



# PATRIMONY OFFICE · RETAIL & COMMERCIAL CENTERS

Reportaje de la jornada

**LOS PONENTES COINCIDIERON EN RESALTAR QUE LOS EDIFICIOS SIN CERTIFICACIÓN AMBIENTAL DENTRO DE UNOS AÑOS VAN A TENER UN DESCUENTO IMPORTANTE. NO SE VAN A PODER COLOCAR EN EL MERCADO, NI A LOS USUARIOS NI A LOS FONDOS DE INVERSIÓN PORQUE SIMPLEMENTE NO LOS VAN A QUERER.**

**LA JORNADA SE CELEBRÓ LOS PASADOS 22 Y 23 DE OCTUBRE EN EL MARCO DEL BMP**

## LOS EFECTOS ECONÓMICOS DE LA REHABILITACIÓN EN OFICINAS.

### MESA INAUGURAL

ENRIQUE LACALLE, Presidente del Barcelona Meeting Point recordó la evolución que ha sufrido el BMP con la incidencia que representó la crisis, y destacó cómo a partir del 2012 ya empezó una nueva etapa, con el despertar de un sector ahora muy distinto, más pequeño, más prudente y muy profesional, y por fin animado y feliz, que empieza a funcionar.

CELIA GALERA, Directora General del Grupo Habitat Futura dio las gracias a BMP por acoger la jornada, destacando la importancia de la rehabilitación aplicada al sector del Retail. Recordó que al margen de los ahorros energéticos y económicos que representa una buena rehabilitación sostenible no se debe olvidar el "Brown discount", que puede representar quedar fuera de mercado si no se tienen en cuenta los aspectos ambientales.

ALBERT PONS, Secretario del Comité de Edificios de la Asociación Española de Mantenimiento puso de relieve la enorme importancia de las actividades de la fase de uso de los edificios a nivel económico, social y ambiental. Defendió tener en cuenta el mantenimiento y las renovaciones de los edificios ya desde los esbozos del proyecto inicial. Destacó los beneficios de todo ello en reducción de gastos, alargamiento de la vida útil y mejoras en la seguridad, entre otros.

JOSÉ MARÍA ÁLVAREZ, presidente de la Asociación Española de Oficinas destacó el aumento de la inversión, que en retail y oficinas ya supone más del 85% del movimiento actual del sector. Reclamó a todos los agentes aplicar un sentido autocrítico en lo hecho en el pasado para no repetirlo en el futuro. La situación actual la identificó sólo con síntomas de mejora, pero no con haber superado ya la crisis, ya que la inversión del 2015 es todavía inferior a la del 2006, y no cree que se vuelva a situaciones como las del momento del auge. Según el Sr. Álvarez jornadas como ésta deben hacernos reflexionar para superar carencias y no volver a contribuir en la creación de otra crisis. Dijo que trascendiendo la eficiencia energética está la sostenibilidad de la industria, que solo podrá abordarse si tenemos una respuesta solvente a las nuevas necesidades de la sociedad y de los usuarios, que van a ser muy distinta de las que hemos recibido de ellos en los últimos años.

MIGUEL RODRÍGUEZ-DÍEZ, Responsable Nacional del Segmento Retail y Hotelero en Desarrollo de Negocio de SIMON, moderó la primera mesa de la tarde dedicada a los efectos económicos de la rehabilitación en edificios. En primer lugar, destacó que el sector de la rehabilitación de edificios está experimentando un crecimiento importante, lo que se refleja en el aumento de la inversión en este sector. Además, señaló que la rehabilitación de edificios es una actividad clave para mejorar la eficiencia energética y reducir los costes operativos. Finalmente, destacó que la rehabilitación de edificios es una actividad clave para mejorar la eficiencia energética y reducir los costes operativos.



