Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

Escola Sert COAC

L'arquitecte especialista en *Facility Management*

Entrevista a Felip Neri Gordi, director d'Integrated Facility Management

El *Facility Manager* és un perfil emergent i de futur, imprescindible en un nou context on cal optimitzar el funcionament, la durada i els entorns laborals dels edificis

Gran Teatre Liceu Barcelona. Imatge facilitada per Alex Egea

L'arquitecte **Felip Neri Gordi** és director del postgrau en Facility Management de l'Escola Sert, director de l'empresa *Integrated Facility Management* i delegat a Catalunya de la *International Facility Management Association* (IFMA).

Quin és el perfil ideal d'un *Facility Manager*?

Tots els professionals relacionats amb el món de l'edificació són, d'entrada, perfils adequats per a la disciplina del ***Facility Manager***. No obstant, l'arquitecte, per la seva formació en la vessant de la concepció inicial i global de l'edifici, té més predisposició a integrar les solucions pròpies d'una bona conducció i utilització de l'edifici des de la fase de projecte.

Projectar i dirigir un edifici no només fins a la finalització de les obres, sinó fins a la finalització de la seva vida útil és un canvi de paradigma que obliga a revisar la formació fins ara impartida en aquest sector.

Quines són les carències del perfil i com s'ha de complementar amb formació?

Des de la formació d'arquitecte cal afegir els coneixements propis de la conducció i el manteniment dels edificis, coneixements que en sí mateixos constitueixen un estudi de grau en alguns països d'Europa. El postgrau de l' Escola Sert condensa molt bé els coneixements complementaris amb els que ja té l'arquitecte, i pot oferir una formació molt potent en la seva relació qualitat, preu, durada. Al marge de l'oferta de visites, casos pràctics i la possibilitat de complementar els estudis amb estades en algunes empreses.

Per què fins ara hi havia pocs arquitectes fent de *Facility Manager*?

Perquè fins fa poc l'arquitecte es dedicava més al projecte i la direcció d'obres i poc al funcionament i durabilitat dels edificis. Això ha potenciat, especialment durant els anys de forta empenta immobiliària, que el sector del ***Facility Management*** estigués més cobert per enginyers o arquitectes tècnics.

El *Facility Manager* és un perfil amb potencial ocupació?

És un perfil emergent. Hem entrat en una nova etapa on cal optimitzar el funcionament, la durada dels edificis i entorns laborals, siguin oficines, indústries o explotacions mineres. Això permet treure el màxim partit al menor cost. D'altra banda, la projecció de les despeses associades a la vida útil prevista permet optimitzar la imputació de costos i endreçar els marges reals del negoci.

Cada vegada més les organitzacions empresarials opten per aquest perfil. Igual que tradicionalment hi ha un responsable de recursos humans o finances, cal atribuir la responsabilitat respecte al segon factor de despesa, que és la que generen els edificis i espais productius.

Aula Gestió

Postgrau en *Facility Management* un estudi de grau en alguns països d'Europa

Convenis de col·laboració amb empreses per posar en pràctica els coneixements assolits

El proper mes d'octubre de 2013 arrenca a l'Escola Sert la tercera edició del Postgrau en *Facility Management*, dirigit a arquitectes i altres tècnics que vulguin aprofundir en la gestió d'edificis i els seus serveis amb l'objectiu d'optimitzar el funcionament dels immobles.

OBJECTIUS

L'objectiu del curs és que el professional adquireixi noves capacitats de gestió que li permetin entre d'altres coses: establir estratègies a llarg termini d'estalvi de costos en la gestió de l'edifici; analitzar i gestionar el cicle de vida dels elements de l'edifici; planificar els manteniments preventius i correctius de l'edifici; adquirir un criteri professional a l'hora d'implantar tecnologies intel·ligents; gestionar eficaçment espais i reubicacions; estalviar costos energètics a l'edifici; decidir amb criteri professional davant d'una opció de compra o lloguer; gestionar eficaçment la subcontractació de serveis; seleccionar encertadament el software de gestió en *Facility Management* més adequat.

