



Eficiencia certificada | La sustentabilidad en el ciclo de vida de los inmuebles | Los diseñadores del siglo XX | El diseño como parte de la estrategia empresarial | La seguridad y la salud como parte de la RSE | Un proyecto con grandes desafíos | Trabajo y globalización.



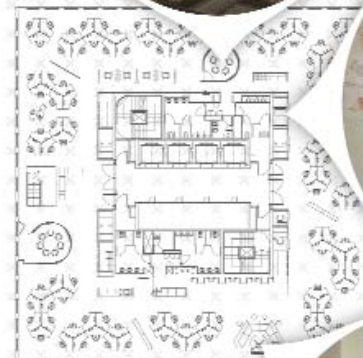
Obra: Edificio Corporativo EDENOR
Fecha: Octubre 2010
Lugar: Capital Federal
Estudio: Rosellini
Mts. Cuadrados: 6.000

Shawmont Bv. As. 1 Cerrito 1160 Cap. Fed.
Tel. 011 4362 1065
www.giuliani.com.ar

Giuliani
mobiliario corporativo



Meeting Point
Punto de reuniones espontáneas.



Team Room
Bases de trabajo creativo en equipo.



Media Table
Área de encuentro multimedia.

Creativas, flexibles, interactivas.
Nuevas oficinas para un nuevo tiempo.

contract Una empresa
del grupo
PLANNET
Especialistas de Trabajo

Diseño Conceptual | Space Planning | Proyecto | Obra Llave en Mano | Logística de Mudanza | Change Management

Argentina Tucumán 117, Piso 7, Bs. As. • Tel 4510.0722 • www.contract.com.ar
Chile Dario Urrutia 1955, Providencia, Santiago • Tel 2064471 • www.contract.cl
Uruguay I. A. de Herrera 1248 / 500, WTC Montevideo • Tel 2622.0291 • www.contract.com.uy
Plannet www.plannet-group.com

Aprovechar la potencia bruta del diseño y llevarlo al siguiente nivel.

MAKE YOUR MARK*



* DEJE SU HUELLA



Interface **FLOR**[®]

Red Carpet® es una marca registrada de Interface, Inc. en los Estados Unidos y en otros países. Interface, Inc. es una empresa registrada de Interface, Inc.

COLECCIÓN: Red Carpet™ PRODUCTO: Redesign™ COLOR: 109574 Red

Interface, Inc.
www.interface.com
© 2014 Interface, Inc.
All rights reserved. No part of this publication may be reproduced without prior written permission from Interface, Inc.

Arquitectura Corporativa y Comercial
Consultoría y Desarrollos inmobiliarios

el saber ocupa su lugar



Rubinat arquitectura

www.rubinat.com.ar
info@rubinat.com.ar
t: +5411 4761.1890



Escritorios / Salas de Reunion / Espacios Comunes
Puestos de Trabajo / Oficinas Privadas / Recepciones
Terrazas / Baños .

marcela@on-accesorios.cl
(56.2) 247 2783 - (56.9) 278 9878
San Patricio 4099 Of.501, Vitacura. Santiago

silvia@on-accesorios.com
15 51153115 - 4954-3000
Pte. Comentes 24/0 1° "J2"
C.A.R.A. Argentina



on accesorios

El detalle final para un buen proyecto.

www.on-accesorios.com

ARQUITECTURA CORPORATIVA ALFOMBRAS MODULARES Y PISOS VINILICOS




ayassa fombella

Obra:
Nextel Puerto del Centro

Proyecto y obra llave en mano:

Contract

Ubicación:

Olga Cossetini 363
Puerto Madero, Buenos Aires

Año:

Agosto 2011

Provisión y Colocación de
Alfombras Modulares y Piso Técnico

Tel +54 11 4342-3345 www.ayassafombella.com ventas@ayassafombella.com

PARA GANAR TIEMPO Y ESPACIO HAY QUE SER INTELIGENTE

MÓDULOS DESLIZANTES DH SYSTEMS

DUPLICAN LA CAPACIDAD DE ARCHIVO EN EL MISMO ESPACIO Y FACILITAN SU LOCALIZACIÓN

DH SYSTEMS INTERGROUP
SISTEMAS DE ARCHIVO Y ALMACENAMIENTO
WWW.DHSYSTEMS.COM.AR

Argentina

EXPORTAMOS A:
USA | Brasil | Chile | Perú | Uruguay | Bolivia | Puerto Rico

SOLICITE ASESORAMIENTO SIN CARGO 4207 3555

50 años

Servicio Integral de Relocalización de Empresas

| Arquitectura de Interiores | Space Planning | Gerenciamiento |

| Data Centers | Logística de Mudanzas | Consultoría | Asesoría a Desarrollistas |

BAP.
buenos aires
planning

Av. Córdoba 991 - 1° OFA (C1054AA) - CABA
Tel: 4322 799 | bap@haplanning.com | www.baplanning.com

modulyss®

Alfombras Atlantis
Baldosas Modulares

Producidas por modulyss®

Base libre de PVC
Nylon Solution Dyed

LEED

Leadership in Energy and Environmental Design

Alfombras Atlantis | Alvarado 2895 - C1290AAS - Buenos Aires - Argentina | T (54 11) 4303 1679 / 83
info@alfombrasatlantis.com.ar | www.alfombrasatlantis.com.ar | www.modulyss.com

- REPUESTOS ORIGINALES CARRIER, SURREY Y TOSHIBA • TODAS LAS MARCAS MAS RECONOCIDAS DEL MERCADO
- VENTA DE EQUIPOS SURREY • SERVICIO PRONTA ENTREGA EN TODO EL PAIS • SEGURO DE ENVIO
- EL MEJOR ASESORAMIENTO TECNICO PROFESIONAL • MAS DE 1000 SUCURSALES EN EL MUNDO.

SI NO ES
ORIGINAL
SE NOTA

TOTALINE

TODOS REPUESTOS ORIGINALES

Carlyle

Locales en Capital y GBA: **Totaline Lima** (011) 4384 5509 • **Totaline Lanus** (011) 4240 1700 • **Totaline Norte** (011) 4711 6566/6020
Totaline Oeste (011) 4459 3004/0186 • **Repanto: Totaline Rosario** (0341) 437 5606 • Administración (011) 4837 5158/5052 • www.totaline.com.ar

desde 1954
MUDANZAS de OFICINAS
Y VIVIENDAS FAMILIARES



Gerenciamiento de Mudanzas de Oficina
Facility Management

Una empresa líder en mudanzas seriamente comprometida con el cliente, capacitada para trasladar sus oficinas y viviendas familiares con total seguridad, confidencialidad y cuidado. Brindamos soporte técnico para la organización y prolija ejecución de los tareas, generando interesantes alternativas para cada caso particular. Ofrecemos un servicio eficiente que evita a nuestros clientes preocupaciones e incomodidades, permitiendo así que disfruten de su nuevo destino. Realizamos nuestros servicios con modernos camiones y personal altamente especializado y entrenado.

4363-0222

<http://www.grupo-atlas.com.ar>
E-MAIL: atlas@grupo-atlas.com.ar

Pedras 1099 - (1140) Ciudad Aut. de Buenos Aires

karavell
Alfombras

Vinílico Comercial Forbo®

Los vinílicos comerciales Forbo están disponibles en una gran variedad de diseños y colores. Estos pisos combinan alta resistencia al tráfico con un mantenimiento sencillo y reducido costo. Una solución profesional para entornos exigentes.



Santiago del Estero 453 - Tel (54 11) 5167 9605/39/47 - CABA C1057AAI, Argentina - obras@karavell.com.ar

Milliken

ECO surfaces

Forbo

FLORBAT SYSTEM

Representante Oficial

www.karavell.com.ar

FIX



DIMOBLAS
EQUIPAMIENTO PARA EMPRESAS Y OFICINAS

Showroom: Tres Sargentos 421 P1° Ot. 2 | (C1054ABC) | Bs. As. Argentina
Tel.: 5235-5562 | dimoblas@dimoblas.com | www.dimoblas.com

Enrollables



Venecianas



Verticales



Orientables



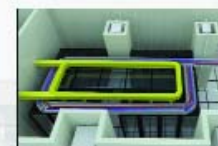
Motorización



Privasol | Fábrica:
Calle 49 (ex Libertad) N°7101 cp. 1635 Ds. As. Arg.
Tel: (5411) 4729-0477 / Fax Directo: (5411) 4729-0939
Showroom: Avda. Belgrano 706 cp. 1082 Capital Federal Bs. As. Arg.
Tel: (5411) 4343-1209 | info@privasol.com.ar | www.privasol.com.ar

Privasol®
Cortinas Inteligentes

Experiencia, agilidad
y economía al servicio
de su Data Center.



- Mas de 500 Data Centers de pequeño, mediano y gran porte
construidos en América Latina
- Proyectos certificados por Uptime Institute e TUV Rheinland
- Ambientes de máxima seguridad, data containers y salas cofre
CERTIFICADOS (*)

Y toda esa agilidad viene acompañada de un modelo integrado de
proyecto, construcción y mantenimiento donde el cliente recibe
soluciones de acuerdo con normas y reglamentaciones nacionales
e internacionales que garantizan mayor confiabilidad, eficiencia
y cuidado del medio ambiente.

(*) CONFORME NORMAS NBR/ABNT - IRAM 15247 : EN 1047-2

Líder en Infraestructura de
Data Centers en América Latina
acecoti-latina@acecoti.com.ar
www.acecoti.com.ar

Aceco TI



POP Ingeniería Publicitaria
194 11 3535 / 575
info@popingenieria.com



Somos expertos en *facilities management*

✱ Servicios Generales en edificaciones:

- Operación y Mantenimiento:
 - Sistemas, Equipos y Acabados Interiores
 - Desarrollo de Planes Locativos
 - Manejo de Relocalizaciones

✱ Planeamiento de Servicios Locativos

✱ Coordinación en equipos de trabajo

✱ Manejo de Información y Tecnología

✱ Manejo de Activos Muebles e Inmuebles

✱ Procesos Encadenados de Salud, Seguridad Industrial, Medio Ambiente, Calidad y otros complementarios.

Cra. 14 N° 98-51 piso 2 | Tel. (571) 602 9980 | Fax: (571) 602 9950
info@fmax-col.com | www.fmax-col.com | Bogotá- Colombia

Los cielos
pueden premiarte con el éxito
si los enalteces
con la mejor elección

Nueva Línea de Cielorrasos Desmontables

DECO



DECO
CLASIC



Pintados y
Texturados

DECO
VINYL



Superficies Vinílicas
Lavables

DECO
ACUSTIC



Acústicos de
Fibra Mineral

DECO
EXSOUND



Acústicos de
Placa de Yeso



www.durlock.com

Director
Victor S. Feingold, Arquitecto
vfeingold@facilitymagazine.com.ar

Coordinación Editorial
Marisa Gisbert, Arquitecta
mgisbert@facilitymagazine.com.ar

Coordinación Comercial
Nicolás Bullo
nbullo@facilitymagazine.com.ar

Diseño
Estudio Enero
Romina Pavia y Marisa Rulli

Fotografía e ilustración
Producción FM

Corrección
Patricia Odrizola

Publicidad
ARGENTINA
Alicia Feingold, Ejecutiva de cuentas
15-5048-2721
afeingold@facilitymagazine.com.ar

Cecilia Berasay, Ejecutiva de cuentas
15-5175-0319
cberasay@facilitymagazine.com.ar

CHILE
Carola González Solari, Coordinadora General
5697 455 2538
cgsolari@facilitymagazine.com.ar

COLOMBIA
Carlos Leyton, Asesor en Facilities Management
PBX: (571) 602 9980
cleyton@fmax-col.com

Jeimmy Hernández, Coordinadora General
PBX: (571) 602 9960 Ext. 126
jhernandez@aei-col.com

Facility Magazine es una publicación de
CONTRACT RENT S.A. Tucumán 117 - 7° piso Bs. As.
Argentina. Telefax +54 (11) 4516-0722
prensa@facilitymagazine.com.ar - ISSN 1666-3446
Registro de la Propiedad Intelectual N° 961718.
Todos los derechos reservados. Prohibida su
reproducción total o parcial. Si bien los editores
seleccionan el material presentado, las notas
firmadas reflejan de cualquier manera la opinión
de los autores sobre los temas tratados, por lo que
su publicación no significa aceptación plena por
parte de la revista de todo o parte de lo expuesto.
La responsabilidad por el contenido de los avisos
publicitarios corre por cuenta de los respectivos
anunciantes.



prensa@facilitymagazine.com.ar
www.facilitymagazine.com.ar

editorial



24



30

Hasta hace no tanto tiempo, el intercambio y la colaboración dentro de las empresas eran limitados. La organización del espacio de trabajo compartimentado y fuertemente jerárquico, ciertamente no favorecía la participación. Sin embargo, el rápido desarrollo de las TIC produjo, en poco tiempo, un cambio extraordinario que impulsó la globalización de la economía, reorientó las estrategias de negocios y transformó el entorno físico y la forma en la que trabajamos. Con este impulso, hoy en día las tendencias en los espacios de oficinas se orientan hacia la flexibilidad, la sectorización, y una adecuación del ámbito a usos específicos tales como áreas de trabajo informal, puntos de encuentro, etc. Este enfoque se ha convertido en el nuevo paradigma: colaboración y trabajo en equipo.

