

# EDITORIAL

BUILDING & MANAGEMENT

JANUARY - APRIL 2017

<http://dx.doi.org/10.20868/bma.2017.1.3516>

INMACULADA MARTÍNEZ PÉREZ  
GREGORIO GARCÍA LÓPEZ DE LA OSA

## BUILDING & MANAGEMENT

The dissemination of knowledge is one of university's primary functions, thereby returning to society the product resulting from the resources it provided in the first place. Research plays an outstanding role in acquiring knowledge, through researchers, laboratories, research groups, programs, applications and a wide range of resources. However, dissemination has multiple ways, some of which are very straightforward but may have a fleeting impact, such as a lecture, conference, symposium, seminar or a conference. Most work reaches completion when put in written form, as a step on which the next one will be built.

Many publications reflect the progress made in building management; these are mostly professional association journals and blogs, however, scientific publications and journals in this field are scarce in Spain. B & M is born to occupy this niche. This new journal is meant to act as a breeding ground for the dissemination of cutting-edge research in the field of building management.

Several scientific journals have emerged in recent years, although only few have attained the levels of excellence demanded from university professors and researchers. B & M aims to be included in high impact indexed lists in the shortest time possible, opening new research possibilities for university members.

This publication creates a new space for professionals who now can develop their specific research interests. The interweaving of knowledge networks can also blaze new trails for researchers, and provide an exponential growth of the results from work.

Managing is a very broad activity that takes place in wide ranging contexts. In the building industry, we manage ideas, and the actual implementation of these ideas, which are the projects and the resulting buildings, and finally we manage the activities deriving from their use and operation .

Una de las funciones primordiales de la universidad es la difusión del conocimiento, devolviendo a la sociedad el producto elaborado de los recursos con que la nutre. La investigación ocupa un lugar destacado en esas formas de adquirir el conocimiento, a través de los investigadores, los laboratorios, los grupos de investigación, los programas, las plataformas y un largo etcétera de posibilidades. Por otro lado la difusión tiene múltiples vías, algunas de las cuales son muy directas pero perecederas, como la que se hace oralmente en un aula, conferencia, simposio, jornada o congreso. La labor debe concluirse expresando en un escrito ese saber, ya sea en un libro o en una revista científica, alcanzando así la máxima utilidad como escalón sobre el que el siguiente avance podrá alzarse.

Numerosas publicaciones reflejan los avances derivados de la gestión en la edificación, sobre todo, en revistas profesionales de la construcción y en blogs, no obstante, las publicaciones de carácter científico en este ámbito son escasas en nuestro país. B&M viene a servir de plataforma a la difusión de los avances en el ámbito de la gestión en edificación, ocupando ese vacío en la literatura científica.

En los últimos años, han surgido múltiples revistas científicas surgidas en los últimos años, aunque son pocas las que van alcanzando los niveles de excelencia propios de la exigencia actual para los profesores y/o investigadores. B&M tiene el propósito de ir consolidando su posición, ascendiendo con los plazos mínimos en los índices que dotan de su prestigio a las mejores revistas internacionales.

Con esta publicación, cuyo primer número es una realidad, se establece un nuevo vínculo entre aquellos profesionales interesados, por razón de su trabajo, en los aspectos específicos de la gestión en la edificación. Es una realidad de sobra conocida que el establecimiento de redes de conocimiento redundan en beneficio de todos los adscritos a ella y además produce un crecimiento exponencial de los frutos que del trabajo común y compartido se deriva.

Gestionar es una actividad muy amplia que se desarrolla en áreas muy diversas. En el mundo de la edificación gestionamos las ideas, sus frutos que son los proyectos, los edificios resultantes y finalmente las actividades derivadas de su amortización.

But we should not forget all the activities involved in the different phases of the process. To ensure that an idea becomes a technical project, feasibility and risk studies must be conducted.

In order for a project to develop into a building, administrative procedures, permits, licenses, fees and contracts must be properly planned and managed.

