

INSUR Y LA IMPORTANCIA DE SU CULTURA EMPRESARIAL¹

Francisco Pumar López, director general de Grupo INSUR, se encontraba en su despacho relejendo la carta de dimisión de uno de sus jefes de obra, que había recibido una oferta de la competencia. No era algo habitual porque, normalmente, los trabajadores no querían irse de INSUR: la rotación era muy baja, a pesar de que otras empresas pagaban más.

Francisco no podía ocultar su sorpresa ante esta dimisión. Sin embargo, tenía dudas sobre si debía hacer algo al respecto o simplemente darse por enterado y dejarlo pasar.

HISTORIA DE GRUPO INSUR

Grupo INSUR había sido fundada en el año 1945 en Sevilla, fruto de la inquietud de tres amigos: un abogado, Prudencio Pumar; un empresario, Luis Cobián; y un arquitecto, José Galnares.

La sociedad se constituyó con un capital inicial de diez millones de pesetas (sesenta mil euros actuales) con el objetivo de acudir a un concurso público para desarrollar el Prado de San Sebastián de Sevilla².

La empresa quedó segunda en ese concurso, lo que supuso un revés para sus tres fundadores.

¹ Caso de la División de Investigación de San Telmo Business School, España. Preparado por D. Manuel M^a Camacho (EMBA 00) con la colaboración de la profesora Carmen Hernández Rodríguez-Mancheño, y la supervisión del profesor Antonio-Abad Hidalgo Pérez, para su uso en clase, y no como ilustración de la gestión, adecuada o inadecuada, de una situación determinada.

Copyright © agosto 2023. Fundación San Telmo, España.

No está permitida la reproducción, total o parcial, de este documento, ni su archivo y/o transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro o por otros procedimientos, sin la autorización expresa y escrita de Fundación San Telmo. Para pedir copias del mismo o pedir permiso para usar este caso, por favor póngase en contacto con el departamento de Edición de Casos, a través del teléfono en el +34 954975004 o por correo electrónico a la dirección casos@santelmo.org.

² El Prado de San Sebastián es un amplio espacio, ubicado en la ciudad de Sevilla, entre las avenidas del Cid, de Carlos V, la calle Diego de Riaño y la avenida de Portugal; también colindante con la Plaza de España y la sede central de la Universidad de Sevilla. En la zona se ubicó la feria de abril de Sevilla, desde su creación en 1847 hasta el año 1973 en que fue trasladada a un nuevo recinto.

Tras una profunda reflexión, decidieron que continuarían con su proyecto empresarial. A mediados de 1946 adquirieron la empresa Los Remedios, S.A., que atravesaba dificultades económicas.

Se trataba de unos terrenos dentro del casco urbano de Sevilla que sumaban en total unos 61.000 metros cuadrados, situados en la que entonces se denominaba la “Gran Vía” (hoy en día, la Avenida de la República Argentina de la capital hispalense). La compra se cerró a un precio de 240 pesetas (1,44 euros) el metro cuadrado.

El proyecto empresarial que se había diseñado era ambicioso, consistente en la construcción de edificios de nueve plantas. Pero al remitirse a Madrid para su aprobación de cara a las ayudas fiscales y laborales a las cuales optaba, el proyecto fue denegado. Esto supuso la pérdida de dos millones de pesetas de aquella época y un nuevo revés para los fundadores.

Pero los tres socios decidieron no rendirse y seguir adelante. Acometerían el proyecto sin ayudas oficiales. Es en ese momento cuando comienza realmente la actividad inmobiliaria de Grupo INSUR.

En los años sesenta, tras la realización de diversas promociones, empezó a perfilarse la vocación patrimonialista de la empresa, que se convertiría en seña esencial en el futuro, arrendando a terceros los locales de planta baja y plantas de oficinas de los edificios que promovía.

En los años ochenta se consolidó esa vocación patrimonialista, con la construcción del primer gran edificio de oficinas y locales para destinarlo íntegramente a arrendamiento: el edificio Buenos Aires, en la Avenida República Argentina de Sevilla, con una superficie de 32.000 m².