Pero el paradigma de la colaboración ya no permanece puertas adentro: algunos estudios revelan que las empresas -tanto las grandes como las PyMEs- están colaborando cada vez más a través de redes empresariales como una forma para llegar a nuevos mercados y para responder rápidamente a las cambiantes necesidades de los clientes.

Si en el *outsourcing* lo que se busca es un solo proveedor para externalizar algún insumo o servicio, a través de esta nueva modalidad llamada *crowdsourcing*, lo que se hace es plantear una necesidad a un gran grupo de personas que trabajan a título personal, a través de plataformas especializadas tales como *Innocentive*, *Crowdspring*, etc. De esta forma, empresas como Boeing, DuPont y Procter & Gamble, publican sus problemas científicos más espinosos para que cualquier usuario de la plataforma pueda proponer una solución. Las áreas en las que se registra este fenómeno no son solo la investigación y el desarrollo; alcanza también a sectores tales como el marketing, las ventas, los recursos humanos, el diseño, etc.

La colaboración es hoy, decididamente, la clave para la transformación de la empresa. No basta con estar conectada únicamente, sino que debe ser capaz de crear el entorno de colaboración adecuado como para construir y gestionar todo tipo de conocimiento que aporte valor. Solo así podrá asegurar la sostenibilidad de sus ventajas competitivas y sobrevivir en la nueva economía global.

Victor S. Feingold
Arquitecto, Director FM

sumario



50

16
agenda

17
novedades

18
jornadas de la sífm
La sustentabilidad en el ciclo de vida
de los inmuebles

24
diseño
Los diseñadores del siglo XX.

30
estrategias
El diseño como parte de la estrategia
empresarial.



56

36
diseño y construcción
Eficiencia certificada.

44
seguridad y salud
La seguridad y la salud como parte
de la RSE.

50
jornadas de la sífm
Un proyecto con grandes desafíos.

56
actualidad
Trabajo y globalización.

agenda

UniCONS



Entre los días 25 y 28 de abril de 2012 se desarrollará **UniCONS**, la Exposición de la Construcción en Quilmes, organizada por la Unión de la Construcción del Partido de Quilmes (UCPQ) y HS Eventos. Este encuentro de negocios de cuatro días, convoca a más de 100 expositores, empresas y servicios líderes de la industria de la construcción, los cuales expondrán frente a un público calificado, ávido de encontrar todo lo necesario para concretar sus proyectos. El evento contará con la participación de desarrolladores inmobiliarios, empresas constructoras, contratistas, empresas de servicios, fabricantes e industrias del sector, proveedores y comercios de materiales, productos e insumos, herramientas, arquitectura, ingeniería y agrimensura, tecnología, etc. En sus 2.800 m², los expositores presentarán sus nuevas propuestas orientadas a una construcción sustentable y ordenada en un ámbito adecuado para generar vínculos profesionales y conocer e informarse sobre nuevos productos, desarrollos y tendencias. UniCONS se desarrollará en el predio ubicado en Guido y Autopista Buenos Aires-La Plata, Quilmes. La entrada será libre y gratuita.

Más información:

Expo Lighting América

Expo Lighting América es la primera exposición especializada en iluminación arquitectónica, industrial, comercial, de interior y exterior, alumbrado público, ahorro de energía, energía renovable, LED's, etc. El evento se llevará a cabo desde el 29 de febrero hasta el 2 de marzo de 2012 en el Centro Banamex, ciudad de México, dentro de un predio que cuenta con 13.000 m² de exhibición. La muestra contará con más de 300 stands de empresas especializadas de Europa, EE.UU., Asia y Latinoamérica, y se estima que la visitarán más de 20.000 asistentes, entre especialistas e interesados en la iluminación. Expo Lighting América es un evento internacional desarrollado en México con expositores de diferentes partes del mundo, y convocará asistentes de todo el país y de Centro y Sudamérica. Se trata del foro de negocios más importante en el mundo de la iluminación, donde se reúnen los principales fabricantes y líderes de la industria, y donde los especialistas encontrarán las últimas tendencias en el campo de la iluminación.

Más información:
www.e-la.mx



IFMA Facility Fusion



Entre el 11 y el 13 de abril de 2012 se llevará a cabo la tercera edición de **IFMA Facility Fusion, Conference & Expo** en el Sheraton Chicago Hotel & Towers, Chicago, EE.UU. Se trata de un evento centrado en la educación, el liderazgo, y las mejores prácticas y soluciones orientadas al Facility Management bajo el lema "Liderando el futuro del FM". El objetivo será explorar metodologías innovadoras y no tradicionales a fin de optimizar los procesos de negocios y la reducción de los costos operativos. Se presentarán las mejores soluciones disponibles en el mercado con el objetivo de aumentar y mejorar el rendimiento de las instalaciones. Será una oportunidad única para encontrar, en un solo lugar, una gama completa de innovadoras soluciones, obtener información fiable de los productos directamente de los proveedores interesados en contribuir con el éxito del FM, y ponerse en contacto con gente que puede ayudar a hacer mejores negocios y a tomar las mejores decisiones de compra para las instalaciones.

Más información:
www.ifmafacilityfusion.org

novedades

Logicalis se certifica



Logicalis, proveedor global de soluciones y servicios integrados de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC), ha alcanzado la especialización *Advanced Data Center Architecture* de Cisco para la Argentina, Bolivia, Chile, Paraguay, Perú y Uruguay. Esta certificación valora los conocimientos de Logicalis en la venta, diseño, instalación y soporte de las arquitecturas de Data Centers, ampliando su capacidad técnica y comercial en este tipo de soluciones.

Esta nueva especialización ha sido lanzada este año por Cisco en sintonía con los nuevos paradigmas de TI: *Cloud Computing* y Virtualización. Las infraestructuras virtuales facilitan la automatización de tareas de TI y la estandarización de plataformas, y brindan una mayor flexibilidad en el crecimiento y decrecimiento dentro del Data Center. Logicalis trabaja como *Cloud Architect* de empresas de diferentes industrias en América Latina, construyendo nuevas estructuras de Data Center o realizando migraciones graduales hacia arquitecturas altamente virtualizadas, siempre teniendo en cuenta el entorno particular de cada compañía, sus objetivos de negocios y su capacidad de inversión.

Más información:
www.la.logicalis.com

Nueva línea de equipamiento y tabiquería

La firma de equipamiento corporativo **Open Office** —líder en ergonomía, diseño e innovación— ha presentado recientemente dos nuevos productos que acompañan las nuevas tendencias laborales.

Less es un sistema abierto de puestos de trabajo con un diseño sofisticado en sus detalles e instalaciones que optimiza el espacio, es fácilmente adaptable gracias a su sistema modular extensible y permite integrar equipos sin perder los espacios propios. Además es de fácil instalación y permite el cableado mediante vigas extensibles ocultas y cajas de accesos. Las tapas están laminadas en blanco y las pantallas pueden ser de vidrio transparente o ploteado, laminado, o laqueado en cualquier color. Por otro lado, **Netwall** es una nueva línea de tabiques divisorios de ambientes corporativos a modo de piel de vidrio, que lleva los vidrios por delante de la periferia de aluminio, logrando un acabado de superficie neta. El vidriado de Netwall puede ser tanto simple como doble —lo que minimiza la acústica y visuales— y se puede acompañar con cortinas horizontales o detalles ploteados.

Más información:
www.opof.com.ar



Buen Diseño



En el marco del Plan Buen Diseño impulsado por la Subsecretaría de Industria del Ministerio de Industria de la República Argentina, la marca de muebles de oficina **Vahumè** fue galardonada con el **Sello de Buen Diseño** por su **Línea Ejecutiva Baires**. El reconocimiento del mencionado Plan tiene como objetivo estimular las buenas prácticas de diseño, y fomentar la innovación y el desarrollo de productos competitivos dentro de las empresas argentinas.

En esta primera edición se inscribieron 321 productos. La Línea Ejecutiva Baires, dirigida al segmento de *Management*, fue galardonada con el Sello de Buen Diseño dentro de la categoría *Equipamiento y Mobiliario*, categoría que fue la que más inscriptos tuvo, seguida por *Bazar e Indumentaria* y *Textil*.

La Línea Ejecutiva Baires, que ya había obtenido el Primer Premio en la Feria Internacional del Mueble Argentino 2010, estuvo en exposición junto a los demás ganadores de este reconocimiento los días 10, 11 y 12 de octubre en el Centro Cultural de la Cooperación. De este modo, Vahumè sigue reforzando su posicionamiento basado en el diseño industrial dentro del mercado de los muebles de oficina.

Más información:
www.vahume.com

La sustentabilidad en el ciclo de vida de los inmuebles

por Julián Albinati*



La sustentabilidad no solo tiene un aspecto ecológico y ambiental; también debe incluir una perspectiva económica para que los proyectos y las obras sean factibles y perdurables en el tiempo, junto con una perspectiva de responsabilidad social y cultural como visión integradora. La sustentabilidad en el Real Estate se construye cuidando la relación con el medio ambiente, y mucho más.

En lo más profundo de su conformación, nuestras naciones declaran el derecho y el deber de preservar su entorno. A modo de ejemplo, la Constitución de la Nación Argentina en su artículo 41 expresa que "Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo (...)".

Esto viene acompañado por otros compromisos que en este caso incluyen "la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica", "la protección de su salud, seguridad e intereses económicos", y "a condiciones de trato equitativo y digno", entre muchos otros.

Por este y por muchos otros motivos, la sustentabilidad es un tema de interés común que va más allá de la fase de construcción de los inmuebles y que tiene una perspectiva mucho más abarcativa que la medioambiental.

Este artículo presenta algunas reflexiones sobre la búsqueda de este equilibrio, destacando la importancia que posee el rol del Facility Manager como responsable a cargo de los inmuebles a lo largo de todo su ciclo de vida.

Tomando la dimensión institucional como marco de trabajo, desarrolla el tema en cuatro secciones, que incluyen la ecológica y ambiental, la económica, la social y la cultural.

La sustentabilidad es un tema de interés común que va más allá de la fase de construcción de los inmuebles y que tiene una perspectiva mucho más abarcativa que la medioambiental.

Sustentabilidad ecológica y ambiental

¿Cuál es el motivo por el cual en las últimas décadas ha crecido tanto el foco que la sociedad pone en el impacto ambiental de los edificios y otros desarrollos urbanos?

Por una parte, por la esencia de la arquitectura como disciplina: la construcción del hábitat artificial afecta al ecosistema que la contiene. Por la otra, debido al enorme aporte que los inmuebles hacen al consumo de recursos no renovables y a las emisiones tóxicas.

Dependiendo de la fuente de información, los edificios representan un 15% del consumo del agua potable, alrededor del 25% del uso de la madera, el 40% de la generación de residuos sólidos, y entre el 25% y el 50% de la emisión de diferentes gases tales como el dióxido de carbono, el dióxido de azufre y el óxido nítrico; y todo esto, sumado al consumo de energía eléctrica que oscila entre un 39% y un 70%.

Desde este punto de vista, el aporte del marco regulatorio de cada país así como los conceptos que promueven normas como LEED® (*Leadership in Energy & Environmental Design*) y BREEAM® (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*), son de enorme utilidad como mecanismos que permiten minimizar el impacto que los inmuebles provocan en el medio ambiente.

Sustentabilidad económica

Al mismo tiempo, la dimensión económica está presente prácticamente en todas las decisiones propias del ciclo de vida de un inmueble, desde las etapas iniciales de desarrollo inmobiliario, incluidas la gestión y la operación que desarrollan el Facility Manager y su equipo.

