

y la participación de PM y FM es una de las claves para materializar esas oportunidades, reduciendo la factura energética y mejorando el comportamiento ambiental de los edificios.

La intervención del FM en la fase inicial del proyecto es una garantía de ahorros energéticos y eficiencia del edificio

Albert Pons / TBA.

Se ha hablado extensamente de la incidencia que puede tener el Facility Manager en la gestión energética del edificio y en consecuencia en los ahorros energéticos que esta actividad puede comportar.

En esta ocasión, sin embargo me gustaría tratar este reportaje desde otro punto de vista que según mi opinión aún no se está analizando con suficiente profundidad y que desarrollare a partir de la siguiente afirmación :

“ La intervención del Facility Manager en la fase inicial del proyecto es una garantía de ahorros energéticos y eficiencia del edificio “

El Facility Manager que tiene la responsabilidad de la gestión técnica de un edificio es probablemente el profesional más cualificado para opinar sobre la bondad de la calidad del mismo, el acierto de las soluciones adoptadas en fase de proyecto y si se ajusta a los requerimientos de sus usuarios.

El gestor técnico del edificio si tiene una mínima experiencia, que es lo mismo que decir que ha tenido que modificar, subsanar o corregir soluciones establecidas inicialmente, como consecuencia de la falta de conocimiento de estas necesidades por parte del proyectista o incluso por la falta de conocimiento de los futuros usuarios del inmueble, esta en condiciones de aportar criterio y sentido común en diferentes etapas de proyecto y construcción que únicamente el, por su conocimiento de las necesidades futuras es capaz de aportar.

En este sentido conocer la tipología de usuario del inmueble, cuál es su programa funcional y de necesidades y saber asesorar en temas energéticos en la fase de gestación del proyecto parece un acierto no solamente por la propia solución aportada sino sobre todo si tenemos en cuenta los ahorros por no tener que ejecutar con posterioridad soluciones diferentes y con el edificio ya en uso.

En el ámbito de la gestión energética la comunicación entre todos los intervinientes que participan en el proyecto (Usuario, Proyectista, Project y Facility) es absolutamente imprescindible y es responsabilidad de este último el Facility Manager- prescribir o al menos, sugerir la incorporación de soluciones orientadas a la mejora en

la gestión energética o ahorros en la facturación.

Pondré algún ejemplo que puede ayudar a entender esta necesidad: Resulta que la corporación que ocupa el edificio, no era conocida inicialmente pero necesita medir los consumos eléctricos de manera independiente para cada una de las sociedades que tiene ocupando el edificio y esta actuación representa ahora un sobre coste significativo aparte de las molestias. Resolver este tema en fase de proyecto no habría representado ningún problema.

En otra ocasión, nadie del equipo proyectista se planteo inicialmente la conveniencia de tener un suministro eléctrico en media tensión por que el edificio en principio tenía que ser para multiusuarios. Sin embargo ahora es una sede corporativa y la instalación de un Centro de Transformación tiene unos costes significativos.

Otro ejemplo sería el caso del sistema informático de gestión de la iluminación y climatización (a estas alturas claramente imprescindible para la gestión energética de una instalación) que se percibe como muy costoso y se decide en fase de proyecto prescindir del mismo. Decisión que imposibilita plantear ningún tipo de gestión energética en el edificio una vez en funcionamiento.

