

## El edificio como palanca de transformación

**Tomás Higuero de Juan**  
Consejero Delegado  
Grupo Aire Limpio



Desde siempre los edificios han ejercido una profunda influencia en las personas o empresas que los ocupan, han servido, también, para imprimir carácter a familias, organizaciones, proyectar atracción y ayudar a que las personas mejoren o empeoren su salud... Muchos de los reposicionamientos de inmuebles vienen motivados por cambios que las entidades que los ocupan quieren promover en sus culturas.

En los últimos años, todo esto se ha intensificado aún más. Propietarios, ocupantes, gestores han identificado que la simbiosis que tiene lugar con los espacios en los que pasamos tiempo, influye en cómo hacemos las cosas. Por esa razón, los inmuebles han, claramente, dejado de ser meros espacios físicos para convertirse en palancas que ayudan a transformar profundamente lo que sea que esté a su alrededor (personas, organizaciones, ciudades).

Este proceso afecta a todo el espectro de espacios construidos y tiene, por ejemplo, una profunda influencia en cómo se pueden cambiar las dinámicas de las ciudades. Un caso claro son las incipientes transformaciones de oficinas en residencial, debido a las pautas de trabajo de los últimos años y a la creciente demanda de residencial. Esta flexibilidad y adaptabilidad son necesarias para afrontar los desafíos de las ciudades modernas y maximizar el uso eficiente del espacio urbano.

Pensamos que es en el ámbito específico de las oficinas, donde la transformación del espacio adquiere una dimensión especial de cara a influir en la organización que lo ocupa. **En los últimos meses, estamos presenciando como el péndulo del trabajo se decanta hacia el lado presencial.** De hecho, muchas voces verbalizan que seguramente mutemos a esquemas de 4+1 o incluso 5 días de trabajo en la oficina. Todo esto presenta una excelente ocasión para que las compañías puedan **transformar sus culturas y preparar mejor sus organizaciones de cara a los nuevos retos.** Por otro lado, los trabajadores que regresan con mayor asiduidad a sus centros de trabajo tienen unas expectativas sobre cómo han de ser estas oficinas.

Está claro que la oportunidad para una transformación positiva de las culturas empresariales es evidente y de nuevo el espacio físico juega un rol esencial en este proceso. Todo ello pasa por **reimaginar las oficinas no solo como lugares de trabajo, sino como entornos en los que, entre otras cosas, se debe tener especialmente en cuenta la salud y el bienestar de sus ocupantes.**

Al mismo tiempo, en el horizonte ya se vislumbran con evidente nitidez la **futura arquitectura legal europea; EPBD (Directiva de Eficiencia Energética en Edificios)** y

**Taxonomía**, las cuales impulsarán también estos cambios, estableciendo estándares más altos de eficiencia energética y descarbonización. Tanto las normativas europeas, como las peticiones de los trabajadores por espacios más saludables, así como las exigencias de los inversores, están siendo el motor de las inversiones en los edificios las cuales van más allá de la simple funcionalidad, **abarcando la descarbonización, la calidad del ambiente, el bienestar general y la flexibilidad.**

**Todo esto confluye en cómo los edificios en general, y en particular las oficinas, se están convirtiendo en auténticas palancas transformacionales, motores de cambio que impulsan un futuro más flexible, sostenible y centrado en el bienestar humano.**

Este es el ecosistema natural del Grupo Aire Limpio y en el que nuestra combinación de productos y servicios suponen una diferencia.

Muchas gracias.



**Vicente Pinto**  
Director de Aura



# Aura monitorización y control

## La apuesta del Grupo Aire Limpio por la PropTech que optimiza la gestión de edificios inteligentes

El Grupo Aire Limpio ha lanzado "Aura Monitorización y Control", una nueva división para edificios inteligentes que emplea tecnologías avanzadas en la gestión de inmuebles. Con esta propuesta, Aura se posiciona en el complejo sector PropTech; sus soluciones permiten la toma de decisiones en tiempo real para optimizar el rendimiento y la eficiencia de los edificios.

Aura incorpora sistemas tecnológicos innovadores como BMS-Retrofit® y SMOCAI®, desarrollados y

probados en el mercado español en los últimos cinco años. Estas herramientas, basadas en análisis de Big Data y tecnologías predictivas, buscan mejorar la salud de los ocupantes, reducir emisiones y optimizar costes operativos, contribuyendo a los objetivos ESG de muchas empresas, según indica Vicente Pinto, Director de Aura.