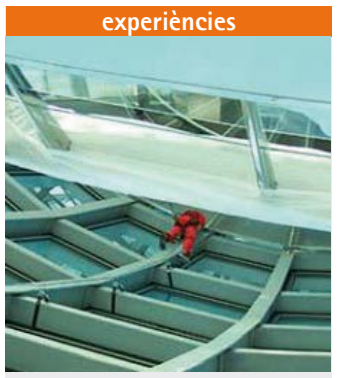
METODOLOGIA

Aquest programa formatiu està distribuït en sessions teòriques, exercicis d'exemple i majoritàriament casos pràctics que ajudin a l'alumne a desenvolupar les competències necessàries per afrontar amb èxit el dia a dia com a *Facility Managers.*

Al finalitzar aquest programa formatiu tots aquells alumnes que ho desitgin podran sol·licitar la participació en un dels convenis de col·laboració amb empreses que realitza l'Escola Sert COAC, amb l'objectiu que l'alumne posi en pràctica els coneixements apresos durant el curs, agafi experiència, millori el seu currículum i ampliï la seva xarxa de contactes professionals.

POSTGRAU EN FACILITY MANAGEMENT (3a edició)
Lloc: c. Arcs 1-3, 5a planta, Barcelona i per video@ula a través d'Internet
Durada-Dates-Horari: **144** hores
del **2/04/14** al **31/07/14**
DC de **09.30** h a **18.30** h
Formació acreditada pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
Inscripcions: www.arquitectes.cat/escolasert
Inclòs en la convocatòria de beques del **PLA IMPULSA**
+ info: plaimpulsa@coac.cat

experiències



La Societat Espanyola de Gestors d'Immobles, IFMA Espanya, va seleccionar com a Bona Pràctica el contracte de Serveis Energètics i Manteniment de Bilbao Kirolak, adjudicat en 2010 per a un període de 10 anys a la UTE Feroser-Tecman.

Bilbao Kirolak va decidir al 2009 reordenar els seus processos de manteniment, subministrament i gestió energètica, contractant la seva gestió integral a una Empresa de Serveis Energètics (ESE). Amb aquest model de contracte, promogut per l'Institut de Diversificació i Estalvi Energètic i la Federació Espanyola de Municipis i Províncies, l'ESE fa inversions a l'inici del contracte que milloren l'eficiència energètica de les instal·lacions, de manera que la reducció del consum d'energia obtinguda li permet amortitzar les inversions i oferir una reducció del cost del servei.

Així, s'estableix el cost del contracte com un cànon fix pel subministrament energètic, la gestió i el manteniment de les instal·lacions en garantia total, de manera que el contractista obté rendibilitat en la gestió del contracte en la mesura que sigui capaç d'aconseguir o millorar la reducció de consums esperada. D'aquesta manera, s'obté una important millora en les instal·lacions i en la seva gestió que porta com a conseqüència una reducció dels consums d'energia i, per tant, de les emissions a l'atmosfera de gasos d'efecte hivernacle, alhora que una reducció de costos per a la societat municipal.

Edificis de Bilbao Kirolak. Imatges extretes del web de l'Instituto Municipal de Deportes de Bilbao (http://www. bilbaokirolak.com)

Indicadors d'ocupació en l'àmbit del *Facility Management*

opinió dels alumnes

Alejandro Dorrio Cumbrao, alumne de la 2a edició del Postgrau en *Facility Management* de l'Escola Sert COAC i participant al conveni de col·laboració formativa signat amb l'empresa Agbar, on va col·laborar en un projecte real de gestió d'espais de la Torre i que va ser contractat finalment per l'empresa un cop va finalitzar l'acord, ens explica la seva experiència:

"L'experiència de les pràctiques em va donar la possibilitat, una vegada finalitzades, de continuar la relació amb l'empresa. Des de llavors, he format part del seu equip com a professional. L'experiència va ser i està sent molt positiva.

"El motiu inicial pel qual vaig triar aquest postgrau va ser perquè em va interessar el camp d'especialització que abordava. Però la possibilitat d'accedir a pràctiques, com a factor diferenciador respecte a altres postgraus, sí que va suposar un al·licient i va reafirmar la meva decisió.

"Dels convenis de col·laboració amb empreses destacaria tres aspectes. L'oportunitat d'interactuar amb professionals amb experiència en *Facility Management*. La de realitzar-ho en empreses de referència del sector. I sobretot, la de descobrir el potencial d'allò après en el postgrau i comprovar com es complementa amb la meva formació d'origen.

"La pràctica, sens dubte, em va permetre aplicar i desenvolupar conceptes i idees apreses en el postgrau. La concreció de la pràctica (es va treballar en un projecte real) òbviament no va permetre abastar-ho tot, però sí una bona part de les matèries tractades".

Imatge facilitada per Facility Management de Torre Agbar

El mercat potencial a Espanya pot superar els 30.000 milions d'euros en cinc anys

TENDÈNCIES

Tot i que aquesta activitat sorgeix als Estats Units a principis de la dècada dels 70, no arriba a Espanya com una disciplina professional fins a finals dels 90.