De esta forma, para que un desarrollo sea sustentable y a los efectos de minimizar el impacto ambiental, las inversiones realizadas deben ser consistentes con sus valores de compraventa y alquiler, y deben generar costos operativos que resulten competitivos, dependiendo siempre de factores de contorno tales como el costo de los *utilities* y las tasas de interés locales.

De acuerdo con evidencias halladas en los últimos años, resulta poco sustentable financiar desarrollos inmobiliarios con préstamos otorgados por encima de las capacidades de repago de los compradores, tanto como la generación de oasis inmobiliarios en sitios en los que esta resulta inconsistente, y la operación de propiedades con infraestructura de uso común que generan costos comunes que los usuarios finales no podrán absorber.

En otro ámbito, existen casos de vehículos que han sido inicialmente muy codiciados en mercados como los EE.UU., y que actualmente se encuentran devaluados por su excesivo consumo de combustible.

Tendencias como esta se encuentran también en la esfera del Real Estate, aunque con la particularidad de que los inmuebles son diseñados para mantenerse en pie durante décadas, o incluso cientos de años.

¹ Fuente: 2006, Cámara Argentino-Alemana.

² El método de Subasta Inversa consiste en un proceso dinámico de negociación de precios en tiempo real, a través de una plataforma en Internet, entre proveedores previamente seleccionados por el comprador. A través de este mecanismo, el que menor precio oferte o presente la mejor combinación de distintos factores determinados por el comprador, obtiene la mejor posición durante la negociación.

Sustentabilidad social

Por otra parte, es indispensable que la construcción y la operación de los inmuebles se realice en armonía con las diferentes partes involucradas, lo cual incluye tanto a los usuarios como a los vecinos y los proveedores.

En este sentido, es interesante incorporar la Responsabilidad Social Corporativa (RSC) como visión integradora sobre la sustentabilidad de los inmuebles, a lo largo de todo su ciclo de vida.

Entendemos como Responsabilidad Social Corporativa (RSC) al "sistema de gestión de toda organización que mantenga y promueva una relación ética con sus públicos, orientado a la creación de valor social, económico y ambiental de manera sustentable"¹.

De acuerdo con el modelo desarrollado por Acción Empresarial (Chile), incluye cinco dimensiones:

- **Misión, visión y ética:** En nuestro caso, está relacionada con la lucha activa contra la corrupción y se refiere a cómo una compañía debe adoptar ciertos valores como criterio para dirigir y gestionar su negocio, integrándolos en sus políticas, prácticas y en los procesos de toma de decisión a todo nivel. Aquí se pueden mencionar algunos ejemplos tales como el instaurado "descuento profesional" y la "subasta inversa"², prácticas que distorsionan los valores y relaciones del mercado y derivan en una pérdida de valor.

- **Calidad de vida en la empresa:** La calidad de vida en el trabajo juega un rol fundamental en el éxito de la gestión de las organizaciones, y está estrechamente vinculada con el fomento de la diversidad, la equidad, la no discriminación, la participación activa de los colaboradores (sugerencias, bonificaciones, etc.), la carga de trabajo y el balance entre la vida familiar y la vida laboral, el trabajo digno, la educación, etc. La adecuada aplicación de estos principios tanto para el personal propio como para los contratados y los tercerizados, así como el cuidado de aquellas funciones (como ser la supervisión de obra) que suelen requerir



Para que un desarrollo sea sustentable, las inversiones realizadas deben ser consistentes con sus valores de compraventa y alquiler, y deben generar costos operativos que resulten competitivos.



una importante dedicación fuera de los horarios convencionales de trabajo, resultan de gran importancia en la gestión de inmuebles corporativos.

- **Respeto al medio ambiente:** Además de lo mencionado sobre el cuidado del impacto ambiental de los inmuebles, es parte de la RSC asegurarse de que dentro de la organización, tanto sus colaboradores como sus proveedores están alineados en este sentido y lo incorporan como una prioridad en sus procesos de contratación.

- **Compromiso con la comunidad:** Es fundamental que la organización se relacione responsablemente con las comunidades en las que opera, tanto a mediano como a largo plazo, y que favorezca su desarrollo y tenga en cuenta sus intereses y sus necesidades. Tanto la construcción como otros servicios de Facility Management (mantenimiento, limpieza, seguridad, etc.) generan una amplia demanda de empleo, y es responsabilidad de la organización el asegurarse de que esto brinde un aporte positivo a la comunidad.

- **Comercialización y marketing responsables:** Finalmente, es necesario que las organizaciones tengan una clara comprensión y comunicación acerca de qué clase de producto o servicio están ofreciendo, y que luego puedan cumplir con su promesa de valor. Este tema está vinculado con la transparencia en los procesos, el cumplimiento de los plazos y las respuestas al cliente o usuario antes eventuales fallas y requerimientos que pudieran surgir, situación que no se encuentra bien resuelta en muchos casos de desarrollos inmobiliarios o servicios asociados.

Sustentabilidad cultural

Al mismo tiempo, es indispensable respetar y favorecer la diversidad y la especificidad de todas las costumbres locales, regionales, nacionales e internacionales, sin restringir la cultura a un nivel particular de actividades.

Por lo tanto, cada inmueble debe ser diseñado, construido y operado de acuerdo con los horarios de operación, los métodos constructivos, y los usos y costumbres locales, los cuales pueden requerir cierta infraestructura o procesos particulares.

Así, encontramos en diferentes culturas hábitos tan diversos como la generalización del transporte en vehículos propios -que requiere plazas de estacionamiento en todo inmueble que reciba personas-, o hábitos religiosos que requieren espacios particulares para la oración y el lavado de pies, los cuales deben ser comprendidos y considerados para lograr que el inmueble sea culturalmente sustentable

Es importante tomar en consideración no solo las costumbres actuales sino también las tendencias culturales, ya que los edificios serán testigos de los cambios culturales emergentes, y podrán satisfacer en mayor o menor medida sus necesidades.

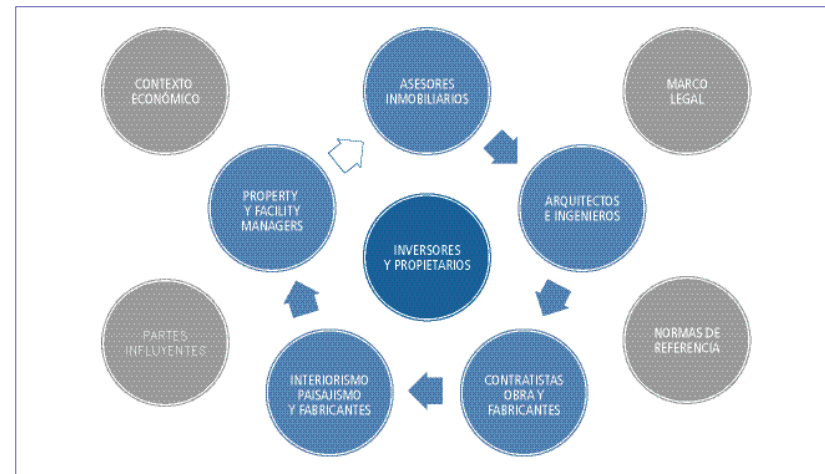
Los diferentes roles en el ciclo de vida de los inmuebles

La construcción de una gestión sustentable requiere que la participación de los diferentes involucrados se encuentre alineada, idealmente desde el origen del desarrollo inmobiliario e integrando a las personas que estarán a cargo de su operación y gestión.

Es en la etapa de desarrollo en particular, en la que los asesores, arquitectos e ingenieros influyen sobre la selección del sitio y la implantación del inmueble, factores que tendrán un gran impacto en todas las variables de la sustentabilidad antes mencionadas.

En el desarrollo del anteproyecto y el proyecto, arquitectos e ingenieros, junto con los contratistas, toman gran parte de las decisiones sobre las tecnologías y los materiales que se adoptarán. Estas decisiones tendrán luego un muy fuerte condicionante sobre el uso

Los diferentes roles en el ciclo de vida de los inmuebles.



de insumos y *utilities*, así como sobre las posibilidades de realizar algún tipo de reciclaje.

En el desarrollo del interiorismo y el paisajismo se terminan de completar estas definiciones, determinando la flexibilidad y la eficiencia que tendrán los espacios, como así también su calidad ambiental y confort.

Finalmente, durante la gestión y la operación de estos inmuebles, todos estos criterios se materializan, sacando un mayor o menor provecho de las tecnologías y sumando las numerosas contrataciones que suelen resultar necesarias para brindar estos servicios, lo cual posee un fuerte impacto sobre la generación de mano de obra, y la integración y el respeto de la cultura local.

En síntesis, un inmueble y una gestión sustentables se construyen mediante el aporte de diferentes roles, para lo cual resulta necesaria una muy fuerte colaboración desde las primeras etapas de su ciclo de vida.

Conclusión

Esta visión sobre la sustentabilidad en el ciclo de vida de los inmuebles propone que la responsabilidad del Facility Manager va más allá del cuidado del medio ambiente, siendo la Responsabilidad Social Corporativa una interesante visión integradora. Al mismo tiempo destaca la importancia del rol del Facility Manager en el ciclo de vida del inmueble, y su impacto sobre la sustentabilidad desde una perspectiva más amplia.

*El Ing. **Julián Albinati** se desempeña como General Manager de Absis Consulting, en la Argentina. Es Ingeniero Industrial (ITBA), ha realizado estudios de postgrado en Project Management (UB) y cuenta con un MBA (IAE - Universidad Austral). Desde el año 1998 ha desarrollado una amplia experiencia en la provisión de servicios de Consultoría en Facility Management en la Argentina, Latinoamérica y Europa. Ha desarrollado funciones de Secretario en la SLFM (Sociedad Latinoamericana de Facility Management) y ha participado como expositor en diversos cursos y seminarios en la Argentina, Chile, Uruguay y los Estados Unidos.

Los diseñadores del siglo XX

El Grupo Austral y el sillón BKF



Edificio de Suipacha y Paraguay-Foto UNR

A fines de los años 30, el mundo —y Europa en particular— atravesaba una de sus etapas más convulsionadas: la Guerra Civil Española y el comienzo de la Segunda Guerra Mundial. Por ese entonces, tres jóvenes arquitectos reunidos en Buenos Aires y empeñados en difundir el mensaje de la Arquitectura Moderna en América del Sur (Bonet, Kurchan y Ferrari Hardoy), fundan el Grupo Austral. En ese mismo año conciben el prototipo del sillón BKF, diseño que se convertirá, en pocos años, en un ícono de la Modernidad y en uno de los mejores diseños de la época.

En 1937, los arquitectos argentinos Jorge Ferrari Hardoy y Juan Kurchan se encuentran en París con el catalán Antonio Bonet en el estudio de Le Corbusier. Poco tiempo después, Bonet se exilia en la Argentina y, junto con Ferrari Hardoy y Kurchan ya de regreso, dan inicio al Grupo Austral. También formaron parte del Grupo figuras emblemáticas como Amancio Williams, Mario Roberto Álvarez, Horacio Vera Ramos, Abel López Chas, Samuel Oliver, José María Pastor, Simón Ungar y Federico Peralta Ramos, entre otros.

El Grupo Austral dio a conocer sus ideas principales en unos cuadernillos publicados como suplemento en la revista "Nuestra Arquitectura", en los números de junio, septiembre y octubre de 1939, y en tres números de la efímera revista "Tecné", a principios de 1940. En ellos se efectuaba una crítica sobre la forma en la que se interpretaban los conceptos del Movimiento Moderno. El Grupo Austral consideraba que se estaba tergiversando su esencia para transformarlo en un nuevo academicismo, en un nuevo estándar.

En diciembre de 1938 se presenta el sillón BKF, consistente en una estructura de hierro continua con una cubierta de cuero cosido y colgado de los extremos a modo de asiento y respaldo.



El asiento propiamente dicho, estaba construido en cuero con forro interior de lona. El acople entre ambos elementos se realizaba mediante cuatro bolsillos ubicados en los ángulos del cuero, en los cuales se insertaban los codos de la estructura metálica.



La influencia de Le Corbusier fue fundamental en el Grupo y puede observarse claramente en su producción arquitectónica (el edificio de Suipacha y Paraguay es un claro ejemplo). Aunque, en rigor de verdad, el Grupo no produjo conjuntamente ninguna construcción, buena parte de sus ideas se encuentran expresadas en las obras que sus miembros crearon solos o formando parte de distintos equipos.¹

Los grandes legados de este grupo de arquitectos fueron su manifiesto "Libertad y acción", el edificio de Virrey del Pino, el edificio de Suipacha y Paraguay y el sillón BKF (denominado así por las iniciales de los apellidos de los autores). A esto se suman como concepto y desarrollo teórico, las viviendas rurales que tienen en cuenta el clima, los sistemas de construcción tradicionales, los materiales locales y el modo de vida de sus habitantes.