Entre sus alianzas estratégicas destaca la colaboración con la austriaca EVON, creadora de la plataforma XAMControl, que permite integrar y gestionar de

manera automatizada distintos sistemas de un edificio, como climatización, calidad del aire e iluminación. Aura sobresale por su capacidad de optimizar la eficiencia energética al integrar nuevas tecnologías en infraestructuras existentes; y por otro lado, ayudar en el control de la calidad del aire interior, **facilitando el cumplimiento de normativas como el RITE y certificaciones internacionales tan importantes como WELL y BREEAM.** Con Aura, el Grupo Aire Limpio refuerza su posición como líder en tecnología para edificios sostenibles y saludables.



**Paulino Pastor**  
Director General de Ambisalud



# Remediación fúngica

La horrible catástrofe en Valencia ha evidenciado la magnitud de los desastres climáticos, causando una tragedia humana. Tras la retirada del agua y el barro, y la eliminación de materiales dañados, se inicia la fase de restauración de los inmuebles. En esta última etapa, un aspecto crítico es la remediación fúngica, que no se debe subestimar. **Cuando materiales y mobiliario permanecen húmedos por más de 24 a 48 horas, especialmente con agua contaminada, el riesgo de proliferación de hongos es casi seguro.**

La exposición a esporas de hongos puede provocar desde problemas respiratorios, alergias y dermatitis hasta infecciones graves, como la aspergilosis, y toxicidad por micotoxinas, incluso afectando al sistema

neurológico en casos extremos. **Los protocolos de remediación son esenciales para proteger la salud pública** y deben aplicarse con rigor. Estos incluyen el uso de equipos de protección, el control de la dispersión de esporas y la inspección de zonas ocultas, como paneles y suelos, donde los hongos pueden proliferar.

El huracán Katrina en 2005 ya mostró el devastador impacto de las inundaciones; muchas viviendas en Nueva Orleans quedaron inhabitables por la contaminación fúngica. Como allí se vio, es fundamental cuidar que los espacios queden completamente secos y libres de riesgos antes de su uso.

Prestar atención a la remediación fúngica puede marcar una gran diferencia en la recuperación de los espacios y la salud de las personas afectadas.



**Bieito Silva**  
Director de ACSOS



# ACSOS consolida su liderazgo

## en Verificación de Rendimiento WELL y expande su presencia internacional

ACSOS es una Performance Testing Organization en España con un equipo de 7 Performance Testing Agents especializados en la verificación de rendimiento para los proyectos de certificación WELL. En 2023, completamos con éxito más de 50 proyectos de WELL Performance Verification, todos certificados satisfactoriamente. En 2024, seguimos en camino de alcanzar los **80 proyectos**, consolidando nuestro liderazgo. En el último trimestre, hemos realizado proyectos en **Portugal, Reino Unido, Hungría, República Checa, Italia y Bélgica.** Este crecimiento internacional refleja nuestra capacidad para operar en múltiples mercados.

Aunque nuestro mercado principal sigue siendo el de **oficinas**, estamos viendo un crecimiento significativo en sectores como **hoteles, residencias de estudiantes y logística**, lo que señala una expansión de la certificación WELL a nuevos ámbitos. Considero que WELL está viviendo un momento favorable en Europa en general, con una creciente demanda por parte de sectores diversos.

Además, asistí al último **London Summit** organizado por el IWBI, donde se presentaron las novedades de la certificación WELL, reforzando nuestro compromiso con la innovación en este campo. El crecimiento de

ACSOS no solo se da en Europa, sino también en **Latinoamérica**, donde trabajamos con importantes clientes en varios países. Este impulso global nos permite llevar nuestras soluciones de verificación de rendimiento a nuevos mercados, alineados con los más altos estándares de calidad.

En ACSOS, nuestro objetivo es continuar liderando en **WELL Performance Verification**, impulsando entornos más saludables y sostenibles en oficinas, hoteles, residencias y centros logísticos, tanto en Europa como en Latinoamérica.

## GRUPO AIRE LIMPIO ACTÚA

# Residencias de estudiantes



Los Servicios de Commissioning realizados por Commtech en una residencia de estudiantes tienen por objeto verificar y documentar que las instalaciones están diseñadas, ejecutadas y probadas satisfaciendo los requerimientos de la Propiedad y cumpliendo las bases de diseño establecidas en el Proyecto de Ejecución y, por tanto, se cumplen las condiciones exigidas para su explotación efectiva y eficiente a largo plazo.