En l'actualitat, al nostre país, un alt percentatge de les grans empreses compta amb una figura en la seva estructura que s'encarrega de les tasques de *Facility Management*, ja sigui de forma interna o com a assessorament extern. No obstant això, aquesta activitat no està encara molt estesa com a tal entre les petites i mitjanes empreses, la qual cosa converteix aquest perfil en una professió amb clares possibilitats de futur.

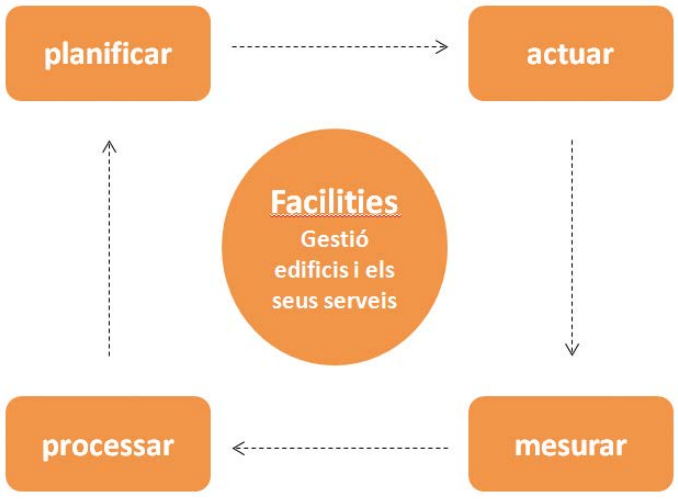
Les empreses tenen entre els seus objectius l'obtenció de màxima eficàcia dels mitjans tant econòmics com humans de què disposen per a l'èxit de la seva activitat empresarial. Per això, un dels mètodes adoptats és professionalitzar la gestió de serveis (manteniment, seguretat, neteja, residus, logística, etc.), externalitzant el seu control i gestió a empreses especialistes en aquestes matèries, amb dilatada experiència en serveis i en l'optimització dels mateixos. Aquest sector d'empreses és el que progressivament està guanyant posicions en el mercat empresarial internacional, situant el *Facility Management* en una posició de creixement i expansió contínua.

SECTORS AMB DEMANDA I MERCAT POTENCIAL

Els **sectors** que més demanden els serveis de *Facility Management* són, entre d'altres, el de les **telecomunicacions** i la **banca**, fonamentalment perquè compten amb molts metres quadrats d'àrees de treball. En sentit contrari, és l'àmbit industrial el que registra una penetració més incipient d'aquesta activitat, tot i que es preveu que sigui una de les seves principals línies de desenvolupament en el futur.

El *Facility Management* és la disciplina professional que més ràpidament ha crescut a Europa en els darrers quinze anys. Alguns estudis internacionals han establert un mercat potencial a Espanya que pot superar els 30.000 milions d'euros en cinc anys, segons l'Associació Internacional de Facility Management (IFMA) a Espanya, l'associació professional més gran en l'àmbit de la gestió d'immobles que gaudeix del màxim reconeixement i prestigi internacional.

Tal com comenta **Robert Salvadó**, Gerent de Facilitec i membre d'IFMA, a Espanya hauríem de seguir els models de països que estan obtenint excel·lents resultats de gestió empresarial utilitzant aquests serveis de *Facility Management*. En el cas del Regne Unit i Alemanya, l'externalització de com a mínim un servei, aconsegueix nivells del 90% i 70% respectivament, sent el cas d'Espanya de tan sols el 32%. Per això, la tendència serà la utilització d'empreses especialistes en aquests models de gestió de serveis, que aportin eficiència, modernitat i resultats per **rendibilitzar entre un 15% i un 30% els mitjans tècnics i econòmics de les empreses i aconseguir la clau per a l'"èxit de la gestió"**.



Imatge facilitada per Joan Miró, de l'empresa TBK

ELS NOUS REPTES I OPORTUNITATS PROFESSIONALS

- ***Facility Manager* d'edificis corporatius**. Aquest perfil agafa especial rellevància pel que fa a l'optimització i eficiència dels recursos, per tal de reduir una part important del cost general de l'edifici. El sector avança cap a la creació d'un perfil similar focalitzat en les necessitats dels propietaris particulars d'immobles.

- ***Facility Manager* de ciutats**. En el marc de les *Smart Cities*, on aquest perfil esdevé una figura clau a l'hora de gestionar serveis i espais d'àmbit públic.