During the construction of the building, it will be necessary to control the planning, at all levels, namely production, health and safety, environmental aspects and quality. There will be cost control at each stage of the sequence, in the property developer selling process, in the builder manufacturing process, in the subcontractor collaboration process, and in the public administration control process.

During the building use and operation stages, a full facility management scheme must be implemented, including preservation, maintenance and control of every fundamental variable, such as energy, hygrothermal and acoustic behavior, air quality, accessibility and the compliance of these factors with current and forthcoming building standards.

In the last stages of a building's life cycle, it will be essential to manage rehabilitation and restoration factors, as well as the adaptation of the existing building to new uses. This process starts with comprehensive collection of data and a diagnosis, including feasibility studies and the adoption of intervention criteria.

In all the phases, it will be necessary to manage new variables, data transfer and big data. Additionally, it will be vital to measure, assess, monitor and manage the deadlines, the financial, human and material resources, as well as the environmental impact, waste generation, water and energy use and any other resources on tap.

A close connection with the environment will be established through adequate land-use planning that respects natural resources and the environmental quality. Training and research progress must always be considered. Technical and economic appraisals will be carried out. All the above and many more will be addressed in every new issue thanks to the effort and support of those who have contributed to this journal.

Selecting the articles for this very first collection of works has not been an easy task given the quantity and quality of the manuscripts submitted.

Finally, we would like to thank all contributors and hope for this journal to live long and pave a new way for professionals and researchers in the building industry. Thanks to all who have made Building & Management possible.

Pero no podemos olvidar todas aquellas actividades que son necesarias en cada una de las partes del proceso. Para que una idea pase a proyecto habrá que analizar su viabilidad, sus condicionantes de todo tipo y los riesgos que conlleva.

Y para que un proyecto se convierta en un edificio habrán de gestionarse los trámites administrativos, permisos, licencias, tasas, las contrataciones y todo ello será planificado adecuadamente.

Durante el proceso de obra, habrá que controlar la planificación, a todos los niveles: producción, seguridad, medioambiente, calidad. Existirá un control de costes en todos los eslabones de la cadena, el promotor que está vendiendo, el constructor que produce, el subcontratista que colabora, la administración que controla.

Ya en uso del edificio se gestionará todo ese patrimonio edificado, con una adecuada conservación, mantenimiento y control de todas las variables de uso del edificio: energía, higrotermia, acústica, calidad del aire, accesibilidad y adecuación a la evolución que las normas que nos regulan vayan teniendo.

En las últimas fases de vida útil del edificio, se gestionará la rehabilitación y restauración que sea necesaria, así como la adecuación a nuevos usos, partiendo de una exhaustiva toma de datos y diagnóstico, de un apropiado análisis de viabilidad técnica y económica y con criterios de intervención adecuados.

Y en todas las fases habrá que gestionar los cambios, la documentación disponible, la transferencia de datos, el uso del big data, habrá que medir, valorar, monitorizar, gestionar los plazos, los recursos financieros, humanos y materiales, el impacto en el medioambiente, la generación de residuos, el uso del agua, energía y otros recursos, etc.

Nos relacionaremos con el entorno gestionando el territorio, con una planificación urbanística adecuada que respete los recursos y la calidad del medioambiente.

Siempre habrá que gestionar la formación y los avances de la investigación. Será necesario valorar y peritar. Y tantas y tantas cosas que se quedan en el tintero pero que con el tiempo irán surgiendo en las páginas de los siguientes números.

No ha sido sencilla la elección de los artículos, ya que por suerte ha habido calidad y cantidad suficiente, gracias en muchos casos al entusiasmo de aquellos que concedores de que los comienzos son complicados, han aplicado su sabiduría y entusiasmo en facilitarlos.

Queda, para despedirse, expresar el deseo fuerte y profundo de que esta andadura sea larga y provechosa y redunde en el mejor conocimiento de lo que tanto se trabaja en nuestras áreas de conocimiento.

Que este, ahora pequeño punto de la vastedad, se convierta en una referencia querida y respetada por todos aquellos que dedican su trabajo al desarrollo del mismo. Gracias a todos los que habéis hecho posible este comienzo.