

NEWS

Casi 25 años...

En los últimos meses se están advirtiendo signos que el péndulo del trabajo está tendiendo a una mayor presencialidad. Incluso los grandes nombres tecnológicos que en el 2020 adoptaron la no presencialidad de la manera más furibunda, están revisando sus estrategias.

Una conclusión clara de todo esto, es que ningún plan es inmune a un baño de realidad, y que en nuestro código genético tiene mucho peso el sentimiento de estar juntos. Una gran parte de nosotros necesitamos estar en contacto con otros, para que entre otras cosas, trabajar de manera más efectiva. Es evidente que la experiencia tecnológica cada vez está mejor conseguida, pero a día de hoy, no puede sustituir plenamente todo lo que conlleva el "mirarse a los ojitos".

Esto es compatible con la realidad que los cambios en el "workplace" desde marzo del 2020 han sido de una enorme magnitud y muchos de ellos serán permanentes. Existe una agenda de flexibilidad en el puesto de trabajo, y como todo en esta vida, las cosas "van por barrios" y en unas compañías se aplica más que en otras. No es descartable que en la medida que pase el tiempo, se vayan produciendo ajustes o correcciones a dicha agenda, sin embargo, se hace difícil visualizar que se vuelva totalmente a un modelo como el que había antes del 15 de marzo del 2020.

En este escenario el rol que juega el espacio físico es esencial, su papel es más importante que nunca. La palanca de oportunidades que presenta unas oficinas de calidad para desarrollar la mejor experiencia laboral es imbatible. Especialmente en un país como España en el que los trayectos al trabajo son más cortos que en otras ciudades europeas o norteamericanas.

La propuesta de valor de un espacio de trabajo pensado para esta nueva realidad y con un alto grado de salud es incuestionable.

Es importante resaltar que no son oficinas saludables o energéticamente eficientes, son ambas cosas, ya que las dos están inextricablemente vinculadas y conjuntamente configuran el grado de ESG de un edificio. En este sentido, el vuelco por la calidad es claro y evidente, las grandes compañías quieren que sus trabajadores estén en este tipo de oficinas. Esta apuesta por la calidad no es solo

La experiencia tecnológica cada día está mejor conseguida, pero a día de hoy, no puede sustituir plenamente todo lo que conlleva el "mirarse a los ojitos"

LETRAS DE AIRE

Tomás Higuero

Consejero Delegado de Aire Limpio



monopolio de las oficinas, ya que otras clases de activos (residencial, hoteles, senior living, retail) están apalancándose en este tema.

Es evidente que una de las consecuencias de la pandemia es el cambio de percepción que tenemos de los inmuebles en general y eso se está reflejando en cómo diseñamos, construimos, ocupamos y gestionamos los edificios.

Todo lo anterior está transformando la Industria y por ende a los actores que formamos parte de ella. El cambio no es ni bueno ni malo, es sencillamente una constante y por eso las entidades porosas, flexibles, capaces de mutar y adaptarse a las nuevas realidades son las que tienen más posibilidades de prevalecer en el tiempo.

Hablando del paso del tiempo, el año próximo cumplimos 25 años, estamos muy orgullosos de llegar a dicha efeméride. Ha sido un camino en el que nos lo hemos pasado muy bien, aunque como en toda carretera ha habido tramos con curvas. No quería dejar de acordarme y agradecer a todo el que ha confiado en nosotros y de manera muy especial a las personas que han formado y forman parte del proyecto. Gracias, a todos.

LA OPINIÓN DEL EXPERTO



Paulino Pastor
Director de Ambisalud



Control avanzado de **Legionella**: separación de responsabilidades

Según el Centro Europeo para la Prevención y Control de Enfermedades (ECDC), durante 2021 la enfermedad del Legionario tuvo una incidencia de 3,60 casos por 100.000 habitantes frente a 2,39/100.000 en la Unión Europea.

Se han registrado en España un total de 1.704 casos y además debemos tener en cuenta que la legionelosis ha subido de forma importante con un incremento del 27,5 % con respecto a los 1.336 declarados en 2020.

