

## Facility management

# Una herramienta cada vez más eficaz

Su aplicación permite optimizar mayor eficiencia en los costos de operación y de mantenimiento

Por **Azalía Rivero Pomarino** | Para LA NACION



**E**l facility management se encuentra creciendo hoy en sectores muy variados, tales como centros comerciales, instituciones educativas, públicas, hotelería e industrias varias, entre ellas la farmacéutica.

En cuanto a lo corporativo, su desarrollo y presencia en las empresas es cada vez mayor y la tendencia es que forme parte intrínseca de la estructura de las organizaciones, ya sea con profesionales propios o tercerizando la mayoría de los servicios.

"El mercado está muy marcado este año por los convenios corporativos que se hacen desde el exterior. Una empresa realiza un contrato global con un prestador y su filial argentina

se ve obligada a contratarlo aunque no sea el que le presta el mejor servicio", comentó María Cristóbal, directora de Bap, y presidenta de la Sociedad Latinoamericana de Facility Management (SLFM). Por su parte, el contexto económico del país genera en la actividad del facility management un papel trascendental en la compañía, optimizando los espacios, evitando así el pago de metros cuadrados ociosos. "La actual situación es una nueva oportunidad de relocalizar los activos físicos de las empresas en locaciones privilegiadas con costos muy convenientes para el locatario, ya sea por las exenciones impositivas, como es el caso del Distrito Tecnológico, o por edificios que además permiten tener eficiencias interesantes en los costos de operación y mantenimiento, comentó Ani Rubinat, titular de Rubinat Arquitectura.

## FENÓMENO


Hoy, la tendencia es tener espacios de ocupación variables y flexibles y zonas o salas preparadas con más confort e informalidad, para crear espacios interdisciplinarios de innovación y desarrollo orientado al propio negocio. Desde ya, este fenómeno se ve facilitado por el avance tecnológico, que permite el uso de elementos versátiles y portables, como laptops, tablets, y acceso a Internet a través de conexiones inalámbricas, otro factor que colabora es la dinámica de los cambios culturales que se observa a nivel social, los que se ponen de manifiesto con la incorporación al mercado laboral de las nuevas generaciones.

"Las empresas ya están considerando en sus proyectos un porcentaje de puestos de trabajo con sistemas flexibles, especialmente para las fuerzas de ventas. Otros conceptos como el home office y el teletrabajo también suman al considerar el coeficiente de ocupación. Este concepto reduce prácticamente en la misma proporción los costos de ocupación, pero también genera otras preocupaciones en la cultura empresarial", explicó Claudio Blum, director de Facility & Property Management de Cushman & Wakefield Argentina.

En esta línea, se desarrolla el Activity Based Work (ABW), donde se pone el foco en el tipo de actividad que se tiene que desarrollar, ya sea en forma individual o en equipo.

Según el informe El futuro de los espacios de trabajo, realizado por Cushman & Wakefield con la colaboración de Whalecom, el ABW se caracteriza por escritorios on demand, estaciones de trabajo disponibles para su uso por cualquier persona, espacios colaborativos, sala de reuniones de varios tamaños y formalidad, cabinas telefónicas, sala de conferencias, habitaciones tranquilas, espacios de relajación y sociales y entornos Tercer Espacio. Esta última característica se basa en la utilización de lugares fuera de la casa -el primer espacio- o de la oficina -el segundo espacio- que se pueden reservar, alquilar o simplemente reclamar por un período finito de tiempo. Puede incorporar toda una serie de lugares, tales como cafeterías, bibliotecas, oficinas de servicios, lounges, espacios para clientes, salones de negocios, centros de colaboración y ámbitos de coworking, entre otros.

Siguiendo esta tendencia, Accenture acaba de implementar un sistema de reservas en el que se solicita un espacio de trabajo hasta con cinco días de anticipación. Al llegar al puesto es necesario hacer el check in. "Si no se hace el ingreso el Workstation regresa al sistema para ser utilizada por cualquier otro empleado que la solicite. Los directores generales ya no tienen oficinas fijas y tampoco los regionales", describió en el mismo informe Marcelo Madruga, director regional para el área de Workplace en Accenture.

Por su parte, Rubinat detalló cómo debe ser la organización para poder hacer uso correcto del ABW: "Para aplicar a fondo el ABW se requiere de empresas culturalmente maduras, donde desde los directores hasta un staff Junior, trabajen sobre la base de la confianza y el compromiso, donde se midan los cumplimientos de objetivos y la satisfacción del cliente, por sobre el presentismo o la cantidad de horas trabajadas. Se va adoptando según la industria, porque significa un cambio cultural muy profundo, ya que una de sus expresiones máximas es que los puestos de trabajo sean libres, no asignables, además del home office". Y añadió Rubinat: "Claramente las empresas más tecnológicas y con un amplio staff conformado por la Generación Y son las primeras en potenciarlo y o aplicarlo. Google, Globant, MercadoLibre, Microsoft, entre otras. Desde nuestra cultura, analizando el funcionamiento en Buenos Aires, se verifica la tendencia de que los usuarios tratan de ocupar siempre el mismo escritorio". 

---