



REVVA B

CASO DE ESTUDIO

Asie Shalganova

1. INTRODUCCIÓN

La señora Asie Shalganova, dueña del proyecto, ejerce la profesión de enfermera en el Centro de Urgencias de Dospat.

La idea de crear el negocio llamado “Drugstore” en Kasak vino dictada por el hecho de que en el pueblo no existe ninguna oferta de servicios similares y este es el único pueblo en toda la región de Smolyan con un crecimiento demográfico natural positivo.

Ella tuvo que convencer a su familia para que le diera este ruinoso e inservible garaje que estuvo durante largo tiempo alquilado. Estuvo buscando activamente oportunidades de financiación para su idea. El equipo del Local Action Group (Grupo de Acción Local) confió en ella, por lo que pudo asesorarse con ellos durante todo el proceso desde el inicio hasta la presentación de la petición del pago final en la SFA (Fondo Estatal “Agricultura”). Visitó en varias ocasiones la oficina de la asociación para investigar sobre posibles oportunidades de financiación y para aprender cómo se realizaban tales inversiones.

2. PERFIL DEL PROMOTOR

- **Nombre:** Asie Shalganova
- **Edad:** 35
- **Sexo:** Mujer
- **Formación:** Licenciatura o equivalente.
- **Estado civil:** Casada
- **Número de hijos (mencionar su edad):** 2 hijos (11, 7)



3. EDIFICIO(S) REUTILIZADO(S)/REVALORIZADO(S)

- **Dirección (para utilizarla en el mapa de localización de edificios):** Pueblo Kasak, municipio de Dospat, provincia de Smolian, Bulgaria.
- **Tipo de edificio(s) reutilizado(s)/revalorizado(s):** Garaje abandonado.
- **Propósito(s) de la reutilización/revalorización:** Local comercial-Farmacia

Descripción del edificio (o edificios) antes de su reutilización/revalorización

La señora Shalganova tardó unos tres meses en reunir la documentación. Lo más difícil de todo fue “comunicarse” con las instituciones estatales. Mientras que los habitantes del pueblo se reían de ella por su iniciativa, los diseñadores visitaron el lugar y mostraron su predisposición a favor de los fondos europeos. El monto de la inversión en el proyecto es de 30380,02 levs (15.533 €). Ella tenía una idea inicial del coste, pero después de una concienzuda revisión de la construcción del garaje por un experto, tuvo que realizar obras adicionales para reforzar el edificio, ocasionando gastos con los que corrió ella misma. Aparte del presupuesto aprobado formalmente, también tuvo que aportar fondos personales debido a las imprevistas obras de seguridad contra incendios, puesto que el viejo y ruinoso garaje estaba junto a otros edificios parecidos y ella tuvo que construir nuevas paredes contra incendios.

Imágenes de los edificios antes de la reconstrucción/valorización



Descripción del edificio (o edificios) tras su reutilización/revalorización

Teniendo en cuenta ese proyecto, y mirando las cifras de modo positivo, podemos decir que la totalidad de la población del pueblo de Kasak (858 habitantes) tendrá un lugar especial con acceso a tratamientos y servicios médicos básicos, además de medicamentos. Esto debería contribuir a reducir la emigración hacia las grandes ciudades.



Imágenes de los edificios después de la reconstrucción/valorización



4. DESCRIPCIÓN DE LA EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA

No aplica

5. PROCESO DE REUTILIZACIÓN/REVALORIZACIÓN

Asie revalorizó y reutilizó 1 edificio con una superficie total de 30 m². Previamente el edificio no estaba siendo utilizado. El proceso de reutilización/revalorización duró 6 meses. Ella recibió distintos tipos de ayuda o asesoramiento durante el proceso: financiación pública, gestión y asesoramiento técnico. Los principales problemas a los que se enfrentó durante el proceso fueron de tipo financiero y técnico. El edificio ha sido reutilizado/revalorizado con fines comerciales.

Ella calificaría el proceso de reutilización/revalorización como exitoso, pues consiguió adaptar el garaje, con la estructura de soporte dañada, convirtiéndola en un área comercial atractiva (una farmacia con más servicios extra).

Amenazas/Retos

Financiera: para ella la real amenaza fue saber en qué medida los costes de entrada serían aprobados por el interventor financiero, en este caso el State Fund "Agriculture" (Fondo Estatal "Agricultura"), debido a que ella dedicó fondos privados para la realización del proyecto y tenía que recuperarlos. Hubo algunas discrepancias entre el diseño del mobiliario y los muebles que se trajeron, pero no fue un problema para la dueña del negocio ni tampoco para el organismo interventor. Otra amenaza fue el resultado final, es decir, qué reducción impondría su interventor en la cantidad acordada como resultado de estas pequeñas discrepancias.

Problemas técnicos: la lección aprendida es que necesitas estar constantemente recordando a los distintos contratistas y proveedores que se ciñan a las exigencias técnicas concretas para este caso en particular y a las especificaciones del proyecto. Incluso las pequeñas diferencias eran peligrosas, pues el no respetar estos requisitos técnicos suponía un riesgo para el proyecto en sí y para la propietaria personalmente. La señora Shalganova tuvo que adquirir un buen dominio de la compleja terminología técnica y de ingeniería a fin de poder entender y controlar el proceso.