La Legionella sigue siendo, por tanto, un problema preocupante. El año 2022 se publicó un **nuevo Real Decreto 487/2022 de requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis**. Este documento actualiza la anterior legislación que no había sido modificada desde 2003 que se podía considerar obsoleta. La nueva norma incorpora una novedad importante como es la recomendación de establecer un **Plan Sanitario frente a la Legionella**.

Este plan se basa en la evaluación del riesgo de las diferentes etapas por las que transcurre el agua y permite establecer medidas de control ad hoc con mayor flexibilidad.

Por otra parte la norma también incluye un aspecto como es la responsabilización de **la toma de muestra por parte del Laboratorio**. En Ambisalud siempre hemos considerado que es importante **separar la responsabilidad de control y actuación**, no es de recibo que la misma entidad que realice los tratamientos de limpieza y desinfección sea la que después tome las muestras que en definitiva son el control de calidad que verifica la efectividad de las medidas.

Esta filosofía está muy asumida en calidad de aire interior, por ejemplo en las limpiezas de conductos: la verificación debe ser hecha por una entidad independiente, pero en control de Legionella una misma empresa lo hace todo. Por otra parte, incluso el diseño de un plan de control flexible (PSL)

puede generar situaciones de conflicto de intereses, en función del número de operaciones a recomendar.

Esperemos que con el nuevo Real Decreto cambie la situación y se desarrollen **empresas especializadas en control y otras especializadas en acciones correctoras**, ya que puede representar una cierta complicación para los titulares de las instalaciones pero genera más confianza y transparencia en el sector, ¡hablamos de la salud de las personas!

Casos de Legionella registrados en España

1.704

Incremento de casos respecto a 2020

27,5%



Andrés Sepúlveda,
Director Gerente de Commtech



Commissioning, herramienta clave para mejorar la competitividad del parque inmobiliario actual

Los edificios que utilizamos contribuyen con un 40% al total de emisiones de efecto invernadero en nuestro planeta. Aunque los inmuebles de nueva construcción deberán tener emisiones GEI cero a partir de 2030, contamos con un nutrido parque inmobiliario que seguirá operativo, pero que tendrá que renovarse para mitigar el cambio climático. En este contexto, la descarbonización de los inmuebles es prioritaria.

La implantación de procesos de commissioning en edificios existentes es la mejor herramienta para conocer el estado del parque inmobiliario, algo imprescindible para concederle una "segunda oportunidad" y abordar la reducción del carbono operativo, mejorando su eficiencia energética.

Muchos edificios, incluso aparentemente bien construidos, comparten patrones similares: una puesta en marcha deficiente o no realizada; consumos

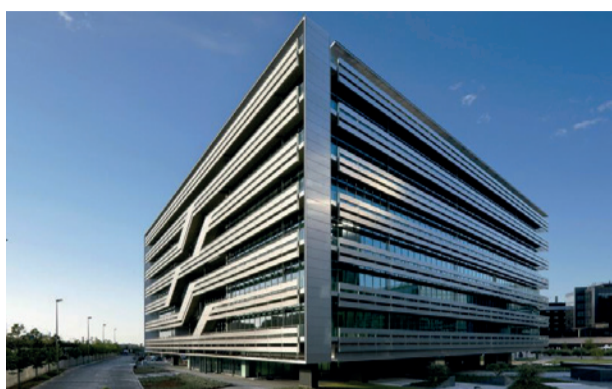
energéticos y costes de explotación excesivos; un mantenimiento y funcionamiento poco efectivo y fiable; un número elevado de reparaciones y sustituciones de componentes y equipos, o incluso una degradación del rendimiento de los equipos -pérdidas de calibración en los sensores o cambios en la parametrización del sistema de control-. Son elementos que conllevan una multiplicación de las quejas de usuarios en las condiciones de confort, salud y seguridad.

Se suman también otros condicionantes externos que afectan al rendimiento, como cambios -de uso o propiedad- en los requisitos funcionales originales, en la reglamentación de instalaciones o en los códigos de edificación. Y se añade la aparición de "buenas prácticas" actualizadas para la gestión de edificios, tecnologías más fiables y eficientes, y, finalmente, la implementación de nuevos criterios de sostenibilidad y bienestar, orientados al ESG y la descarbonización.