En diciembre de 1938, con ideas que ya habían fermentado durante la estancia de sus creadores en París, sale a la luz el sillón BKF. Creado inicialmente para los *ateliers* de Suipacha y Paraguay, el primer nombre que recibió fue "Modelo Austral". Se trataba de un sillón consistente en una estructura de hierro continua con una cubierta de cuero cosido y colgado de los extremos a modo de asiento y respaldo.

El esqueleto de hierro redondo de 12 mm, doblado a máquina y pulido a mano para alcanzar un acabado continuo, era luego tratado con pintura y recibía un tratamiento superficial de protección. El asiento propiamente dicho, estaba construido en cuero con forro interior de lona. El acople entre ambos elementos se realizaba mediante cuatro bolsillos ubicados en los ángulos del cuero, en los cuales se insertaban los codos de la estructura metálica.²

Muchos ven un antecedente del sillón BKF en la "Tripolina", una silla plegable de madera y lona utilizada durante el siglo XIX por el ejército inglés en el norte de África, patentada en 1877 por Joseph Beverly Fenby. La BKF, sin embargo, era un objeto mucho más refinado y sencillo. Lejos del modelo de madera plegable y pragmático de la Tripolina, el diseño de Bonet, Kurchan y Ferrari Hardoy se resolvía con un esbelto armazón fabricado en acero macizo sobre el que se colocaba una funda de cuero para conformar asiento y respaldo.

Una de las grandes cualidades del sillón BKF estriba en que no tiene una estricta intención ergonómica ni ha sido concebido para una postura concreta. Del mismo modo que ocurre con una hamaca, cada persona puede elegir cómo sentarse o recostarse.

Diseñado en principio por Ferrari Hardoy, el sillón fue presentado en el 3er. Salón de Artistas Decoradores de Buenos Aires en 1940 por sus socios Kurchan y Bonet, como diseño de Ferrari Hardoy.³ En la ocasión, el grupo envió una nota al Salón indicando la autoría de Ferrari Hardoy. De todas formas, en el futuro se lo conocerá como sillón BKF y, en los EE.UU., donde tuvo una gran difusión, como "sillón Butterfly". Apenas un año más tarde, el BKF obtendría el Premio Adquisición del Museo de Arte Moderno de Nueva York.

Sus creadores, que en la década del treinta acababan de recibirse de arquitectos, se habían preocupado más por la idea y la construcción del sillón que por su explotación comercial, al punto de que se olvidaron de patentarlo a tiempo. Cuando intentaron hacerlo ya era tarde para detener el aluvión de imitadores. Se estima que a mediados de la década del cincuenta, solo en la ciudad norteamericana de Los Ángeles se fabricaban tres mil de estos sillones por semana.⁴ Se trata, por lo tanto, de uno de los objetos de diseño más "homenajeados" de la historia del diseño industrial.

El sillón fue reproducido y copiado en distintos tipos de materiales. Se estima que a mediados de la década del cincuenta, solo en la ciudad norteamericana de Los Ángeles se fabricaban tres mil de estos sillones por semana.



¹ El edificio de Suipacha y Paraguay, obra de Bonet, Vera Barros y López Chas; los edificios de Virrey del Pino 2446 y O'Higgins 2319, de Kurchan y Ferrari Hardoy; las casas en Martínez, de Bonet, Peluffo y Blanco, etc.

² F. Ortiz, M.A. Baldellou, "La obra de Antonio Bonet", Ediciones Summa, 1978.

³ El 3er. Salón de Artistas Decoradores de Buenos Aires fue organizado por la Comisión Nacional de Cultura entre el 10 y el 25 de julio de 1940. El 6 de agosto se le adjudica al sillón de Ferrari Hardoy el 2º Premio en el rubro muebles. El sillón obtiene asimismo el 1er. Premio de la Comisión de Bellas Artes.

⁴ Cherie Fehrman and Dr. Kenneth R. Fehrman "Interior Design Innovators 1910-1960".

El diseño fue reproducido desde 1941 por la firma Artek Pascoe Inc., hasta que en 1947 la empresa norteamericana Knoll adquirió los derechos de producción en los EE.UU. En los años 50, diversos fabricantes bajo diferentes nombres produjeron más de 5 millones de sillones BKF en distintas versiones. En el modelo original, la funda de cuero se apoya sobre una estructura fija de acero. Sin embargo, durante estos años, el sillón fue reproducido y copiado en distintos tipos de materiales. Ante el aluvión de reproducciones, la firma Knoll inicia acciones legales por infracción a los derechos de autor pero pierde el reclamo, razón por la cual dejó de fabricarlo en 1951. Hoy se puede encontrar el sillón BKF en texturas y colores muy diferentes a los originales.

El sillón BKF tuvo una enorme difusión y, a partir de los años 50, se transformó en un indicador de modernidad. Desde 1950 forma parte de la colección permanente del MOMA (Museo de Arte Moderno de Nueva York) y en 1958, el Instituto de Diseño del *Illinois Institute of Technology* lo incluyó en la lista de los cien mejores diseños de los tiempos modernos.

Una curiosidad: los dos primeros sillones BKF que llegaron a los EE.UU. fueron a *Fallingwater* en Pensilvania, la emblemática casa de la cascada diseñada por Frank Lloyd Wright, propiedad de Edgar Kaufmann Jr.



Fuentes:

F. Ortiz, M.A. Baldellou. "La obra de Antonio Bonet". Ediciones Summa, 1978.
Jean-Paul Midant, "Diccionario Akal de la arquitectura del siglo XX".
Cherie Fehrman and Dr. Kenneth R. Fehrman "Interior Design Innovators 1910-1960".
The Museum of Modern Art of New York. Edgar Kaufmann, Jr. Fund.
<http://modular4kc.com>
<http://www.knoll.com>



Muchos ven un antecedente del sillón BKF en la "Tripolina", una silla plegable de madera y lona utilizada durante el siglo XIX por el ejército inglés en el norte de África, patentada en 1877 por Joseph Beverly Fenby.

NUEVA COLECCIÓN
DE ALFOMBRAS
MODULARES
DE SHAW

On the edge es la nueva colección que otorga diseño y color a lo largo de las baldosas de 45 x 91 cm para crear los diseños más audaces.

ON THE
EDGE
45X91

La Europea División Obras
Avenales 1-115 7° piso / 451-1-0123
www.laeuropea.com

Shaw
Wilson Great Britain, Regd.

El diseño como parte de la estrategia empresarial

Por Juliana Fernández*



La importancia de la cultura y el clima organizacional ha dejado de ser un elemento periférico en las empresas para convertirse en una cuestión de elevada importancia estratégica. El diseño de interiores debe adaptarse a las formas de trabajo de la compañía, darle soporte físico y ayudar a reforzar su cultura, como parte de la estrategia empresarial.

Hoy en día las empresas ocupan gran parte de su tiempo y sus recursos en la creación de una estrategia que les permita competir mejor y aumentar su rentabilidad. Una buena estrategia debe estar basada en un análisis profundo de la propia realidad, del entorno y de las tendencias actuales, lo cual conducirá a la toma de decisiones apropiadas.

Una vez que los directivos de la empresa decidan cuál será la estrategia a seguir, se diseñará un programa para poder alcanzar los objetivos y se establecerá el presupuesto necesario para conseguirlo. Sin embargo, muchas veces los directivos olvidan la importancia que la cultura de una empresa tiene en el éxito o en el fracaso de la implementación de esta estrategia.

El concepto de “cultura empresarial” es lo que identifica la forma de ser de una empresa y se puede definir como su “personalidad”. Hay compañías que son conocidas por poseer una cultura que las ha llevado a ser innovadoras y líderes en su industria. Dos ejemplos que saltan siempre a la vista son el de Google y el de Facebook; pero toda empresa tiene una cultura, al igual que toda persona tiene una personalidad. En muchas ocasiones, la cultura puede llevar a una empresa a su destrucción o a la imposibilidad de lograr implementar una estrategia adecuada.

El diseño de interiores corporativo juega un papel fundamental en el reforzamiento y en la creación de la cultura que la empresa desea implantar o reforzar.

Una buena estrategia debe estar basada en un análisis profundo de la propia realidad, del entorno y de las tendencias actuales.

Algunos casos

1. El caso Google

La cultura de Google es una cultura de innovación sin límites, que fomenta la transparencia y la diversión en el trabajo. ¿A qué tipo de personas se desearía incorporar en la empresa? A personas jóvenes, impulsivas y creativas. Es por eso que sus oficinas cuentan con zonas en las que hay juegos tales como fútbol de mesa, billar y ping pong. También hay áreas de *coffee break*, y salas de masajes. Las estaciones de trabajo son compartidas, cuentan con divisiones bajas, colores fuertes y llamativos, y materiales que hacen que el ambiente de trabajo se asemeje a una fábrica o a un *loft*. La inclusión en las oficinas de algunos elementos simbólicos tales como un tobogán o un aro de basketball en la mitad de un corredor, nos dicen mucho acerca de la cultura que se respira en Google.

2. El caso Bloomberg

La cultura de Bloomberg es de productividad y resultados. En Bloomberg todo el mundo tiene exactamente el mismo cubículo, desde el presidente hasta la secretaria. Hay muchísimas salas de juntas, todas de vidrio para resaltar la importancia de la comunicación y la transparencia.

Al ingresar a las oficinas de la ciudad de Nueva York, impresiona la majestuosidad del gran vacío central que comunica todos los pisos; luego, el visitante es acompañado al café central. Estos cafés se repiten en cada piso y constituyen sitios de encuentro casual e intercambio de ideas.

Entre el primero y el segundo piso hay una escalera eléctrica curva. Esta escalera, que fue increíblemente costosa, es fundamental para el diseño del proyecto. Bloomberg quería que la escalera fuese eléctrica para que, al subir, las personas no ocuparan esos minutos mirando sus pasos. Pero también deseaba que se tomaran su tiempo para asimilar el espacio, y por esto es curva.

La cultura de Bloomberg es la de una poderosa compañía tecnológica, y esto se respira en cualquier área de las oficinas.

3. El caso GlaxoSmithKline

GlaxoSmithKline es una compañía farmacéutica pionera en innovación. Sus oficinas en Londres, donde está la casa matriz, aplican las guías de diseño basadas en el fortalecimiento de su cultura corporativa.

En GSK el empleado es recompensado en función del cumplimiento de sus objetivos. Por lo tanto, las personas pueden elegir si concurren o no a la oficina. Es por esta razón que casi ningún empleado tiene un puesto de trabajo fijo; por cada tres empleados hay un puesto de trabajo.

Es una empresa que ha comprobado que la innovación se logra a través de la interacción espontánea, por lo tanto en sus oficinas existen muchísimos sitios donde esto se puede lograr.

GSK tiene una cultura de transparencia y colaboración, y estas premisas de diseño son evidentes en toda su oficina.

La estrategia

Cuando se comienza la tarea de diseñar una oficina, es imprescindible estudiar a fondo el planeamiento estratégico de la compañía y conocer a las personas en todos los niveles jerárquicos; así podremos entender su cultura. Existen situaciones donde la cultura de la empresa va en sentido contrario a la estrategia. En esos casos, hay que orientar las acciones a fin de poder cumplir con los objetivos perseguidos.

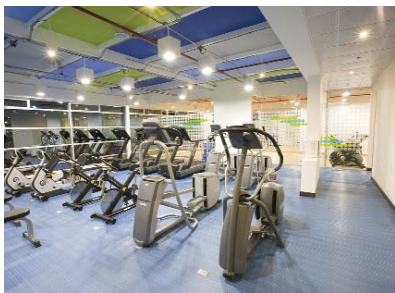
Muchas veces las compañías expresan voluntad de colaboración y trabajo en equipo, pero cuando se analiza a fondo su cultura, se descubren, por ejemplo, mecanismos de premios y reconocimientos individuales que no hacen más que crear rivalidades y envidias. En estas situaciones, crear espacios de colaboración e interacción no será suficiente ya que no van a ser utilizados de manera efectiva. La compañía debe cambiar para soportar la cultura que desea crear.