***"La Rehabilitación de viviendas con ahorro energético es fundamental para el futuro."***  
ENRIQUE LACALLE



***"En el 2014 el mantenimiento de edificios representó unos 4.600M€"***  
ALBERT PONS



***"Hay que reflexionar sobre calidad y procesos para ofrecer"***



**"Un buen mantenimiento reposiciona un activo inmobiliario"**  
**ALBERT PONS**



**"Los dos pilares de BASF son la sostenibilidad y la innovación"**  
**GUILLERMO SÁNCHEZ**



**"Hoy hay el triple de edificios certificados que en el 2011"**  
**GUILLERMO MONTIS**



**"Decidimos invertir en eficiencia energética solo después de haber agotado todas las medidas de mejora sin coste."**  
**ALEJANDRO MARTÍN**

hay pros y contras en ambas opciones: Fidelización, conocimiento e implicación versus flexibilidad, especialización y formación. Bajo su punto de vista la contratación es el paso clave, y debe establecer cómo se va a evaluar el servicio mediante auditorías desde el principio. Apostó por contar con un sistema de información integrado con el contabilidad, de acceso universal, escalable, con posibilidad de exportar datos históricos, planificaciones, seguimiento de incidencias en tiempo real, etc. "Un buen mantenimiento y una buena gestión reposiciona el activo inmobiliario, mejora la seguridad del edificio, mejora las rentas en alquiler, mejora la ocupación, reduce los gastos extraordinarios y alarga el ciclo de vida de edificio e instalaciones." Recordó que los cambios normativos son muchos y a todos los niveles, y que desconocerlos no exime de su cumplimiento.

En el turno de preguntas se generó una polémica acerca de la existencia o no de suficiente oferta y de suficiente calidad en áreas como el del suministro de energía o de los materiales de construcción menos convencionales.

GUILLERMO SÁNCHEZ, Technical Specification Manager - Project Manager Sustainability EBE Iberia BASF nos habló de su compromiso con la sostenibilidad, uno de sus principales motores junto con la innovación. Está en el Dow Jones de sostenibilidad, y entre las 35 empresas más sostenibles a nivel mundial. Subrayó que BASF es muy cercana a nuestra vida cotidiana, ya que sus productos están en bienes como móviles, pinturas, vehículos, protectores solares, etc... y como no en muchos productos para la construcción y para el facility management. Además cuenta con distribuidores e instaladores homologados, certificados por Bureau Veritas, con formación y apoyo continuos, para asegurar que los productos llegan a su performance óptima.

GUILLERMO MONTIS, Director Internacional de Facility Management de NEINVER en su intervención sostuvo que el modo de perfilar el debate sobre la sostenibilidad es ponerle números. Distinguió varios grupos de interés para los que la sostenibilidad no se entiende de igual manera. El usuario busca una experiencia de compra confortable y responsable con el medio ambiente. El operador busca menores cargas de operación y una imagen de sostenibilidad para la marca que impacte en las RRSS y las ventas. La propiedad busca un mayor valor del activo inmobiliario y diferenciarse de la competencia, más ocupación y mayores rentas. Administración y comunidad buscan un menor impacto global y el fomento del empleo que conlleva mayores tasas e impuestos. Estimó que la certificación BREEAM puede reducir los gastos operativos un 7'5%, ahorrar el 60% de energía y el 35% de agua, e incrementar un 3.5% de la ocupación y un 3% de las rentas, invirtiendo solo un 2% de más en el proyecto, con periodos de retorno de entre 2 y 5 años. Compartió los logros de NEINVER del año 2014, en el que consiguió bajar el consumo de agua en un 2'7%, las emisiones de CO<sub>2</sub> en un 22% y el consumo energético en un 8'9% con una cuota de EERR del 87%, ya superada con el 100% actual.

