

Estrategias para una Construcción Industrializada, Circular y Certificada

LEED, BREEAM, WELL, DGNB, Passivhaus



COSENTINO CITY Barcelona

17 de abril, 10:30h COSENTINO City Barcelona

Inscripción gratuita: www.bioeconomic.es

Presencial & Streaming



El Facility Management como actor principal en el Ciclo de Vida de los Edificios

Manuel Járrega Domínguez – Presidente de la ACFM.



La asociación

- ❑ Constituida en noviembre de 2015, como una Asociación sin ánimo de lucro, tiene como finalidad agrupar personas físicas, personas jurídicas y entidades, así como colectivos profesionales, sectoriales o académicos, que dentro de sus actuaciones ofrecen, promocionan o desarrollan desde Cataluña actividades relacionadas con el Facility Management (FM).

- ❑ **Objetivos:**
 - Dar visibilidad al Facility Management y consolidarlo como una práctica empresarial habitual, mediante la difusión de sus modelos y beneficios.
 - Promover la colaboración y la transferencia de conocimiento del FM entre los asociados.
 - Detectar y comunicar a los socios potenciales oportunidades de negocio.
 - Promover la formación en FM buscando alianzas con otras entidades formadoras.
 - Alcanzar el reconocimiento oficial de la profesión.
 - Convertirse en un centro de referencia reconocido en el campo del FM.

El Facility Management

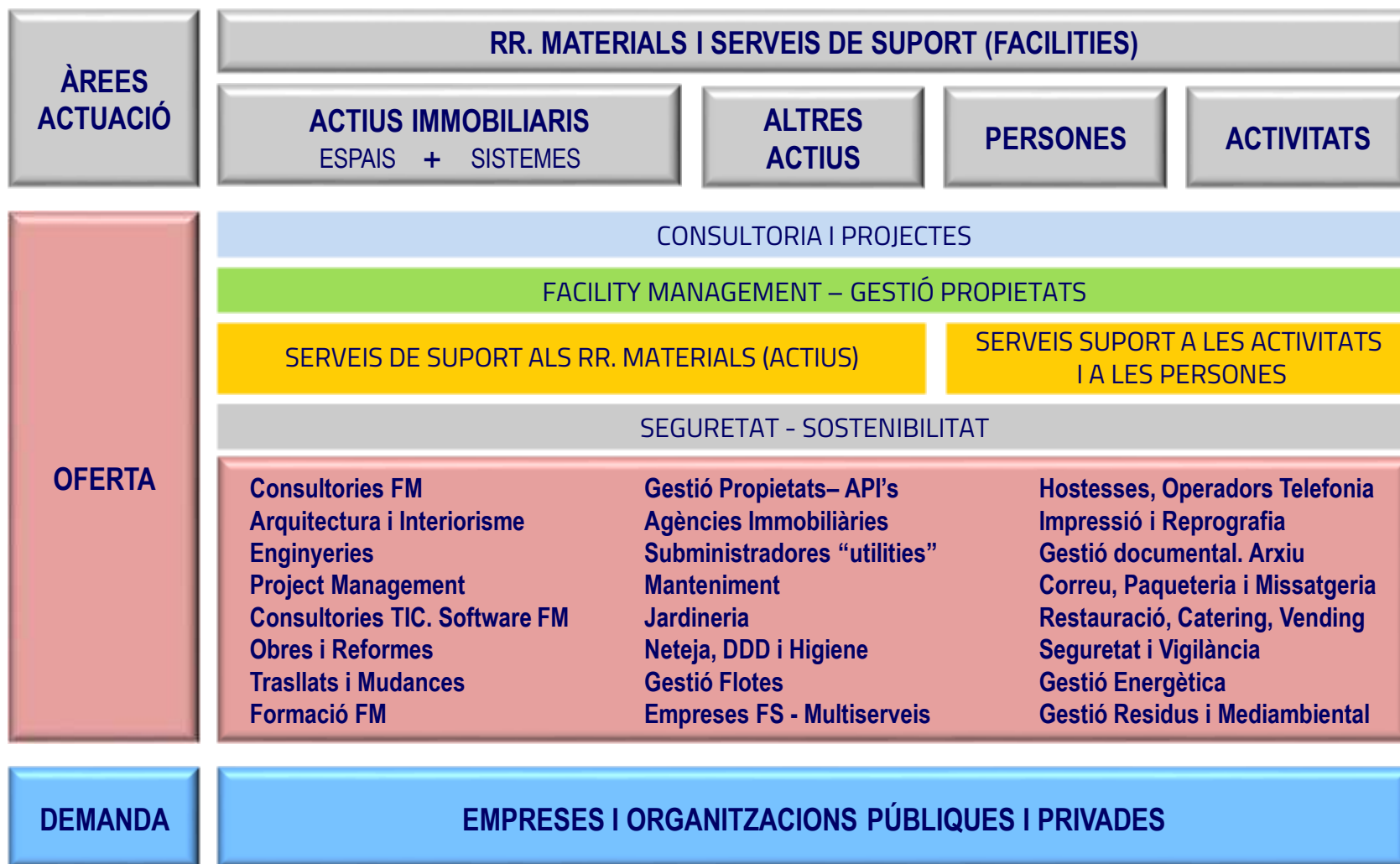
❑ La **Gestión de los recursos materiales y los servicios de apoyo necesarios para el desarrollo de las actividades de una empresa u organización, contribuyendo a los objetivos del negocio. (ACFM)**