También existen empresas que dicen preocuparse por el bienestar de sus empleados, y en las que se proyectan y construyen gimnasios o salas de juego que luego nadie usa, porque el personal siente que va a ser mal juzgado por la Dirección si utiliza estos espacios.



Advantis | Aluzian.

El diseño de interiores corporativo juega un papel fundamental en el reforzamiento y en la creación de la cultura que la empresa desea implantar o reforzar.



Alpina Servicios Compartidos (ASC).



Advantis | Aluzian.

Algunas organizaciones, no obstante, reconocen que deben cambiar su cultura para poder competir en el mundo actual. Optan por una metodología de trabajo más abierta, crean ambientes de colaboración e innovación y deciden trabajar de acuerdo con las nuevas tendencias. Sin embargo, en muchas ocasiones olvidan que sus empleados llevan mucho tiempo haciendo las cosas de una cierta manera y ya tienen impresa una cultura corporativa que es muy difícil de cambiar. Cuando esto sucede, es importante trabajar primero sobre la mentalidad de la gente dado que, de otra forma, solo van a sabotear el proceso.

Cuando se habla de cultura corporativa es importante predicar con el ejemplo, "walk the talk", como dicen los gringos. Los directivos no pueden hablar de igualdad, transparencia y comunicación cuando a la hora de diseñar las oficinas crean unos espacios fastuosos para el presidente y el vicepresidente.

La coherencia es fundamental en este aspecto, y si lo que se busca es tener una empresa horizontal, esta se debe implementar en todos los niveles de la organización.

El diseño de interiores debe adaptarse a las formas de trabajo de la compañía, darle soporte físico y ayudar a reforzar su cultura, como parte de la estrategia empresarial.

*Juliana Fernández es Arquitecta graduada con honores en la Rhode Island School of Design de Brown University, EE.UU., Master en Diseño Industrial de la Scuola Politecnica di Design de Milán, Italia, y Profesional Acreditada en LEED por el Green Building Certification Institute, EE.UU. Actualmente se desempeña como Directora General / Partner de **Arquitectura e Interiores**, prestigiosa empresa colombiana especializada en el diseño de espacios corporativos y comerciales.

Fotos: gentileza Arquitectura e Interiores.



El valor de sus instalaciones se mantiene con el mejor servicio



Elija a Dalkia para la gestión, operación y mantenimiento

- Servicio integral: Operación y mantenimiento preventivo y correctivo de los servicios técnicos.
- Abono fijo: Incluye mano de obra, repuestos e insumos sin límites.
- Garantía de resultados: Indicadores de disponibilidad comprometidos.
- Gestión de la energía: Consumo específico garantizado.

Clientes que confían diariamente en nosotros:

Standard Bank • Banco Itaú Buen Ayre • Torre Panamericana Plaza • Torre Della Paolera 265 • Edificio Roque Sáenz Peña 788 • Torre Catalinas Norte • Edificio República • Bouchard Plaza (La Nación) • Comagasi • Grupo Zurich • Citroba (Ex Edificio Shell) • Renault Argentina • Accenture • IRSA • Telefonía de Argentina • Movistar • Claro • Telecom • Telmex • Nortel • Instituto Argentino de Diagnóstico y Tratamiento • Sanatorio de los Arcos (SMG) • Clínica y Maternidad Suizo Argentina (SMG) • Sanatorio Agote (SMG) • Centro Médico San Luis • Fundación Havalero • Hospital Italiano • Hospital Privado Centro Médico de Córdoba • Hospital Interzonal de Entre Ríos • Hospital (Cral) de Aguados Dr. Rodolfo Álvarez • Hospital Marie Curie • Inehint • Iremium • Siderar • Torres River View • Torres Miravilla • UAI • Universidad Austral (UAF) • Uteco Park • Siderar •



Bernardo de Irigoyen 722 1º Piso, C1072AAP, Buenos Aires, Argentina. Tel: +5411 4018 0100. Fax: +5411 4018 0108. comercial@dalkia.com.ar

Gestión Global de Edificios • Servicios Técnicos y Multitécnicos • Servicios Energéticos • Ingeniería y Montaje
www.dalkia.com.ar

Eficiencia certificada



Edificio Barracas de Lezama.

Con una superficie de 23.000 m², las nuevas oficinas del Banco HSBC en el barrio de Barracas alcanzaron, en abril de 2011, la certificación LEED Oro otorgada por el U.S. Green Building Council en la categoría *Existing Buildings Operations & Maintenance*. De esta manera se ha convertido en el primer edificio de la Argentina en lograr la certificación, el primero de Latinoamérica en obtenerla en la categoría Operaciones y Mantenimiento para edificios de empresas de servicios financieros, y el noveno edificio de HSBC certificado en todo el mundo. Gracias a sus adelantos tecnológicos y su operación responsable, el edificio también ha obtenido la certificación *Energy Star*, lo cual lo ubica dentro de las construcciones más eficientes del mundo.



Espacio de trabajo informal.



Puestos de trabajo.

Las obras de remodelación en el edificio de Barrancas de Lezama, construido sobre lo que fuera una antigua fábrica que data de 1927, comenzaron en enero de 2008. A partir del rescate y la puesta en valor de este inmueble histórico, se gestó un nuevo concepto de arquitectura y diseño corporativo.

El edificio, de aproximadamente 23.000 m², está desarrollado en un subsuelo destinado a cocheras y servicios, dos plantas principales, dos entresijos y dos plantas menores de coronamiento, junto con una terraza de más de 2.000 m². Tiene una capacidad para 1.680 puestos de trabajo. El proyecto resalta los valores espaciales y patrimoniales y, a la vez, responde a las nuevas necesidades con un planteo adaptable a diferentes exigencias programáticas, rescatando al edificio en su totalidad y dotándolo de todos los adelantos tecnológicos actuales.

El *layout* se desarrolló en *open plan* con un criterio de flexibilidad, de tal manera que el diseño del mobiliario facilita la reorganiza-

ción del espacio y las mudanzas con un mínimo consumo de materiales y recursos. Existen solamente cuatro tipologías de puestos de trabajo, todos abiertos y distribuidos de manera de optimizar los espacios y respetar las condiciones estructurales del edificio base. El 92% de las áreas de trabajo cuenta con luz natural y vistas al exterior.

Desarrollado según las actuales tendencias en espacios de trabajo, el edificio contempla otras áreas tales como salas de reuniones abiertas, *touch downs* y puntos de encuentro informal, junto con una cafetería y una amplia terraza. Las salas cerradas, ubicadas en relación directa con la llegada de los núcleos a cada piso, pasan a utilizarse únicamente para reuniones de mayor duración o que exigen mayor privacidad.

El desarrollo de *amenities* (gimnasio, comedor, parrillas, terraza, vestuarios), áreas de trabajo informal y de encuentro, favorecen la calidad del ambiente laboral y la productividad de los empleados.



Áreas de servicio.

El proceso de mudanza se desarrolló entre diciembre de 2008 y febrero de 2009. A partir de 2009, el edificio se sometió a una auditoría del USGBC a través del sistema de evaluación y certificación LEED. El resultado fue la certificación Oro en la categoría *Existing Buildings Operations & Maintenance*. Los adelantos tecnológicos y la operación responsable del edificio, también le han permitido obtener la certificación *Energy Star* 92% otorgada por la Agencia de Protección Ambiental de los EE.UU. (EPA), lo cual lo ubica dentro de las construcciones más eficientes del mundo.

Como aspectos centrales se pueden destacar los trabajos realizados en el sistema de iluminación natural, la iluminación artificial de bajo consumo con tubos T15, el reciclado de agua de condensado, el desarrollo de *green-roof*, el reciclaje de desechos, la compra de materiales y equipamiento con componentes reciclados o con certificación FSC, el sistema de aire acondicionado de alta eficiencia tipo VRV y el sistema de ventilación que exceden lo dispuesto por las normas ASHRAE, la instalación de un siste-

ma de BMS, la instalación de un *green parking* con sus respectivos vestuarios asignados bajo el sistema de *car pooling*, y los procedimientos establecidos para la operación del edificio, entre otros. Dentro del manejo de exteriores, el edificio implementó un plan que logró reducir la polución lumínica en un 80%.

De esta forma, el proyecto, además de ofrecer las máximas normas actuales de confort, seguridad y tecnología asistida a puestos de trabajo, contribuye a preservar el medio ambiente y generar un espacio de elevado confort para sus empleados.

La eficiencia en el diseño y la operación del edificio han permitido obtener un 98% de satisfacción de los empleados con el edificio y con el espacio de trabajo, a la vez que se redujeron el consumo de energía y agua, la emisión de CO₂ y los costos operativos en un 30%. En paralelo con la obra, se trabajó fuertemente en una estrategia de comunicación para el personal, lo que permitió obtener un éxito integral en el proyecto.



Arriba y abajo: Espacio de trabajo informal.



Espacio de trabajo informal.



Terraza.

FICHA TÉCNICA

Cliente: HSBC Argentina.
Obra: Edificio Barrancas de Lezama.
Ubicación: Buenos Aires, Argentina.
Superficie: 23.000 m².
Plazo de obra: 12 meses.
Responsables HSBC: Ing. Carlos Burgos, Maximiliano Kuraczinsky.
Proyecto base: Berdichevsky-Cherny Arquitectos.
Proyecto de interiorismo: Estudio Rosellini Arquitectura.
Gerenciadora del proyecto: Bovis Lend Lease.
Fotografía: Daniela Mac Adden.

PROVEEDORES

Automatización, seguridad y control: BUILDING CONTROLS S.A.
/ HONEYWELL HVAC | 4863-8393 | www.buildingcontrols.com.ar.
Construcción civil de interiorismo: STIEGLITZ CONSTRUCCIONES S.A. | 4796-6200 | www.stieglitz.com.ar.
Equipamiento mobiliario para oficina: STEEL FRANS S.A. | 4811-3498 | www.steelfrans.com.ar.
Mobiliario corporativo: INTERIEUR FORMA S.A. | 4313-3232 | www.interieurforma.com.ar.
Sistema de medición de energía Powerlogic-ION con plataforma de supervisión ION-Enterprise: SCHNEIDER ELECTRIC | 4730 8888 | www.schneider-electric.com.ar.
Tecnología: EMERSON | 4837-7000 | www.emerson.com.
UPS y tableros eléctricos bajo cumplimiento de normas Green IT: EATON INDUSTRIES (Argentina) S.A. | 4124-4000 | www.eaton.com.



PARTNERS EN SEGURIDAD

POLEX CHILE S.A. es una de las mayores empresas dedicadas a la protección contra incendios y seguridad con más de 35 años en el mercado nacional, presente en los grandes proyectos históricos actuales. Habilitación de OFICINAS y LOCALES comerciales ofreciendo nuestros servicios de ingeniería, instalación y mantenimiento de sistemas de protección contra incendio y seguridad.

Av. Santa Clara 301 Of. 3801 | Ciudad Empresarial | Huechuraba
Santiago - Chile. Tel. +56 2 8920403 / +56 2 8920421
pollex@pollexchile.cl www.pollexchile.cl

POLEX
CHILE

La seguridad y la salud como parte de la RSE



La Responsabilidad Social Empresarial (RSE) es fundamental para dirigir adecuadamente una organización: ya no basta con centrarse en los aspectos puramente financieros para operar en una sociedad cada vez más exigente. La dimensión social de la RSE destaca la importancia de las personas como elemento clave de las organizaciones; dentro de ella, la Seguridad y la Salud en el Trabajo (SST) constituye un elemento fundamental.

La Comisión Europea ha definido la Responsabilidad Social de las Empresas (RSE) como la integración voluntaria, por parte de las mismas, de las preocupaciones sociales y medioambientales en sus operaciones comerciales y las relaciones con sus interlocutores. El comportamiento socialmente responsable significa superar el cumplimiento de las obligaciones jurídicas invirtiendo “más” en el capital humano, el medio ambiente y las relaciones con todas las partes interesadas. Obviamente, garantizar la salud de los trabajadores y la seguridad de las condiciones laborales es una de las responsabilidades sociales de las empresas, por lo que puede considerarse parte integrante de la RSE.