El Proceso de Commissioning realizado sobre las instalaciones de una residencia de estudiantes se desglosa en tres fases:

1) **Revisión de proyecto**, con el objetivo de verificar la capacidad de puesta en marcha y mantenimiento de las soluciones de diseño adoptadas.

2) **Fase de seguimiento y ejecución**, con dos fines principales: primero, dotarlo de una rigurosidad técnica

en cuanto a la realización satisfactoria de pruebas pre funcionales y estáticas, previas a las **puestas en servicio**, y segundo garantizar una correcta puesta en servicio de todas las instalaciones. Concienciando, desde un primer momento, al Equipo de Proyecto y Obra, de la importancia del reporte de una completa y detallada **documentación puesta en marcha**.

3) **Fase post ocupacional**, la cual consiste en dar seguimiento de la correcta operatividad de los sistemas en su primer año en servicio, así como garantizar a la propiedad la correcta conducción de mantenimiento preventivo y correctivo de estas.

Durante cada una de las fases detalladas, se emiten **informes parciales** de distinta tipología en base a los alcances y resultados obtenidos. Así como la actualización del **registro de las incidencias** detectadas durante las visitas a obra.



# Nuevo edificio, Hospital 12 de Octubre



Ambisalud participa en la puesta en marcha del nuevo edificio del Hospital 12 de Octubre con una envergadura de **más de 200 salas de ambiente controlado**. Los resultados están siendo favorables por lo que ya se está haciendo el traslado de los pacientes con total seguridad.

Esta puesta en marcha se hace cumpliendo la normativa UNE EN161340.

Durante la puesta en marcha se ajustan las salas para que los parámetros de seguridad ambiental estén correctos y el entorno sea seguro para los pacientes. El proceso de puesta en marcha **es esencial en obra para asegurar la bioseguridad de los ocupantes y la seguridad de los pacientes** así como reducir el riesgo de enfermedades nosocomiales.



# Edificios María de Portugal 1, 3 y 5



En los edificios de María de Portugal, Aire Limpio y Aura han implantado un sistema de gestión centralizado (BMS, Building Management System) para optimizar la operación de las infraestructuras críticas.

### Componentes Instalados y Funcionalidades Integradas

- Sistema de Climatización de Alta Eficiencia.
- Gestión de Iluminación.
- Control Automatizado de Persianas.
- Sistema Eléctrico y Monitoreo Energético.
- Seguridad Integral y Alarmas.
- Respaldo y Continuidad Operativa.

### Acceso y Configuración de la Plataforma BMS

El sistema centralizado BMS permite el acceso a todos

estos componentes tanto a nivel local en cada edificio, como de forma remota a través de aplicaciones AnyDesk y plataformas web.

Además, la interfaz SCADA, instalada por Aura, proporciona una vista general de todos los sistemas en cada edificio, con capacidad para resaltar cualquier alarma activa, facilitando la intervención rápida del equipo de mantenimiento.

### Beneficios y Aportes de la Instalación

La implantación de este sistema de gestión centralizado asegura no solo la comodidad y seguridad de los ocupantes, sino también la eficiencia operativa y el ahorro energético en cada edificio.



## Entrevista



**Rafael López-Palacios**  
Socio Fundador de  
Urban Input



¿Podrías compartir una visión general sobre la estrategia de Urban Input en el medio plazo, incluyendo los activos y ubicaciones geográficas que planean priorizar?

En Urban Input somos muy conscientes de que tenemos que adelantarnos y pensar en cómo damos soluciones reales de la sociedad tanto en espacios para vivir como para trabajar. Tenemos la visión a medio-largo plazo de responder a las necesidades de la sociedad, generando nuevos proyectos, y por qué no, nuevos productos inmobiliarios en diferentes partes de España con el fin de seguir creciendo y expandiéndonos, intentado siempre impulsar nuestro lado más innovador.

Nosotros creamos proyectos con la idea de que inspiren y perduren en el tiempo, ya que desde el sector inmobiliario estamos redefiniendo continuamente el paisaje urbano.

Ponemos a los usuarios de nuestros espacios en el centro de nuestro proceso de diseño, para que sean plenamente felices, y puedan construir un futuro, tanto profesional como familiar, desde una buena base.

¿Qué interés puede generar España como destino de inversión inmobiliaria en los próximos años?