El proceso de commissioning en edificios en funcionamiento permite adecuarlos a las necesidades operativas demandadas; mejorar las condiciones de salud, confort, seguridad y productividad de sus usuarios, e incrementar la eficiencia, fiabilidad y resiliencia de sus instalaciones. Una terna ganadora que garantiza una competencia exitosa, frente a activos de nueva construcción, en la carrera por la sostenibilidad.

El proceso de commissioning en edificios en funcionamiento permite adecuarlos a las necesidades y mejorar las condiciones de salud, confort y seguridad de sus usuarios

GRUPO AIRE LIMPIO ACTÚA





Edificio Cristalia 4B, Madrid

BMS Retrofit®, SIPAP®, SFEG®



Árma ha llevado a cabo una reforma integral del edificio que cuenta con un sistema de gestión BMS del año 2005. Uno de los objetivos es proteger su patrimonio al prolongar la vida útil y actualizar el BMS (Building Management System). Para lograrlo, Árma contrató a Aire Limpio para actualizar el BMS a través de su servicio de **BMS Retrofit®**. Esta actuación consta de varios puntos:

1. **Integración de la plataforma existente:** Se aprovecha el hardware existente para prolongar su vida útil.
2. **Interfaz actualizada** del BMS para mejorar su usabilidad y accesibilidad.
3. **Más funcionalidades** añadidas al BMS, lo que permite un mayor control y gestión del edificio.
4. Mejoras de eficiencia energética y **medición del consumo energético**.
5. Integración de sistemas TCP/IP, lo que facilita la comunicación y el intercambio de datos con otros dispositivos y sistemas del edificio.

Cristalia es un edificio de clase A, altamente eficiente y saludable, con certificación LEED Gold. **Cuenta con los sistemas de purificación y filtración SIPAP® y SFEG®.**






Hospital Universitario de Torrevieja

Sistema de extracción en el laboratorio de Anatomía Patológica

El proyecto propuesto por el departamento de ingeniería del Hospital plantea la instalación de un **sistema de extracción independiente y con filtración de Carbón Activo en el Laboratorio de Anatomía Patológica del hospital**. El objetivo principal es garantizar condiciones de trabajo seguras y fiables, así como lograr un ahorro energético efectivo.

La solución propuesta aprovechó la climatización existente del hospital montando un sistema de **regulación de caudales y presiones** utilizando **válvulas de regulación de caudal Venturi**. Además, se implementó un sistema de monitorización continua de los diferenciales de presión de la sala.

Se instaló una pantalla táctil en el laboratorio, a través de la cual se puede seleccionar el modo de trabajo o modo de espera (stand by). Al ajustar los niveles de los caudales de extracción, se logra una **mayor efectividad en el barrido de los contaminantes** y un **ahorro energético significativo**. En resumen, la instalación de este sistema de extracción asegura unas condiciones de trabajo óptimas, promueve la eficiencia energética y previene problemas relacionados con la ventilación.




Edificio de oficinas en Madrid

Sellado de Conductos SISELCO®

Actuación en un edificio de oficinas con más de 31.000 m² disponibles. Aire Limpio fue contratado para realizar el **sellado de conductos SISELCO®**, que permite sellar los conductos de climatización y ventilación desde el interior de los mismos.

Aire limpio realizó una primera prueba de estanquidad, corroborando los resultados obtenidos en las pruebas anteriores, en las que no se obtenía la clase ATC4 de estanquidad.

Se estableció como objetivo la consecución de una clase de estanquidad ATC3, superior al mínimo requerido por el RITE.

Se realizó el **sellado de las 4 verticales** que presentaban problemas, mediante la inyección del polímero sellante, **reduciendo las pérdidas en un 96%, 94%, 93% y 85%** en cada una de las verticales, consiguiendo el grado de estanquidad deseado.

► **Actualidad económica premia a SISELCO® como una de las mejores ideas del 2023**

Grupo Aire Limpio presenta su primera Memoria ESG

El pasado mes de junio presentamos nuestra primera Memoria ESG, en la que proporcionamos información clara y precisa sobre nuestro trabajo en materia de ESG (ambiental, social y de gobernanza) a todos nuestros grupos de interés.

Para nosotros es muy importante el alineamiento de nuestra estrategia de negocio con los Objetivos de Desarrollo Sostenible porque estos representan un marco global para abordar algunos de los mayores desafíos de nuestros tiempos.