A menudo se efectúa una distinción entre tres aspectos de la dimensión social de la RSE, a saber:

- **Aspectos internos:** gestión del capital humano, salud y seguridad en el trabajo (SST), ética empresarial, adaptación al cambio y aprendizaje en la empresa, elementos que requieren la participación de los trabajadores o de sus representantes.
- **Aspectos externos de ámbito local:** colaboración ciudadana local que requiere la cooperación con socios comerciales, autoridades locales y ONG's locales.
- **Aspectos externos de ámbito mundial:** derechos humanos, problemas medioambientales mundiales, seguridad y salud en empresas proveedoras, colaboración ciudadana a escala mundial, que requieren la comunicación con los consumidores, inversores, organizaciones no gubernamentales (ONG's) que operan en todo el mundo, etc.

En ocasiones, la RSE atenúa la distinción entre el impacto de los productos y servicios, por un lado, y los procesos de producción, por otro, habida cuenta de que atiende al impacto en todos los interlocutores.

Introducción a la RSE

Los principales elementos que contribuyen a impulsar la RSE son, por un lado, la necesidad de crear nuevas oportunidades (ampliar el mercado, mejorar la reputación) y, por el otro, controlar mejor los riesgos ligados a la actividad empresarial y que pueden poner en peligro la continuidad de la organización.

La RSE plantea también nuevas cuestiones ligadas a la gestión, como la importancia de contar con una vasta implicación de todos los interesados y de adoptar medidas innovadoras.

Habida cuenta de esta evolución, es evidente que la RSE está alterando rápidamente el contexto de la seguridad y la salud en el trabajo, lo que probablemente repercuta en las futuras estrategias de SST a escala regional, nacional o empresarial.

Perfiles empresariales

En muchos casos, el perfil de las empresas que han implantado prácticas de RSE es socialmente innovador. Por lo general, al aplicar estos principios, la empresa se embarca en un proceso de aprendizaje, ya que el diseño general o bien no admite una plasmación precipitada o bien no se ajusta al carácter de las empresas individuales.

En numerosos casos, las iniciativas en materia de RSE son fruto de una visión eficaz y de un concepto definido adecuadamente. La sostenibilidad, la aceptación social, el liderazgo de servicio, la creación de nuevas empresas y nuevos mercados, el interés y el atractivo de los productos y servicios, el clima de armonía en la empresa, la promoción de la salud, la satisfacción de los interlocutores y la distinción de empresario modélico son, en todos los casos, instancias de conceptos u objetivos eficaces. Estos paradigmas y objetivos positivos todavía no se han convertido en elementos dinamizadores muy frecuentes dentro del ámbito de la seguridad y la salud en el trabajo, marcado aún por la tendencia dominante a la reducción y el control del riesgo.

En la mayoría de las empresas se percibe la RSE como un elemento estrechamente relacionado con sus actividades básicas. Mientras que para muchas empresas revisten importancia los motivos éticos, para otras, la RSE es un instrumento esencial para la reducción de riesgos, la garantía de su «licencia social operativa» a largo plazo.

En ocasiones, la RSE atenúa la distinción entre el impacto de los productos y servicios, por un lado, y los procesos de producción, por otro, habida cuenta de que atiende al impacto en todos los interlocutores. Los empleados de estas empresas reconocen el valor agregado que para ellos supone la RSE: contribuye a dar sentido a su trabajo. Pueden enorgullecerse de trabajar para su empresa, pueden enorgullecerse de los productos o servicios que presta. El resultado es la identificación de los empleados con la empresa y un vínculo entre empresario y trabajador que se convierte en una relación a largo plazo.

La comunicación con un amplio espectro de interlocutores internos y externos, así como los procesos asociados de transparencia y rendición de cuentas, son factores considerados como esenciales para las empresas que practican la RSE; esta exige un buen equilibrio entre la comunicación y la implicación de los interlocutores internos y externos. En sus comunicaciones externas, determinadas empresas mantienen un gran espíritu de transparencia y honradez, como demuestra por ejemplo la presentación *on line* de los resultados de evaluaciones externas en las que se incluye información tanto de sus puntos fuertes como de aquellos que pueden ser objeto de mejora.

Las empresas que practican la RSE tienen un claro interés por la seguridad y la salud en el trabajo. Unas condiciones deficientes en esta materia pueden llevar aparejado un deterioro de su imagen, lo que a su vez podría minar sus iniciativas en materia de RSE y afectar la continuidad de sus operaciones. Además, estas empresas son a menudo socialmente responsables y asumen las consecuencias del impacto de sus actividades comerciales desarrolladas a través de proveedores, o también las realizadas en países en desarrollo (incluidas la seguridad y la salud en el trabajo de proveedores externos).

Las empresas deben proyectar una imagen positiva hacia el público en general, hacia los trabajadores y hacia los inversores.

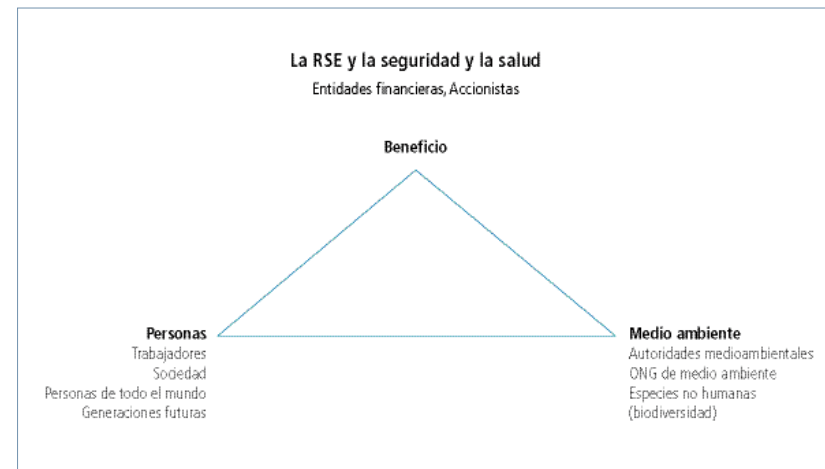


Diagrama N° 1. Una forma de aclarar la relación que existe entre la RSE y la SST es prestando atención a los interlocutores que participan en la estrategia de RSE.

Iniciativas en favor de la RSE

A continuación, se ofrece una selección resumida de iniciativas innovadoras en materia de seguridad y salud que van más allá de las tradicionales cuestiones de SST y que guardan una relación implícita o explícita con la RSE. Una de las consecuencias que implican estas iniciativas es el cambio de contexto de la seguridad y la salud en el trabajo a escala empresarial.

Todas las iniciativas se dividen en las siguientes categorías:

- Mayor sensibilización, galardones e iniciativas éticas.
- Intercambio de conocimientos: prácticas idóneas, redes, proyectos piloto y directrices.
- Normalización y certificación.
- Elaboración de informes (destinados a terceros) y comunicación.
- Asociaciones innovadoras, ONG's públicas y privadas.
- Iniciativas comerciales éticas ("comercio justo").
- Participación del sector financiero/incentivos financieros.

La naturaleza de la relación entre la RSE y la SST difiere ampliamente entre las distintas iniciativas. Algunas se refieren explícitamente a temas de SST mientras que otras o bien se centran en cuestiones sociales de nueva índole y cuya asunción por parte de las empresas carece de todo precedente, o bien en aspectos totalmente voluntarios (como el uso de productos peligrosos o del trabajo infantil por parte de los proveedores en países en desarrollo). Las iniciativas en favor de la RSE son principalmente privadas y voluntarias, mientras que aquellas a favor de la SST suelen estar sujetas a la normativa legal y a la iniciativa gubernamental.

De esta visión global se desprende claramente que, por norma general, las iniciativas de SST no promueven ampliamente los aspectos de RSE. Normalmente no afectan a las dimensiones medioambiental y económica de la RSE, ni tampoco redundan en los procesos comerciales o en las relaciones con los interlocutores. La mayoría de las iniciativas de SST, por sí solas, solo revisten una importancia limitada para el desarrollo de la RSE.

Asimismo conviene formular otra observación relativa a la apertura hacia la dimensión política de la RSE en comparación con la SST. Mientras que los interlocutores sociales y los gobiernos son claramente los principales actores de las políticas de seguridad y de salud, el campo se amplía considerablemente en el caso de la RSE. La RSE incluye la participación de la sociedad, los medios de comunicación y las ONG's, y todos desempeñan un papel importante.

Indudablemente, los avances señalados en materia de RSE influirán en el ámbito profesional de la seguridad y la salud, brindarán nuevas oportunidades y plantearán nuevos retos. Este hecho debería incitar a los profesionales de la SST a evaluar sus puntos fuertes y débiles a la luz de estos avances significativos.

Alcanzado este punto, lo importante no es ofrecer respuestas sino plantear las preguntas correctas y fomentar el debate entre las partes interesadas, que no incluyen solo a los profesionales

de la SST, sino también a otros interlocutores que son parte activa de los avances que tienen lugar en el terreno de la RSE. La visión general de las iniciativas en RSE suscita una serie de dilemas importantes para el futuro de la SST y para su relación con la RSE:

- ¿Cuáles son las principales oportunidades que brindan los avances en materia de RSE a la hora de reforzar las políticas de SST? ¿Cómo lograr un impacto positivo?
- ¿Cuáles son las principales fortalezas y debilidades del grupo implicado en la SST (instituciones y personas) a la hora de lograr que la SST se convierta en un elemento importante de la RSE?
- ¿Cómo servirse con la máxima eficacia del valor de las políticas de SST y de la experiencia adquirida en este ámbito para desarrollar la política de RSE a escala empresarial, nacional y regional?

Conclusiones y recomendaciones

La RSE, por cuanto tiene de estímulo, desafío y estrategia significativa, está convirtiéndose paulatinamente en una prioridad cada vez más importante para todo tipo de empresas, independientemente de su objeto y tamaño. La seguridad y la salud en el trabajo constituyen un componente esencial de la RSE y ello plantea a los profesionales de la SST un amplio abanico de oportunidades y desafíos.

En el actual contexto de creciente globalización, de mayor sensibilización social y medioambiental y de mayor fluidez de las comunicaciones, el concepto de responsabilidad de las empresas ha cobrado una nueva dimensión más allá de los aspectos meramente legales o ligados al beneficio. Con el fin de tener éxito en la aplicación de la estrategia de RSE, las actividades económicas necesitan mostrar una actuación responsable hacia las personas, el planeta y sus beneficios.

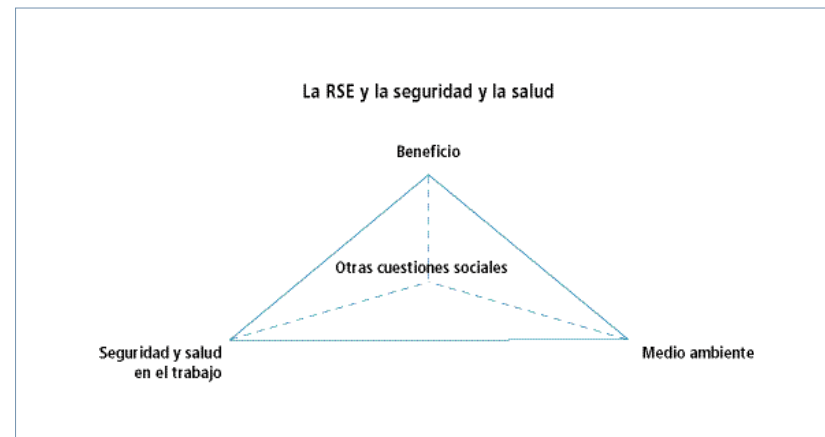


Diagrama N° 2. Muestra que, en un contexto de RSE, los problemas de SST pueden estar más estrechamente relacionados con otras cuestiones importantes para las empresas.

Las empresas deben proyectar una imagen positiva hacia el público en general, hacia los trabajadores y hacia los inversores. En este sentido, la seguridad y la salud constituyen una dimensión importante de la RSE, y las empresas reconocen que no pueden operar en forma eficaz en el exterior mientras dispongan de un funcionamiento social deficiente.

La comunicación eficaz entre los interlocutores es fundamental para el éxito de la implantación del concepto de RSE. Los trabajadores en particular son fundamentales para llevar a cabo los cambios sociales y medioambientales en la compañía. En este contexto, la RSE se perfila como un marco importante para

potenciar sinergias con la SST, materia en la cual la participación y el diálogo con los trabajadores son una realidad fundamental para el éxito, lo cual ha sido reconocido desde hace tiempo. En consecuencia, esto proporciona a los profesionales de la SST un papel clave en promover la adopción, por parte de la compañía, de una estrategia acorde con la RSE.

Fuente:

Agencia Europea para la Seguridad y la Salud en el Trabajo: "La responsabilidad social de las empresas y la seguridad y la salud en el trabajo". Oficina de Publicaciones Oficiales de las Comunidades Europeas, 2005.