Hay una realidad y es que la población en España está creciendo a un ritmo alrededor de un 1% anual debido a la inmigración de todos los niveles. Sigue siendo un destino muy atractivo para la inversión inmobiliaria en los próximos años por varias razones.

La primera es que existe una **demanda real y creciente**. Debido a la reducida oferta de viviendas en los últimos años, estamos viendo grandes problemas de accesibilidad a la vivienda. Desde el sector privado, hay una clara predisposición a aportar nuestro granito de arena en este segmento. Hay una **gran necesidad de inversión en todos los segmentos de living**, desde la vivienda asequible para la mayoría de la población, como productos más específicos para un tipo de demanda más concreta.

Además, es importante destacar que las principales oportunidades de inversión están en ciudades con mayor crecimiento poblacional, como **Madrid y las del arco mediterráneo**, que son **los polos de atracción de talento y mano de obra**. Estas áreas están viendo una fuerte demanda de espacios para trabajar y de viviendas para todos los bolsillos. Esto hace que la inversión en este mercado sea especialmente atractiva para el capital, sobre todo ahora que la rentabilidad está mejorando.

En resumen, creo que estamos ante un periodo de grandes oportunidades para quienes quieran invertir en España, sobre todo si se apuesta por ubicaciones estratégicas y activos con rentabilidad que se ajusten a este nuevo entorno de mercado.

¿Nos puedes dar tu opinión sobre el mercado de oficinas a medio plazo?

El sector de oficinas es un sector que nos dio una gran lección hace unos años cuando vino la pandemia, ya que todo se paralizó y la solución fue el teletrabajo. Durante estos cuatro años el teletrabajo ha sido clave para que muchas empresas en el mundo puedan seguir adelante y, por un momento, con los rebotes se pensó que esto iría para muchos años más por no decir indefinido.

Esto ha traído importantes cambios en el comportamiento de la demanda. **El talento se ha puesto en el centro de las decisiones**, y hemos de ser capaces de crear espacios, que respondan a sus necesidades, a la vez que avanzamos a **entornos más naturales y menos estresantes**. Aspectos como la localización, servicios y accesibilidad son claves, frente a unos años de desarrollo de la periferia.

Los números del mercado, después de unos años difíciles, empiezan a mostrar optimismo. **Madrid**, por ejemplo, ha experimentado un **crecimiento significativo**, con un **aumento del 40%** en la contratación durante el tercer trimestre de 2024, impulsado por la demanda de espacios prime. Las rentas han superado los 41 euros/m<sup>2</sup> en estas zonas, pero la falta de disponibilidad en el centro financiero está impulsando la expansión hacia áreas descentralizadas. Por otro lado, **Barcelona ha recuperado niveles pre-pandemia**, con una contratación superior a los 215.000 m<sup>2</sup> y un incremento del 37% en la inversión respecto al año anterior. Hay que estar

atentos a las nuevas oportunidades en estos mercados.

¿Qué nivel de importancia tienen para vosotros y vuestros inversores los criterios ESG y aspectos relacionados con la salud?

Para poner en contexto, hoy en día pasamos alrededor del 90% de nuestro tiempo dentro de edificios, y en Urban Input tomamos esta responsabilidad muy en serio. El poco tiempo que no estamos dentro de edificios, estamos en entornos principalmente urbanos, es decir viendo el exterior de edificios y los espacios que los rodean. Por tanto, entra en juego todo lo que podemos desplegar – **calidad del aire, luz natural, vistas, recorridos agradables, espacios abiertos, disminución de ruido, contacto con naturaleza**, para cuidar la salud física y mental de nuestros usuarios.

Además tenemos una responsabilidad hacia los demás “stakeholders” que puedan interactuar con nuestros proyectos, y si somos de capaces de apoyarles y crear entornos robustos y resilientes, mejor para todos.

Finalmente, **necesitamos poder medir nuestro progreso y “performance”**. Así que tiramos de **tecnología** para entender el **uso de energía, agua y materiales** y modelamos en fase de diseño para ver que nos puede dar resultados óptimos. Y certificamos para ayudar en este proceso de mejora constante.

Una reflexión final: **“estamos probando nuevas ideas y viendo donde pueden funcionar nuestros esfuerzos. No hay una solución ideal o perfecta y cada proyecto es absolutamente único, y en el sector en general estamos todos aprendiendo juntos. Es importante que en adelante aprendamos a compartir y colaborar al máximo posible”**.