Profesión multidisciplinar que comprende teorías y principios de la ingeniería, la arquitectura, el diseño, la contabilidad, las finanzas, la gestión, ... (BOME)

❑ **Estructura de Servicios del ámbito FM**



El mercado del Facility Management



I Congreso de Facility Management Barcelona 2026

La ACFM organiza el I Congreso de Facility Management Barcelona 2026 (FMCBCN '26)



Tendrá lugar los próximos días 25, 26 y 27 de Noviembre. Dirigido a los profesionales y empresas del Facility Management, con el objetivo de poder compartir experiencias, retos e inquietudes a los que se enfrentan.

Ciclo de Vida de Edificios

Fases del ciclo de vida del edificio



- Proyecto y construcción: 20–30%
- Explotación y mantenimiento: 65–75%
- Fin de vida: 5–10%
- Más del 70% del coste ocurre tras la entrega del edificio

Ciclo de Vida de Edificios

Fases del ciclo de vida del edificio



Costes de proyecto y construcción

- Ingeniería y arquitectura
- Obra civil y estructura
- Instalaciones (HVAC, eléctrica, fontanería)
- Equipos, materiales y licencias

Ciclo de Vida de Edificios

Fases del ciclo de vida del edificio



Costes de explotación (OPEX)

- Energía (30–40% del OPEX)
- Mantenimiento preventivo y correctivo
- Facility Management y personal
- Servicios auxiliares

Ciclo de Vida de Edificios

Fases del ciclo de vida del edificio



Desglose típico del OPEX

- Energía: 30–40%
- Mantenimiento: 20–25%
- Personal y servicios: 20–30%
- Otros costes: 10–15%

Ciclo de Vida de Edificios

Fases del ciclo de vida del edificio



Costes de fin de vida

- Rehabilitaciones mayores
- Desmantelamiento de instalaciones
- Demolición y gestión de residuos
- Reciclaje y recuperación de materiales

Ciclo de Vida de Edificios

Fases del ciclo de vida del edificio



La mayor palanca económica está en la explotación: optimiza hoy para ahorrar durante 30–50 años.

La importancia estratégica del Facility Management en los edificios



Evolución del Facility Management

El FM ha pasado de un mantenimiento reactivo a un enfoque estratégico centrado en eficiencia y sostenibilidad.

Impacto en costos y operación

Más del 70% del coste de un edificio se genera en operación, haciendo el FM clave para controlar gastos y prolongar vida útil.

Influencia en bienestar y productividad

Una buena gestión de climatización e iluminación mejora confort, reduce absentismo y aumenta el rendimiento laboral.

FM como pilar estratégico

El FM integra sostenibilidad y cumplimiento normativo, asegurando valor económico, social y ambiental a largo plazo.

Facility Management durante la construcción y el comisionamiento



Comisionamiento y Verificación

El Facility Management verifica que sistemas funcionen según diseño y necesidades del usuario final durante el comisionamiento.

