

## INFORME FACILITY MANAGEMENT

Tribuna de Sergio Vega, director del Curso de Especialización en FM que se imparte en la UPM.

# Innovación y formación para el FM

La eficiencia energética de los edificios será clave para el ahorro en la gestión.

**E**n plena crisis económica, sufrida con especial virulencia en el sector de la edificación, destaca de forma significativa el sector del facility management, donde el dinamismo del mismo se traduce en la continua demanda de profesionales especializados en dicho perfil de gestión.

Tradicionalmente la gestión se limitaba a las instalaciones de los inmuebles y estaba asociada principalmente al servicio de mantenimiento. Los modelos de organización empresarial de entonces y las necesidades de soporte existentes eran muy diferentes a las de hoy.

Actualmente las necesidades de las organizaciones asociadas a su patrimonio inmobiliario y los modelos de gestión que han de aplicar han evolucionado hacia aquellos en los que las actividades de soporte se transfieren cada vez más a terceros y sobre las cuales el facility manager debe buscar las opciones más adecuadas, para gestionarlas de forma eficiente, controlada y económica.

### GESTIÓN EFICIENTE

Las empresas son cada vez más conscientes de la necesidad de una eficiente gestión de sus recursos para mejorar el desarrollo de su actividad profesional, ya que ésta influye de manera significativa en la cuenta de resultados de la compañía. Una eficiente gestión de los activos inmobiliarios puede suponer un ahorro de hasta el 30% del total de gastos de explotación.

Reducir costes y mejorar la productividad son los principales objetivos que persigue una organización, sobre todo en tiempos de máxima competitividad, acuciada por la crisis económica. El facility manager resulta decisivo sobre el que es el segundo apartado de costes de las empresas, por lo que su implantación no sólo mejora la gestión, sino que genera importantes ahorros que pueden alcanzar, en modelos globales, entre un 15% y un 20%.



Sergio Vega, profesor titular de la E.T.S. de Arquitectura. Dtor. del Curso de Especialización en FM. Investigador Grupo TISE. Dtor de Solar Decathlon Europe.

Uno de los campos en los que existe un gran potencial de ahorro para las empresas es el de la rehabilitación energética de sus edificios, intereses alineados plenamente con los tiempos y con los objetivos europeos y españoles.

El gran reto que tiene Europa con el objetivo 20/20/20 de reducir para el año 2020 las emisiones de CO<sub>2</sub> un 20%, reduciendo un 20% la demanda energética y aumentando la generación de energías de fuentes renovables un 20%, pasa por mejorar la eficiencia energética de los edificios (Directivas 2002, 2009, 2010 y 2011). España, a través de la Ley de Calidad y Sostenibilidad del Medio Urbano, Ley de Economía Sostenible, y otras regulaciones técnicas en desarrollo (Regulación Estatal de ITE, Actualización del Código Técnico...) ha marcado sus propios objetivos al respecto, en consonancia con las directrices europeas.

Pese a la tendencia a desarrollar edificios "casi cero emisiones", el grueso del parque inmobiliario, más de un 80% de las edificaciones necesarias en Europa para 2020, ya se encuentran construidas y con muy baja eficiencia

energética. Para poder alcanzar los objetivos de reducción de la demanda energética en España y Europa se hace imprescindible intervenir radicalmente en el parque existente, mediante la rehabilitación energética de los edificios. Así se reconoce en los objetivos específicos de España, en donde se establece el objetivo de incrementar a un 35% la inversión de rehabilitación sobre la construcción de obra nueva.

Existe pues una necesidad estratégica y económica de promover la rehabilitación energética de los edificios existentes para mejorar significativamente su eficiencia. Pero, hasta ahora, las políticas y ayudas desarrolladas no han sido eficaces para movilizar a la sociedad y al sector en esta dirección, y esto se debe a las grandes barreras que aún existen: tecnológicas, sociales, financieras...

### INNOVACIÓN SOSTENIBLE

Desde el Grupo de Investigación TISE (Técnicas Innovadoras y Sostenibles en la Edificación) de la Universidad Politécnica de Madrid, se apuesta radicalmente por el desarrollo de soluciones técnicas innovadoras de alta eficiencia energética, proponiendo igualmente un cambio de estrategia centrada en actuaciones parciales, económicas, de alta eficiencia en la relación coste-eficacia, profundizando en el desarrollo de estrategias de actuación que, con sistemas de gestión conforme al Principio de Pareto, maximice la eficiencia de cualquier tipo de inversión. Así se trabaja en desarrollar sistemas innovadores, mínimamente invasivos en los edificios, para cubiertas, cerramientos, ventanas, condiciones de ventilación, instalaciones, y otras actuaciones interiores, que mejoren la eficiencia a bajo coste.

Una de las claves del sector inmobiliario pasa por la innovación y formación de los técnicos que han de profesionalizarse para gestionar eficientemente el patrimonio inmobiliario en el futuro. Con una buena formación y su capacidad de innovación producirán ahorros significativos en la gestión. Una parte de los ahorros que cabe esperar de esta gestión provendrá del ahorro energético del uso y funcionamiento de los edificios. Una vez más, las necesidades de investigación, innovación y formación son claves para la profesionalización de los técnicos que han de implementar las mejoras en nuestros edificios.