Un proyecto con grandes desafíos

por Pablo Holassian*



En agosto de 1999, la compañía petrolera española Repsol toma el control de YPF y, como una de sus primeras decisiones, surge el proyecto de unificar en un solo edificio a todo el personal de YPF que, hasta ese momento, estaba distribuido en distintas locaciones de la Capital y el Gran Buenos Aires. Para ello se seleccionaron un terreno con inmejorable situación en Puerto Madero, y un arquitecto de renombre internacional como el tucumano César Pelli. En septiembre de 2001 se inician las obras y, crisis económica mediante, comienza el arduo proceso de llevar a la realidad el edificio que concluirá exitosamente en 2008, afrontando no pocos desafíos.

Los objetivos

La antigua sede de la empresa YPF data del año 1937 y, como tal, ya había cumplido su ciclo. Se trata de un edificio que, si bien cuenta con una extensa superficie, tiene un escaso aprovechamiento de la misma. El diseño de sus oficinas obedece a antiguos principios de organización caracterizados por la estanqueidad y el trabajo individual, con escasas posibilidades de flexibilidad para adecuarse a los cambios que el paso del tiempo demanda.

El diseño de la nueva sede plantea un cambio de paradigmas en la forma de trabajar a partir de novedosas premisas espaciales y funcionales basadas en la flexibilidad, el trabajo en equipo, la movilidad y la creatividad.

El proceso

Cuando la compañía dispuso unificar en un solo edificio a todo su personal (aproximadamente 2.000 personas), estableció que la nueva ubicación debería estar en el radio del microcentro y, en la medida de lo posible, próxima a la de la vieja sede de Diagonal Norte. Finalmente, se encontró un terreno apropiado en la zona de Puerto Madero, en la intersección de las calles Macacha Güemes y Juana Manso.

El siguiente paso fue la designación del estudio de arquitectura que se haría cargo del proyecto, elección que recayó en el Arq. Cesar Pelli. En mayo de 2000 Pelli presenta el anteproyecto del edificio. El proyecto de la estructura¹ y las instalaciones fue desarrollado por estudios estadounidenses, con el apoyo de profesionales locales.

En septiembre de 2001 comienza la construcción de las fundaciones. La crisis económica que sacudió a la Argentina en 2001-2002 lentificó en un principio el avance de las obras, al mismo tiempo que se introdujeron algunos cambios en los materiales y terminaciones. Finalmente, el edificio se concluyó a fines de 2008 luego de superar diversos desafíos.

La nueva sede corporativa de YPF constituye un nuevo ícono para la ciudad de Buenos Aires, y un punto de referencia en cuanto al concepto de oficinas que los requerimientos actuales exigen en la materia.

¹ La firma responsable fue Leslie E. Robertson Associates, la cual realizó el cálculo estructural del World Trade Center en Nueva York, el Shanghai World Financial Center y la Torre del Bank of China en Hong Kong, entre otros. Localmente, el responsable fue el Ing. Fairstein.

Los desafíos

El muro cortina, diseñado con un sistema de encastre que evita cualquier entrada de agua, originalmente iba a ser provisto por una empresa extranjera, pero finalmente se encomendó a una empresa argentina. El ensayo de evaluación de la fachada que estaba previsto realizar en Miami, finalmente se llevó a cabo en la Argentina. Para ello se construyó especialmente una cámara de ensayo en las instalaciones del INTI² que luego fue donada al Instituto. A través de la construcción de esta nueva cámara se posibilita un importante avance desde el punto de vista de la seguridad y la tecnología en materia de ensayos en el país, que genera nuevas oportunidades para la utilización de este dispositivo para aquellos proyectos a nivel local y regional que demanden de idénticos procedimientos.

El izado de los árboles hasta el jardín de invierno, proyectado entre los pisos 26 y 31, representó otro enorme desafío que finalmente se pudo resolver mediante el uso de grúas y un andamiaje preparado especialmente.

La seguridad de la obra también planteó un reto importante ya que en algunos momentos hubo más de 800 personas trabajando en el edificio. Para ello se trabajó ardua y continuamente en los controles de seguridad y de evacuación, así como también en el cumplimiento de las normas de seguridad e higiene.

El diseño de la nueva sede plantea un cambio de paradigmas en la forma de trabajar a partir de novedosas premisas espaciales y funcionales basadas en la flexibilidad, el trabajo en equipo, la movilidad y la creatividad.

El interiorismo

La planta tipo se organiza en dos áreas: el núcleo central que contiene los ascensores, el acceso a las escaleras, sanitarios, *offices* e instalaciones, y el área perimetral que constituye el 75% de la superficie de la planta. Existe una distancia libre de aproximadamente 10 metros entre el núcleo y el *curtain wall*, lo cual permite una gran flexibilidad para la distribución de los puestos de trabajo, junto con el aprovechamiento de la luz natural y de las vistas.

Todos los puestos de trabajo del *open plan* se ubicaron en forma perimetral, mientras que las salas de reuniones y las oficinas cerradas de los directores se dispusieron contra el núcleo. Esta decisión marca una diferencia importante con respecto a la organización del espacio que imperaba en el antiguo edificio de YPF. En esta misma línea, también se proveyó un equipamiento mobiliario similar tanto para los empleados como para los directores.

En las esquinas de la planta se generaron puntos de reunión informales. Los ambientes son amplios y dinámicos, y promueven la participación grupal sin resaltar las jerarquías.

En el piso 26 -nivel donde comienza el jardín de invierno que abarca 5 plantas- no hay oficinas sino salas de reuniones formales e informales. De esta manera se les otorga un uso común a todas las áreas de la compañía.

El cambio de paradigma en las formas de trabajo se basó en la premisa de puestos de trabajo flexibles, dependiendo del tipo de tarea que se desarrolla en las distintas áreas de la compañía. De esta manera, se alcanzó un factor de ocupación promedio, de 12 a 13 m² por persona (unas 100 personas por planta).

También se estableció una política para reducir la cantidad de papeles, por lo que existen escasos lugares de guardado.

FICHA TÉCNICA	
Superficie del terreno	8.545 m ²
Superficie total sobre PB	58.400 m ²
Superficie total de subsuelos	19.600 m ²
Superficie de oficinas	52.800 m ²
Altura máxima	160 m
Niveles	3 subsuelos.
	Planta baja.
	33 pisos de oficinas.
	3 pisos de salas de máquinas.
Ascensores	Batería baja de 6 ascensores (5,0 m/s).
	Batería alta de 6 ascensores (3,5 m/s).
	2 montacargas (1.800 Kg).
Auditorio	En 1er. subsuelo, con capacidad para 240 personas.
Muro cortina y Storefront	22.000 m ²
Jardín de invierno	Desarrollado en 5 niveles de altura, a 120 m de PB.



² Instituto Nacional de Tecnología Industrial.



En el piso 26 -nivel donde comienza el jardín de invierno que abarca 5 plantas- no hay oficinas sino salas de reuniones formales e informales. De esta manera se les otorga un uso común a todas las áreas de la compañía.

En cuanto a la infraestructura de la zona, es esperable su mejoramiento en un futuro, atento a la demanda que la presencia del nuevo público que una empresa como YPF pueda generar.

Tal es el caso de la accesibilidad a través del transporte público que, si bien no es la adecuada, se ve compensada por medo de un servicio de ómnibus dispuesto por la compañía.

Sin duda, la nueva sede corporativa de YPF constituye un nuevo icono para la ciudad de Buenos Aires, y un punto de referencia en cuanto al concepto de oficinas que los requerimientos actuales exigen en la materia.



Conclusión

Desde el punto de vista edilicio, este nuevo edificio marca una diferencia notable con respecto a la antigua sede de la Av. Diagonal Norte. Entre estas diferencias se pueden mencionar: la gran luminosidad de las plantas, el escaso nivel de ruido, un adecuado nivel de confort térmico tanto en invierno como en verano, la facilidad para adecuar puestos de trabajo y/o espacios, el servicio de cafetería entre los pisos 17 y 18, etc.

*El Ing. **Pablo Holassian** se desempeña en la actualidad de manera independiente en el sector inmobiliario. Ha estado ligado a la industria petrolera durante más de 30 años, trabajando en las compañías Esso, Isaura, Astra y Repsol-YPF, donde desempeñó diferentes cargos. Entre 1999 y 2008 estuvo a cargo de la Dirección Patrimonial de Repsol-YPF para Latinoamérica.

Vahumê
Muebles de oficina



**Den verkställande linje
Baires fick tätning av
God Design som stimulerar
design i produkter
industrin Argentina.***

* La Línea Ejecutiva Baires recibió el Sello de Buen Diseño que estimula el diseño en los productos Industria Argentina.



Argentina más cerca de los generadores de diseño mundial.

Trabajo y globalización



Las modalidades de trabajo se están redefiniendo a raíz de la globalización y del uso de nuevas tecnologías de la información. En el horizonte de unos años, nuestra visión del panorama laboral indica que habrá menos límites fijos entre sectores y empresas, entre el sector privado y el público. No podremos presuponer nada con respecto al contenido de un sector, o al trabajo remunerado y al no remunerado, porque todos los límites serán fluctuantes y cambiarán a menudo (entre los sectores público, privado y voluntario); las personas no desarrollarán carreras profesionales en estos sectores, sino que trabajarán dondequiera les lleven sus aptitudes.

En el futuro, cada vez más trabajo se centrará en la explotación de los conocimientos, lo que podrá adoptar diferentes formas. Más personas tendrán que trabajar para ellas mismas, incluso si técnicamente trabajan para otra persona; y más personas trabajarán por cuenta propia y menos por cuenta ajena. De hecho, la distinción entre empleo y autoempleo será irrelevante cuando se trabaje manteniendo diferentes relaciones laborales con los empleadores, a menudo varias al mismo tiempo. Se trabajará más cuando se esté dispuesto a ello, y no tanto durante un horario fijo determinado por una empresa.

La liberalización económica de la década de los años ochenta y el tremendo crecimiento de la TIC han afectado sobremanera al ritmo y la escala de lo que hemos llamado "globalización". Su impacto en la economía industrial ha sido enorme: el tercio inferior (desde el punto de vista de las aptitudes) de la mano de obra de los países occidentales está devaluado y en algunos casos incluso ha devenido redundante a medida que las empresas han aprovechado la TIC y la jornada laboral de 24 horas y han trasladado la producción a países de menor costo en Asia y el Pacífico.

No obstante, las economías occidentales seguramente estarán mejor situadas para competir en la economía del conocimiento. Es menos probable que las empresas estén dispuestas a contratar complejos proyectos de TIC en países del Pacífico y Asia que a transferir procesos de fabricación completos.

Las consecuencias de la globalización son, como siempre, complejas. Operar a escala mundial puede comportar una menor responsabilidad moral o económica de las empresas para con los países en los que deciden ubicar la producción y, aún así, puede tener una gran influencia. Las empresas pueden tomar decisiones basadas en los costos y después alejarse de los resultados.

La liberalización económica de la década de los años ochenta y el tremendo crecimiento de la TIC han afectado sobremanera al ritmo y la escala de lo que hemos llamado "globalización".

Las grandes empresas pueden ser más poderosas que los gobiernos individuales: se calcula que el valor de BP/Amoco supera el PIB anual de algunos países. En este marco, ¿quién se encuentra en la mejor situación a la hora de negociar?

Las grandes empresas y algunos países se han beneficiado con la globalización, y también pueden hacerlo las personas. Muchos comercializan ahora sus aptitudes en el mercado mundial. El trabajador cualificado que trabaja en línea ya puede moverse por todo el mundo sin salir de casa. Muchos más trabajadores y mucho más trabajo se disponen a liberarse globalmente.

La TIC ha transformado nuestra forma de trabajar: los robots han sustituido a las personas; las portátiles y las PC están en la mayoría de las mesas; y han aparecido industrias completamente nuevas. Pero esto es solo el principio. Nadie conoce su posible efecto, para bien o para mal. La tecnología se introduce en áreas que la mayoría de nosotros creía relativamente inmunes a su influencia:

el sector sanitario, considerado un ámbito de trabajo humano, y la agricultura, por ejemplo. En Japón hay robots capaces de servir comidas en los hospitales y reconocer la cara de los pacientes para asegurarse de que lo hacen como es debido. En el Reino Unido funcionan máquinas capaces de plantar 10.000 saucos en una hora, destinados a las nuevas centrales energéticas que consumen combustibles renovables.

