



**Vicente Pinto,**  
Director de Producto  
de Monitorización  
y Control de Aire Limpio  
<https://www.airelimpio.com/>  
<https://grupoairelimpio.com/>

Todos somos conscientes de que, si queremos invertir en nuestro futuro, la economía lineal debe ser sustituida por la circular. Y el mercado de sistemas de gestión de edificios no es ajeno a esta máxima. La preservación de las inversiones realizadas en los edificios se sitúa ahora como punto central, frente a políticas basadas en ciclos de vida establecidos por los fabricantes. Y desde Aire Limpio ya aportamos soluciones en esa línea, gracias a BMS Retrofit y SMOCAI, que cubren cerca de 3 millones de m<sup>2</sup> de edificios.



## REACONDICIONAMIENTO DE SISTEMAS, UNA TENDENCIA EN ALZA PARA PRESERVAR LAS INVERSIONES REALIZADAS EN EDIFICIOS

Uno de los primeros objetivos de cualquier propiedad cuando acomete reformas en sus inmuebles es proteger el patrimonio inmobiliario prolongando su vida útil; pero esta vía también debe contemplar, obviamente, proteger las fuertes inversiones iniciales realizadas en el ámbito tecnológico.

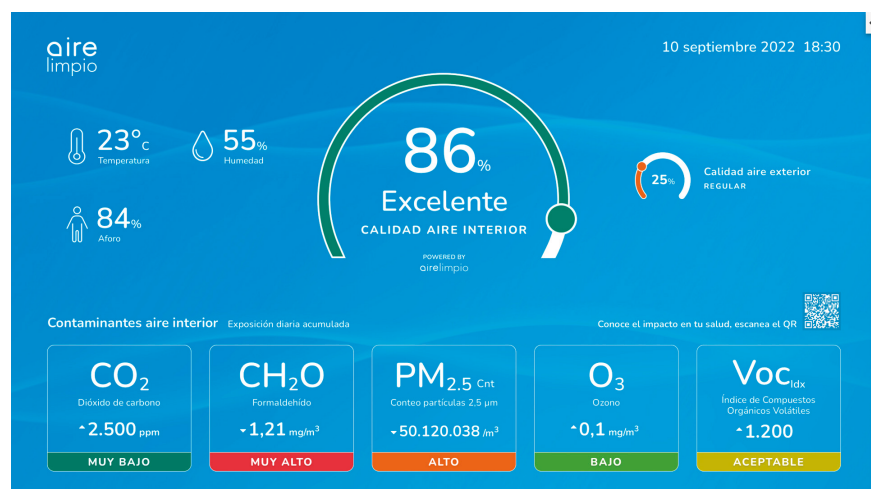
En Estados Unidos hemos sido ya testigos, en los últimos años, del cambio de enfoque que se ha producido en lo concerniente al mercado de sistemas de gestión de edificios. Un giro que ha evolucionado desde una vertiente tradicional, muy dependiente de la renovación completa de las plataformas, siguiendo las tendencias de ciclo de vida de los fabricantes de sistemas, hacia un modelo creciente donde las empresas de reacondicionamiento de

sistemas, un concepto más acorde y alineado con la economía circular, están tomando un rol preponderante.

¿Por qué sustituirlos si podemos mantener sistemas escalables, siempre actualizados, que nos van a proporcionar prestaciones equivalentes a las de los nuevos? Esa es la clave.

### BMS RETROFIT Y SMOCAI YA SUMAN CASI 3 MILLONES DE M<sup>2</sup> MONITORIZADOS EN EDIFICIOS

En Estados Unidos, ya existen más de 100 empresas especializadas en el reacondicionamiento de sistemas (denominado Retrofit), en contraste con el número limitado de fabricantes tradicionales. Este fenómeno refleja un cambio significativo en el mercado,



donde los proyectos se impulsan cada vez más atendiendo a las necesidades reales de los clientes.