El 1 de julio de 1983, cuando el capital social ascendía a 200 millones de pesetas, el consejo de administración acordó solicitar la admisión a cotización en la Bolsa de Madrid de todas las acciones que constituía su capital social. El 26 de marzo de 1984, la junta sindical del Ilustre Colegio de Agentes de Cambio y Bolsa, acordó la admisión a cotización de las 200.000 acciones, de 1.000 pesetas de valor nominal cada una de ellas, en que estaba dividido el capital social; desde entonces, cotiza en la Bolsa de Madrid.

A finales de los años noventa, Inmobiliaria del Sur, nombre inicial de la empresa, inició un proceso de diversificación geográfica, extendiendo su actividad promotora a las provincias de Cádiz y Málaga.

En esta época, comenzó también a configurarse el Grupo Inmobiliaria del Sur, para dar respuesta a la estrategia de diversificación de riesgos en la actividad promotora, mediante la constitución de alianzas, fundamentalmente con entidades financieras, acometiendo proyectos de mayor envergadura y optimizando costes de estructura.

Paralelamente se decidió dar un nuevo impulso a la actividad patrimonial, con importantes inversiones en nuevos edificios destinados a arrendamientos.

En el año 2012, cuando las perspectivas del mercado inmobiliario no eran halagüeñas, Grupo INSUR afrontó una serie de acciones —orientadas a la recuperación de la crisis sufrida en el sector— que marcarían un punto de inflexión en su trayectoria orientadas a la recuperación de la crisis sufrida en el sector. Entre estas acciones cabía destacar: la finalización de la transformación del modelo financiero, el saneamiento de las existencias, la liquidación de las existencias y la reducción del endeudamiento.

A principios de 2014 Grupo INSUR comenzó a elaborar un plan estratégico, que sería aprobado un año más tarde. Los cambios más significativos para el grupo llegaron con el relanzamiento de la actividad de promoción, con el consecuente incremento de capital humano.

En septiembre de 2015, el consejo de administración aprobó el Plan Estratégico 2016-2020 fijando los objetivos fundamentales del grupo para dicho periodo. Aprovechando la recuperación del ciclo inmobiliario, Grupo INSUR potenció su actividad de promoción a través de negocios conjuntos con otros agentes del sector.

En 2023, Grupo INSUR mantiene un fuerte carácter patrimonialista. En el mercado de oficinas, es líder en Andalucía con más de 120.000 m² de oficinas, hoteles, locales comerciales y más de 2.800 plazas de aparcamiento. En Madrid cuenta con el edificio norte de Río 55 Business Park, con unos 14.000 m² de oficinas, más de 200 plazas de aparcamiento, 8.600 m² de zonas verdes y con doble certificación: Well Oro y Breeam Very Good.

Ricardo Pumar López, presidente del consejo de administración de Grupo INSUR, relataba los hechos más relevantes de la compañía desde su óptica:

“El primero fue el comienzo de la cotización en Bolsa en 1984. Con este acontecimiento se preparó la continuidad de Grupo INSUR en el tiempo. Creo que es importante que el que no quiera estar como accionista se pueda ir. Si un accionista no puede irse, se podría deshacer el entramado societario. La cotización en bolsa hace que con mucha facilidad se puedan vender las acciones; y esto es garantía de continuidad.

También fue muy importante que en 1989 se definiese la vocación patrimonialista de la compañía. Hasta entonces, este aspecto patrimonialista había sido muy instrumental. Por este motivo se construyó el Edificio Buenos Aires en República Argentina, siendo el primer edificio de oficinas. Como consecuencia de esa construcción, la Junta de Andalucía alquiló grandes superficies. Pero en 1996 este organismo dejó esos alquileres para ocupar su propio edificio en Torretriana³. Fue un momento duro. La única forma de compensar ese descenso de ingresos era la promoción inmobiliaria.

³ Torretriana es un edificio administrativo de la Junta de Andalucía en la ciudad de Sevilla. Fue construido en 1993, proyectado por el arquitecto navarro Francisco Javier Sáenz de Oiza, inspirándose en el Castillo