Principal formación y destrezas o competencias del usuario

La ventaja más importante de la señora Shalganova fue que, al trabajar como personal médico funcionario en el centro municipal de Dospat (que no se encuentra exactamente en la misma ubicación), ya tenía una idea de cómo desarrollar este trabajo.

El apoyo técnico, administrativo y moral prestado por el equipo del LAG (Grupo de Acción Local según sus siglas en inglés) High Western Rhodopes fue de gran importancia y sin él, habría sido impensable hacer realidad esta idea.

En el momento de la apertura inicial de la farmacia, la ventaja sobre el principal competidor residía en el hecho de que nuestro establecimiento se hallaba en el propio pueblo, donde no existe ningún lugar parecido y el competidor importante más cercano se encuentra a 6 km.

Además, nuestro negocio estará abierto todas las semanas de lunes a sábado sin excepción. Otra importante ventaja será la oferta de tratamientos médicos, servicio que no se ofrecía en ningún otro lugar.

Consejos del promotor

La promotora piensa que para cada región los aspectos a considerar son específicos y varían en función de las leyes y normativas locales y nacionales.

Lo realmente importante es estar en el lugar correcto en el momento adecuado. Es importante conocer las especificidades y las necesidades de la región. Siempre hay que estudiar el mercado y Asie lo hizo en su calidad de personal facultativo, ya que es enfermera. La verdad es que está cubriendo un nicho de mercado que estaba desocupado, lo cual puede ser insignificante a gran escala, pero tiene un gran impacto social en una localidad en concreto.



6. CONSIDERACIONES, HABILIDADES O COMPETENCIAS IMPLICADAS EN EL PROCESO DE REUTILIZACIÓN/REVALORIZACIÓN Y PETICIONES O PREGUNTAS

Consideraciones generales

La actividad en sí misma en el “Drugstore” no fue ningún problema para la dueña, ya que ella es personal facultativo y conoce en detalle la situación sanitaria de la población local y qué cuidados y medicación necesitan. La novedad fue que a partir de ese momento, ella tendría que prestar servicios sanitarios no sólo como personal médico, sino al mismo tiempo como comerciante.

Habilidades o competencias especialmente relevantes para el proceso de reutilización/ revalorización

Al analizar este caso de estudio podemos detectar muy diversas destrezas y competencias, pero nos centraremos en las más visibles.

- La planificación del negocio: al principio tienes que contar con una buena idea de negocio y que sea factible. Necesitas llevar a cabo estudios relevantes: financieros, comerciales y técnicos. Por último y no por ello menos importante, debes conocer muy bien tus cualidades personales, tus puntos fuertes y tu profesionalidad.
- La comunicación, la flexibilidad, la capacidad de innovar y la creatividad son básicas para la implementación de un proyecto como este.
- Saber comprender desde el plano empresarial los conceptos de sostenibilidad y multifuncionalidad ayuda a superar dificultades y desafíos.

Peticiones o preguntas

¿Cuáles son las características o los elementos constructivos que están relacionados con el valor del edificio?

El asunto tiene que ver con edificios antiguos. No sabemos si pueden ser restaurados sin tener que demolerlos completamente. Por ejemplo, ¿cómo evaluar un edificio abandonado?; ¿qué inversiones serían necesarias para que volviera a adquirir su aspecto anterior efectuando las reformas adecuadas y de acuerdo con su nueva finalidad? A veces resulta mejor demoler el edificio y construir uno nuevo en su lugar.

¿Cómo preparar esta evaluación del edificio y en qué criterios basarnos para estar seguros de realizar la inversión y de la idoneidad de su uso?

¿Cómo valoramos las opciones de reutilización de un viejo edificio abandonado y cuáles son los factores que determinarán si la inversión merece la pena?



SOCIOS DE PROYECTO



European Landowners Organization
(Bélgica)

www.europeanlandowners.org



Hof und Leben GmbH
(Alemania)

www.hofundleben.de



On Projects Advising SL
(España)

www.onprojects.es



ASAJA-Granada
(España)

www.asaja.com.es



AGRICOLTORI ITALIANI
DIAMO VALORE ALLA TERRA

TOSCANA

Confederazione Italiana Agricoltori
Toscana
(Italia)

www.ciatoscana.eu



Agritour Ltd
(Bulgaria)

REDES SOCIALES Y WEB DEL PROYECTO



www.facebook.com/revabproject/

WEB: www.revab-erasmus.eu/



www.twitter.com/REVAB_PRJ



Apoyado por el
programa Erasmus+
de la Unión Europea

El presente proyecto ha sido financiado con el apoyo de la Comisión Europea. Esta publicación es responsabilidad exclusiva de su autor. La Comisión no es responsable del uso que pueda hacerse de la información aquí difundida.
Proyecto nº 2015-1-BE01-KA202-013183