

# Explorando las tendencias en Facility Management: N°1 Sostenibilidad

Este documento es un extracto del informe "Future Outlook for Facility Management" publicado en 2011 por IFMA, donde se recoge la visión y las tendencias del Facility Management hasta 2013. Con motivo de la participación de David Martínez (global director de FMHOUSE) en el equipo redactor del documento original, surge la idea de traducirlo al castellano y al mismo tiempo hacer un auto examen, para evaluar su importancia y validez actual y explorar los retos que suponen todavía cada una de ellas, analizando las demandas generadas en el mundo del Facility Management, así como las oportunidades de aprendizaje que ocasionan. Los 10 aspectos que se identifican en el documento se dividieron en tres grupos: **A-** Influencias externas al FM ( 1 sostenibilidad, 2 complejidad tecnológica de los edificios, 3 recesión económica y antigüedad de los inmuebles y 4 estados de emergencia y alerta) **B-** Influencia internas al FM ( 5 complejidad en los datos de FM, 6 captación de talento especializado y 7 elevar la profesión de FM) **C-** Influencias de la propia organización ( 8 posicionamiento interno más profesional, 9 aumento de la productividad y 10 cambios en el espacio de trabajo). En este documento analizaremos la numero 1:

## 1 SOSTENIBILIDAD

Con la creciente identificación del impacto de los edificios en el medio ambiente y en los recursos naturales y de sus efectos negativos, más y más organizaciones están haciendo de la sostenibilidad una parte de su visión, valores y marca. Entendiendo sostenibilidad como el "triple bottom line" (beneficios económicos, sociales y medioambientales), más organizaciones están aceptando sostenibilidad como una responsabilidad y un valor que ellos adoptan. En la mayoría de los países, un creciente número de propietarios de edificios y gobiernos están demandando que los edificios sean energéticamente eficientes y sostenibles. En algunas zonas, es el gobierno quien exige esa sostenibilidad, pero muchas organizaciones no están esperando a esa futura normativa, sino que se anticipan aceptando sostenibilidad como un valor.

En Estados Unidos, para alcanzar las metas federales para la reducción de gasto energético, agua y las emisiones de gases de efecto invernadero, el *Federal Buildings Personnel Training Act* exige a todos los empleados

federales que diseñan, construyen, operan o mantienen instalaciones e inmuebles del estado, a tener formación específica en materia de sostenibilidad.

Algunas organizaciones están dando un paso más investigando acerca de edificios de gasto energético 0, los cuales generan tanta energía como consumen con cero emisiones de Co2.

### ▲ Tareas para el FM:

En el ámbito del Facility Management, las expectativas pueden ser muy altas.

-La construcción sostenible requiere sistemas que ayuden al máximo rendimiento de los edificios, lo que incrementa las habilidades necesarias para operar inmuebles y sus servicios. Los edificios "verdes" emplean sistemas más sofisticados de control del edificio informatizado, subsistemas contadores, control de la ventilación y almacenamiento del agua de lluvia. Debemos formarnos entonces, en operación y mantenimiento de estos nuevos sistemas.

-Con el enorme stock de edificios existentes en todo el mundo, existe un reconocimiento creciente de la importancia de gestionarlos para



ser más eficientes energéticamente y sostenibles. Esto está liderando una creciente demanda de *commissioning* (puesta en marcha) de edificios existentes los cuales requieren protocolos de verificación que pueden ser nuevos en Facility Management. Este retro-commissioning se está haciendo sin importar que la organización este buscando o no una certificación sostenible.

- Operar inmuebles de una manera más sostenible requiere diferentes suministros y técnicas que las prácticas tradicionales. Cada día, aspectos como suministros de limpieza, pintura y fertilizantes encuentran ya su alternativa sostenible (*environmentally friendlier*) en el mercado.

- La gestión de la cadena de provisión de la organización está siendo también fuertemente influenciada por el mercado inmobiliario, el cual continúa transformándose debido a la sostenibilidad. Muchas organizaciones están asimismo adoptando más prácticas que persiguen la sostenibilidad para bienes de consumo duraderos dentro de sus instalaciones.