Documentación Técnica Completa

FM revisa y valida manuales, planos y fichas técnicas para asegurar una gestión eficiente post-construcción.

Planes de Mantenimiento Preventivo

Se definen planes de mantenimiento alineados con fabricantes para optimizar la operación y durabilidad del edificio.

Formación y Corrección Temprana

FM coordina la formación del personal y detecta desviaciones constructivas para evitar problemas operativos futuros.

Gestión del edificio en la fase de operación y mantenimiento



Gestión del mantenimiento

El mantenimiento evoluciona de correctivo a preventivo y predictivo para reducir averías y prolongar la vida útil.

Gestión energética eficiente

Se monitorizan consumos y se aplican ajustes para optimizar energía, logrando ahorros del 10% al 30%.

Confort y seguridad ocupacional

Se gestionan la calidad del aire, climatización, iluminación y sistemas de seguridad para bienestar y salud.

Gestión de servicios y contratos

El FM asegura el cumplimiento y optimiza costes coordinando servicios con proveedores externos.

El Facility Management en la renovación y modernización de edificios



Importancia del Facility Management

El FM aporta conocimiento real del edificio para identificar sistemas obsoletos y oportunidades de mejora.

Modernización de sistemas

Renovación de climatización e iluminación mejora eficiencia energética y confort.

Cumplimiento normativo y planificación

FM asegura cumplimiento de normas y planifica obras minimizando impacto y garantizando seguridad.

Adaptación a nuevas formas de trabajo

FM gestiona reconfiguración de espacios flexibles para modelos híbridos y necesidades actuales.

Fin de vida del edificio y economía circular



Rol del Facility Management

El Facility Management aporta información crucial sobre materiales y activos para una gestión eficiente en la fase final del edificio.

Estrategias de Deconstrucción

La deconstrucción permite recuperar materiales valiosos, reduciendo el impacto ambiental frente a la demolición tradicional.

Beneficios Económicos y Ambientales

Recuperar y valorizar materiales aporta beneficios económicos y reduce riesgos legales y ambientales.

Cierre del Ciclo de Vida

El FM conecta pasado, presente y futuro para una gestión integral y sostenible del edificio.

Facility Management, sostenibilidad y criterios ESG



Gestión ambiental eficiente

El Facility Management controla consumo energético, uso de agua y residuos para reducir emisiones y huella de carbono.

Bienestar y seguridad social

FM mejora calidad del aire, iluminación y servicios para bienestar y seguridad de ocupantes y usuarios.

Cumplimiento y transparencia

FM garantiza cumplimiento normativo, transparencia en proveedores y documentación para informes y certificaciones ESG.

Estrategia ESG integrada

Facility Management convierte compromisos ESG en acciones concretas y sostenibles en operaciones diarias.

Digitalización, smart buildings y Facility Management



Monitoreo y mantenimiento predictivo

Los sistemas BMS y sensores IoT permiten detectar fallos tempranos y realizar mantenimiento predictivo eficiente.

Optimización energética y gestión de espacios

La analítica de datos ayuda a optimizar el consumo energético y adaptar espacios a la demanda real en entornos flexibles.

Comunicación y cambio cultural

Las herramientas digitales mejoran la comunicación con usuarios y proveedores, exigiendo nuevas competencias en Facility Management.

Potenciación del Facility Management

La digitalización potencia el Facility Management, permitiendo gestionar edificios complejos y eficientes con mayor valor.

Beneficios clave y conclusiones sobre el Facility Management

Beneficios Económicos

Reducción de costes operativos, optimización de inversiones y prolongación de la vida útil de activos.

Beneficios Operativos

Garantiza continuidad del negocio, reduce riesgos y aumenta la fiabilidad de las instalaciones.

Impacto Humano

Crea entornos seguros, confortables y saludables, mejorando la experiencia y productividad.

Sostenibilidad y Normativas

Facilita el cumplimiento normativo, apoya objetivos ESG y fomenta la descarbonización.



Manuel Járrega Domínguez

Presidente de la Associació Catalana de Facility Management (ACFM)

mjarrega@acfm.cat



Associació Catalana de Facility Management
info@acfm.cat · www.acfm.cat
Av. Diagonal, 630 – 2n 2a · 08017 Barcelona