Al hacerlo, podremos contribuir a un futuro más sostenible, generar valor compartido y obtener beneficios empresariales a largo plazo.



Descarga la Memoria ESG →



Tomás Higuero, Consejero Delegado de Grupo Aire Limpio junto a Andrea Quintana, Product Manager de SISELCO®.

ENTREVISTA



Fernando Arenas Liñán
Socio Fundador & Director Inmobiliario
Árma Real State



En el contexto actual parece que las oficinas como asset type están más cuestionadas ¿Cómo veis este asunto a medio plazo?

Una de las derivadas del confinamiento global que se produjo como consecuencia de la pandemia fue la necesidad de continuar trabajando desde casa, para aquellas tareas en la que eso es posible, lo que aceleró una tendencia que ya existía y que ha supuesto un cambio estructural en la manera y en la cantidad en que las empresas utilizan el espacio de oficinas.

La magnitud de dicho cambio a medio y largo plazo está todavía por comprobar, pero no cabe duda de que las oficinas, como "asset class", son y seguirán siendo necesarias siempre y que su formato y oferta en el mercado evolucionará de acuerdo con la demanda de los usuarios, como cualquier otro "asset class".

Al mismo tiempo parece que la tendencia buena, es el producto de oficina de calidad céntrico y con un alto grado de salud y sostenibilidad, lo cual, además, encaja bastante con la filosofía de Árma ¿Crees que es un tema pasajero o el shift to quality está para quedarse?

Estoy convencido de que el "shift to quality" está para quedarse. Las empresas empiezan a concebir el espacio de oficinas como un medio para atraer y retener talento y además tratar de convencer a ese talento de que trabaje físicamente en la oficina. Creo que las tendencias demográficas tienen que ver

mucho con esta realidad. La oferta de trabajadores cualificados es más baja que, por ejemplo, en la época en la que los "boomers" empezaban a trabajar. Ahora la competencia por atraer talento es muy fuerte y uno de los componentes del esfuerzo para atraerlo es ofrecer un entorno saludable de trabajo, en unas instalaciones sostenibles que ofrezcan cada vez más servicios a los usuarios, para aquellas tareas en la que eso es posible, lo que aceleró una tendencia que ya existía y que ha supuesto un cambio estructural en la manera y en la cantidad en que las empresas utilizan el espacio de oficinas.

Siguiendo con tendencias, la sensación ofensiva es que la gente está volviendo a las oficinas ¿Compartes este sentir? ¿Cuál es vuestra visión?

Sí, es cierto que un porcentaje apreciable de trabajadores han vuelto a la oficina, si comparas la estadística con la que se daba poco después de que terminara el confinamiento, pero es cierto también que en casi todos los casos la mayoría de ellos tienen la opción (e incluso la obligación) de teletrabajar un número de días a la semana, que suele variar según el sector.

Vemos que muchas empresas piden a sus empleados que vuelvan a la oficina, si no los cinco días de la semana, al menos dos o tres. Es obvio que la formación de nuevos empleados, la transmisión de la cultura de empresa o la socialización de los empleados solo puede tener lugar en el entorno de la oficina,

aunque mi impresión es que la motivación principal de los directivos para pedir la vuelta a la oficina es frenar la pérdida de productividad. En aquellos sectores en los que se demuestre que ir a la oficina aumenta o mantiene la productividad, se acentuará la vuelta a la oficina.

Por último, me gustaría que abundaras sobre vuestra vocación por la salud y sostenibilidad en vuestros activos.

El equipo de Árma siempre ha sido pionero en la implementación de técnicas y medidas para mejorar la eficiencia de nuestros edificios, reducir la huella de carbono y cuidar de la salud de sus ocupantes.

En todos nuestros desarrollos tenemos como objetivo obtener la máxima calificación en las certificaciones de sostenibilidad y salud. Para ello contamos con la inestimable ayuda de Aire Limpio, que nos proporciona los mejores sistemas de purificación, de medición de la calidad del aire y tecnología para nuestros BMSs.

Las empresas empiezan a concebir el espacio de oficinas como un medio para atraer y retener talento y además tratar de convencer a ese talento de que trabaje físicamente en la oficina