España no se ha quedado rezagada en este cambio de paradigma. BMS-Retrofit de Aire Limpio es el reacondicionamiento como alternativa a la propuesta tradicional del mercado, que consiste en un reemplazo total de las plataformas existentes. Desde Aire Limpio hemos invertido en el desarrollo de esta línea de mercado hasta consolidarnos como uno de los líderes. Prueba de ello es que BMS Retrofit y SMOCAI ya suman casi 3 millones de m<sup>2</sup> monitorizados en edificios.

Ya en 2020, iniciamos el camino en el desarrollo de sistemas destinados a mejorar la eficiencia de los edificios al lanzar nuestro Sistema de Monitorización de la Calidad del Aire, conocido como SMOCAI y que facilita la supervisión y el control a la hora de implementar la ventilación bajo demanda. Un sistema diseñado desde su origen para ser escalable, y del que acabamos de lanzar la última versión, actualizable de manera gratuita para nuestros clientes.

### MEJORAS EN LA SALUD Y EL BIENESTAR DE LOS OCUPANTES

El nuevo SMOCAI incluye una interfaz de usuario mejorada, con dashboards configurables, lo que permite una presentación de la información más intuitiva, con mensajes que explican de forma sencilla cada uno de los contaminantes que se están midiendo y como afectan al usuario. Además, al ser integrable con el BMS del edificio, se realiza de forma dinámica, acorde a los niveles de ocupación en tiempo real, lo que permite ajustar los parámetros CAI de ventilación y consumo a las necesidades específica del inmueble en cada momento. Una solución que ayuda, no solo a mejorar el comportamiento energético del edificio, sino también la salud y bienestar de sus ocupantes.



Tan solo un año después de lanzar SMOCAI, en 2021, expandimos nuestra oferta adentrándonos en el mundo de todos los sistemas electromecánicos que consumen energía en los edificios con el lanzamiento de la línea BMS-Retrofit. Esta línea tiene como objetivo ayudar a nuestros clientes en la gestión de recursos y consumos dentro de sus edificios, pero preservando al mismo tiempo la inversión inicial.

La unión de ambos facilita la monitorización de todos los sistemas que consumen energía en el edificio y su control, con el foco puesto en la eficiencia. Así, BMS Retrofit y SMOCAI permiten controlar Iluminación, HVAC y cualquier sistema electromecánico que brinde servicios dentro del edificio.

### LAS VENTAJAS DEL RETROFIT FRENTE AL BMS TRADICIONAL

En la mayoría de los casos, la tecnología BMS tradicional puede ser costosa, propietaria y difícil de actualizar, pero con la tecnología adecuada y un equipo de personas con el knowhow necesario se puede llevar a cabo de manera impecable y sin contratiempo. En este sentido, un BMS Retrofit correctamente gestionado conlleva beneficios para el cliente, tales como la mejora de la calidad a través de la apertura (relación coste/beneficio), la protección de su

inversión, la extensión del ciclo de vida del hardware existente, y una reducción en los tiempos de recuperación de la inversión (R.O.I.), la eficiencia y el metering (medición inteligente).

Para implementar BMS Retrofit, se debe realizar en primer término un análisis del hardware preexistente, con el objetivo obtener un diagnóstico que permita comprobar, revisando tanto software como hardware, el correcto funcionamiento del BMS, con la mirada puesta en sustituir los sistemas obsoletos. En una segunda fase, se implanta la plataforma BMS Retrofit, configurándola para que la nueva interfaz sea lo más parecida y compatible con la anterior.

Esto da acceso a la propiedad a un sistema abierto propio; que permite el control multiedificio desde cualquier lugar; fácilmente ampliable e incluso escalable con la integración de nuevos sistemas, y con un considerable ahorro en costes de mantenimiento, personal improductivo, o desperdicio de energía, por lo que también se mejora la eficiencia energética.

En definitiva, una solución que, preservando la inversión realizada en el hardware anterior, marca sin embargo un diferencial en la competitividad del activo inmobiliario. ■