desarrollando e implantando herramientas propias que nos permitan optimizar progresivamente todo el proceso de producción arquitectónica, desde los primeros estudios de suelo hasta el desarrollo de proyectos y la generación de documentación técnica y comercial. Creo que el futuro de la arquitectura pasa por combinar conocimiento, talento y capacidad tecnológica. Queremos que nuestros clientes encuentren en MDN no solo un estudio que desarrolla sus proyectos, sino un socio técnico que les ayuda a optimizar sus operaciones inmobiliarias desde el primer momento.

www.mdnarquitectos.com