-Muchas organizaciones quieren conocer más sobre su huella de carbono y como controlar y reducir su impacto negativo.

-Monitorizar y reportar los datos del rendimiento del edificio como ENERGY STAR® será lo habitual. En muchos lugares, a los propietarios de los edificios se les está exigiendo proveer datos de la operación del edificio para el beneficio de futuros inquilinos y compradores. Un mejor

rendimiento del edificio conduce a una ocupación y a unas rentas más altas.

-Muchos usuarios de los edificios están demandando instalaciones más “verdes”, con solicitudes varias como papeleras de reciclaje, aparcamiento de bicicletas y estaciones de repostaje para vehículos eléctricos.

Para todos estos temas, las organizaciones están demandando al Facility Management soluciones, las cuales han estado históricamente sin los recursos necesarios para hacerse cargo de ellas.

### ▲ Retos y oportunidades de aprendizaje para el FM:

Conviértete en la persona experta en sostenibilidad de tu organización.

-Aprende sobre *Leadership in Energy & Environmental Design* (LEED®), ENERGY STAR®, *Green Globes*, BRE Environmental Assessment Method (BREEAM), Estidama, o el sistema que más prevalezca en tu área. Esto ayudará al facility management a una mejor comprensión de lo que edificio “verde” significa. También ayudara al facility management a entender la conexión entre sostenibilidad y los beneficios para la propia organización.

-Forma a la organización de FM en materia de *high performance building systems* y otros aspectos de sostenibilidad. Esto puede requerir ambos: formación in-house (interna) y programas impartidos por universidades, asociaciones, institutos etc.

-Se conocedor y proactivo en sostenibilidad. Evalúa las *best practices* y propone políticas que encajen con los valores de tu organización. Mantente al día de las iniciativas económicas disponibles en tu área. Acércate a tu *C-suite* (comité de dirección) con soluciones propuestas, no esperes a ser pedido. Y por último, mantén tu posición de liderazgo en la materia.

## ▲ Opinión FMHOUSE:

La sostenibilidad es una tendencia clara, lo vemos cada día, y bajo nuestra visión, el proceso no ha hecho más que empezar. Pero debemos tener muy claro cuál es el objetivo, “ser sostenible”, que aunque parece obvio, a veces es fácil perderse en el proceso.

En primer lugar, no es necesario tener una certificación para ser sostenible, es más, primero debemos centrarnos en actuaciones que no requieran inversión y que además pueden tener un impacto inmediato. Una vez superada esa fase, podremos comenzar procesos que requieran inversión.

Si superadas esas fases, o por razones externas de estrategia de la compañía, decidimos embaucarnos en procesos de certificación, deberemos tener claro algunos conceptos para ser capaces de sacarle el máximo beneficio a un proceso a priori de importante inversión. Sería hipócrita obviar que las certificaciones sostenibles son una gran herramienta de marketing, pero paradójicamente eso las hace “más sostenibles”, sin ese beneficio económico, no serían tan viables. También son un patrón de medida, debido a su capacidad de estandarización se convierten en una herramienta de comunicación honesta y creíble. Entonces, nos encontramos con que esa etiqueta es una herramienta de marketing, y al mismo tiempo de comunicación, pero no debemos olvidar el objetivo principal, es una herramienta para el diseño y la operación y mantenimiento del edificio. Este procedimiento de certificación, debemos utilizarlo para lograr el objetivo de la sostenibilidad: satisfacer las necesidades de los usuarios con un menor uso de los recursos manteniendo la viabilidad económica. Por lo que, si decidimos certificar que somos “sostenibles”, no nos quedemos en conseguir esa placa, la sostenibilidad no es un procedimiento de certificación, es un proceso que comienza por cuestiones tan simples como la sensibilización del usuario y el sentido común.

*Para artículos relacionados visite nuestra  
página web: [www.fm-house.com](http://www.fm-house.com)*