ALEJANDRO MARTÍN, Responsable de Mantenimiento Oxylane Decathlon nos contó la mejora sostenible de sus establecimientos entre 2010 y 2015. Aclaró que cada tienda Decathlon es autónoma por lo que respecta a sus inversiones. La central aconsejó no invertir en eficiencia energética hasta que todas las opciones de mejora en gestión hubiesen sido implementadas. Se negoció la contratación eléctrica para renovarla en el momento más favorable (-0'6M€), y se ajustó la potencia contratada a las necesidades reales (-0'5M€). Agotada la primera fase había que plantear inversiones, y para ello lo primero que se hizo fue recoger datos de consumos y buscar estrategias adaptables tanto centros tanto de propiedad como alquilados, centrándose en las instalaciones. El test llevado a cabo en Getafe reveló, al cabo de 1 año, que con una inversión de 8.000€ el ahorro producido hubiese sido de 13.000€ que, multiplicado por los más de 100 centros de estos resultados una cifra nada despreciable. Se informa a los directores de cada centro de estos resultados y es cada uno de ellos quien decide llevar a cabo o no la inversión. Otros análisis de actuaciones puntuales son renovar el rótulo exterior en 77 tiendas (inversión de 0'8M€, ahorro a los 10 años de 1'8M€), malla de iluminación interior en 12 tiendas (inversión de 1'28M€, ahorro a los 10 años de cerca de 10M€), mejorar los climatizadores, sustituir los contadores de compañía por unos propios, realizar auditorías energéticas en 108 centros, etc. En resumen, una inversión total de 2'51M€ producen a los 10 años un ahorro de 4'7M€.

MIQUEL ÀNGEL JULIÀ, Arquitecto y Director de Diseño en Nuklee. Retail e interiorismo hizo una serie de reflexiones en un plano mucho más teórico del trabajo que desarrollan en

no todos los retailers trabajan en la tienda del mismo modo. Además de ser coherentes con el conjunto del modelo de negocio hay que adaptarse a la percepción de cada sociedad, ya que no en todas partes lo sostenible se entiende del mismo modo, y habrá que hacer guiños para facilitar esa identificación. Habló de herramientas de gestión (software informático específico) para mantener unitario el criterio corporativo trabajando en los 5 continentes.

**ELÍAS GÓMEZ** Ingeniero de instalaciones en BBVA nos habló de la nueva sede de su empresa en el barrio madrileño de Las Tablas. Los criterios de sostenibilidad y ahorro energético siguieron la pauta que marca LEED, ya desde la elección del solar, bien conectado con la red de transporte público. El diseño energético empezó optimizando los sistemas pasivos, siguió los activos y terminó con las EERR. La orientación de la torre cambió para minimizar el sobrecalentamiento y los patios y calles consiguen con sus proporciones iluminación natural en el 85% de los espacios, sin radiación directa. Se aprovecha el free-cooling, muy rentable en el clima madrileño, y se combina con vigas frías de gran inercia térmica, logrando 6 meses de climatización pasiva. Pese a representar una inversión inicial mayor el análisis del ciclo de vida completo lo revela como el mejor sistema. Hay trigeneración por biomasa o gas para obtener frío, calor y electricidad simultáneamente. Se cuenta con solar térmica, fotovoltaica y geotérmica. Las 11.000 luminarias son LEDs. El riego de la cubierta ajardinada es con agua pluvial. El edificio se monitoriza en casi 1000 puntos para saber dónde van la energía y el agua. Un sistema BMS controla todos los equipos en tiempo real.

**ALBERT PONS** Secretario del Comité de Edificios de la Asociación Española de Mantenimiento (AEM), nos habló de las buenas prácticas en la gestión y mantenimiento de carteras inmobiliarias. Clasificó el mantenimiento en dos grandes grupos: los proactivos, en dónde se interactúa, planifica, prevé, controla y supervisa para adelantarse, y los reactivos, que esperan a que aparezcan problemas para solucionarlos como se pueda. Expuso muchas de las dudas habituales cuando se plantean estos servicios como por ejemplo ¿Los integramos o los externalizamos? ¿Personal propio o externo? La decisión es complicada, ya que



***"Todos las grandes empresas líder están trabajando en sostenibilidad."***  
**SENÉN FERREIRO**



***"Conseguimos 6 meses de climatización en base a las condiciones exteriores mediante free-cooling"***  
**ELÍAS GÓMEZ**