A medida que el costo de los servicios basados en la TIC se reduce año tras año, ¿llegaremos a una situación en que el servicio interpersonal sea un lujo, y la mayoría tendremos que arreglárnoslas con un robot o un monitor?

La “empresa virtual”, que no produce productos o presta servicios directamente, sino que coordina a los especialistas necesarios, es un concepto que se extenderá rápidamente, al menos por dos motivos: las empresas van a aprovechar las oportunidades que ello supone para recortar sus costos, en medio de una competencia implacable. Querrán invertir en lo que realmente importa, las aptitudes de las personas, y no en locales si pueden evitarlo. Los gobiernos harán lo propio a medida que aumenten las presiones sobre el ingreso fiscal. El otro motivo es que los gobiernos impulsarán el teletrabajo como una forma de reducir la contaminación causada por el tráfico. En unos años, los gobiernos de los países occidentales sancionarán a los empresarios que no tengan a empleados trabajando en casa, al menos durante una parte de la semana, si así lo permite su tarea. Y las personas que trabajan en estas empresas estarán dispuestas a ello porque la tecnología puede facilitar unas prácticas de trabajo compatibles con la familia (pero no nos ahorrarán el necesario cuidado de los hijos).

Teletrabajo: ¿una bendición ambivalente?

Se ha calculado que el número de teletrabajadores en el Reino Unido asciende actualmente a más de 4 millones, y muchos de ellos trabajan en su domicilio durante dos o tres días a la semana. Esta combinación de trabajo en la oficina y en casa parece ofrecer lo mejor de ambos mundos: la flexibilidad para organizar el horario laboral como uno desee cuando trabaja en casa, a la vez que se sigue manteniendo contacto con los compañeros y su director en la oficina en los demás días. Pero quizá no sea tan fácil como parece al principio: el teletrabajo conlleva la posible degradación de los derechos laborales, la complicación del desarrollo profesional; se precisan nuevas aptitudes de gestión y conviene resolver cuestiones relativas a la salud y la seguridad.

Un aspecto que recorre todo el estudio sobre la “redefinición del trabajo” es el traslado de las responsabilidades de las organizaciones a las personas.

Cada vez más empresas configuran sus negocios alrededor de centros de atención telefónica, pues cada vez más personas perciben las ventajas de contratar seguros, adquirir pensiones y billetes de avión, solicitar extractos bancarios, etc., por teléfono. Más del 1% de la fuerza de trabajo británica trabaja actualmente en centros de atención telefónica, muchos de los cuales abren las 24 horas del día. El 70% del plantel son mujeres y algunos centros registran índices de rotación anual del 50%. Es posible que muchos centros de atención telefónica se caractericen por la baja cualificación y los bajos salarios de su personal, pero gracias a un uso más sofisticado de la TIC algunas empresas han avanzado y desarrollado sistemas más complejos, como por ejemplo los centros multilingües.



Uno de los efectos más evidentes de la TIC ha sido la proliferación de la información accesible para personas y organizaciones, lo que redundará en el desarrollo de herramientas empresariales inteligentes para ayudar a las empresas a abrirse camino entre la masa de datos, y el director de información será una persona crucial dentro de la organización. La gestión de los conocimientos ya se ha convertido en una aptitud empresarial clave. Pero también puede suponer una amenaza para algunos profesionales a medida

que el público accede a informaciones que antes no estaban a su alcance.

Sin embargo, conviene no olvidar que si bien la tecnología de la información y comunicación permite capacitar a las personas, también puede inhabilitar a las personas y comunidades que no tengan acceso a dicha tecnología o que no sepan cómo utilizarla.

Individualización

Un aspecto que recorre todo el estudio sobre la "redefinición del trabajo" es el traslado de las responsabilidades de las organizaciones a las personas. Parte de este fenómeno se debe a las nuevas pautas de trabajo y, a medida que nuestras vidas laborales se van complicando más -por ejemplo, trabajando para varias empresas a la vez-, para las personas tiene más sentido asumir la responsabilidad de aspectos tales como su pensión, la seguridad social, incluso las necesidades de educación, formación y desarrollo personal. Pero esta transferencia también tiene su causa en un cambio sutil de las costumbres sociales: las personas que van por la veintena o la treintena desconfían del gobierno -por lo menos con respecto a sus compromisos financieros a largo plazo, como las pensiones- y prefieren asumir por sí mismos esta responsabilidad.



Unas pautas de trabajo flexibles y la capacidad para tomar las riendas de la propia vida brindan grandes oportunidades, y algunas personas las considerarán una fuente de éxito y seguridad. Pero para otras personas esto no representa un futuro cómodo. Habrá una mayor exposición a riesgos asociados al empleo y menos a la empresa. ¿Tienen las personas las aptitudes necesarias para afrontar con buen pie este nuevo mundo?

El teletrabajo, la flexibilidad, la confianza en las propias fuerzas, todos estos factores contribuyen a crear un tipo diferente de trabajador, acostumbrado a asumir responsabilidades y a trabajar autónomamente. ¿Cuántas empresas se toman estas cuestiones en serio y examinan sus propios sistemas de gestión y su formación?

No es probable que los tres aspectos centrales del presente artículo -globalización, informatización e individualización- pierdan impulso; de hecho, su influencia no puede sino ir en aumento en lugar de disminuir. Los tres brindan oportunidades, pero las exigencias de la sociedad del conocimiento del siglo XXI serán muy diferentes a las del pasado. Los desafíos que afrontan las personas en la gestión de sus vidas y sus trabajos han cambiado significativamente en los últimos años. Este trabajo resume la tarea que tendrán que abordar las personas con estas palabras: "gestión de la incertidumbre y búsqueda de la seguridad".



Fuente:

Agencia Europea para la Seguridad y la Salud en el Trabajo: "Magazine 2: El cambiante mundo del trabajo". Año 2000.

Lesly James, Royal Society of Arts, Reino Unido: "Redefinición del trabajo a raíz de la globalización y del uso de nuevas tecnologías de la información".

Este artículo se basa en una ponencia presentada en la conferencia celebrada en Bilbao en 1998 "El cambiante mundo del trabajo".



HUBERMAN Y ASOCIADOS

construcciones civiles · instalaciones industriales

- Atención personalizada, profesionalismo, control de avance y estándares de calidad nos definen como solución para nuestros clientes.
- Más de 25 años de trayectoria avalan nuestra experiencia.



- Obras Nuevas
- Refacciones
- Locales Comerciales
- Oficinas
- Instalaciones Industriales

www.hubermanyassociados.com.ar - Av. San Juan 1950 11°E
(C 1232 AAO) - Tel. /Fax: 5411 4304 8510 / 4304 2888

Facility Management - Space Planning Proyecto - Dirección de Obra Arquitectura Corporativa

Relocalización - Administración - Data Centers



BALCO

L. N. Alcen 1134 - Piso 2° - C1001AAT - Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Teléfono: 154 11 4310 4675 - facility@balco.com.ar - www.balco.com.ar



TALLERES Fervi

- Carpintería Metálica: Hierro - Acero Inoxidable - Aluminio anodizado o pintado
- Realización de diseños especiales
- Servicios Metalúrgicos para empresas
- Decoración y Expositores

Calle 45 N° 2715 (ex Güiraldes) (1651) San Andrés San Martín
Pcia. de Buenos Aires - Tel/Fax 4753-6980



INNOVACIÓN EN ARQUITECTURA EN SECO

(PRESENTE EN LAS PRINCIPALES OBRAS DEL PAÍS)

Bolivia 3133/394, Caseros, Buenos Aires
Tel/Fax: (+54.11) 4137.6285 | Rotativas: 4567-1886
ID Nextel 570*1021 | info@arquidryweb.com.ar

www.arquidryweb.com.ar





Contribuimos con el diseño, producción e instalación de acabados en vidrio, acero y aluminio

Carrera 21 No. 69 - 20
PBX: (57 1) 345 33 41 FAX: (57 1) 210 05 71
pollaluminos1@pollaluminos.com
Bogotá - Colombia



Divisiones metálicas para baños públicos en acero inoxidable y galvanizado con pintura electrostática en polvo - pasamanos discapacitados - dispensadores de papel - papeleras - taparegistros



www.aymconstrucciones.com
PBX: (571) 370 88 60/61/62 - Cels: (57) 310 286114 - 310 220159
aymdivisiones@etb.net.co - aympasamanos@etb.net.co
Bogotá - Colombia, Sur America



Cel.: (15) 5472-3521 • Chacabuco 2871, San Fernando,
matitrench@hotmail.com



Cristales s.r.l.

Entre Ríos 2572
(CP1704) San Justo
Tel./Fax: 011-4659-9142
e-mail: imcristales@yahoo.com.ar



LUIS ARIAS
ESPECIALISTAS EN PINTURA

Nuestra experiencia en 35 años al servicio empresarial la creamos cada vez con mas conciencia de calidad.

Calle 64 No. 105-35 • Tel: 440 35 64 • Cel: 310 488 12 62
Bogotá



- Aire Acondicionado
- Calefacción
- Ventilación

Calle 62 N°1393 e/ 22 y 23 - La Plata • Tel/Fax: 0221 453 2828
e-mail: escala@speedy.com.ar



Proveedor Integral - Iluminación y Materiales Eléctricos
Sistemas de Iluminación, Iluminación y Materiales Eléctricos

Materiales Eléctricos

Iluminación

Lámparas

Servicios

Leds

SALIDA



www.ilmatel.com.ar
ventas@ilmatel.com.ar

José Cubas 2374 (1419) Capital Federal - Tel/Fax: (011) 4574-4317



55 AÑOS AVANZANDO
NUESTRA EXPERIENCIA

ESPECIALISTAS EN ILUMINACIÓN TÉCNICA

ILUMINACIÓN
• LUMINARIAS • LÁMPARAS • EQUIPOS DE FUERTE POTENCIA
DATOS
• UTILES • CONDUCTOS BAJO PRESIÓN
ENERGÍA
• TABLEROS • CONDUCTORES • CABLES • CABLES DE ALTA TENSION



11 de Abril 1955 • (1111) 4441 • 11 de Abril 1955, Argentina
Tel/Fax: 4574-5444 (línea rotativa) • E-mail: ventas@arean.com.ar



LED ARGENTINA

Asesoramos, planificamos y ejecutamos proyectos con Tecnología de Iluminación LED y Energías Renovables.

Av. L. N. Alem 651 P. 2 Of. 9 (C1001AAB) CABA, Argentina
Tel: +54 11 4894-0805 • mail: info@led-argentina.com
Web: http://www.led-argentina.com



Tabiques para oficinas.
Equipamiento para puestos de trabajo.
Tabiques para locales sanitarios.
Apoyo técnico y logístico para mudanzas.

Charcas 4784, 2C (C1425BNT) - Capital Federal
Tel.: 5411 47749937 e-mail: contacto@area-dlgm.com.ar
www.area-dlgm.com.ar

ENERCOM.

Soluciones de conectividad y energía.
Sistemas de automatización y comunicaciones.
Consultoría. Soporte técnico y asesoramiento.

Cel.: (15) 5713-3962 • NEXTEL: 54*535*5264
sergio_sm76@hotmail.com



**CONSTRUCCION
EN SECO**

- Tabiques (PI. Roca de yeso)
- Revest. (PI. Roca de yeso)
- Cielorrasos acústicos
- Cielorrasos desmontables
- Cielo (PI. Roca de yeso)
- Cielorrasos metálicos

Ventas: Uspallata 618 (CP 1143) Capital Federal
Tel/Fax: 4361-1480 - 4307-7700 / 1970
E-Mail: administracion@arsecsa.com.ar



Cableado estructurado - Fusión fibra óptica
Termografía infrarroja - Ingeniería
Distribuidor mayorista de materiales eléctricos

Llorentes 5886 Ruta 3, Km.30 (CP1759) - González Catán
15-6635-8225 / 02202-496525
e-mail: emiliano_bucari@hotmail.com



**HERRERÍA DE OBRA, CARPINTERÍA
METÁLICA Y DE ALUMINIO**
de José Abi Zeid

Trabajos especiales en acero inoxidable.
Puertas de seguridad contra incendio.
35 años de experiencia.

Aráoz de Lamadrid 2887 - Caseros - Tel.: 4750-8885
e-mail: jose.abizeid@gmail.com



Tel.: +5411 4504 2680 - Lavallol 4025 PB "B"
C.A.B.A. (CP 1429) B.A. Argentina
e-mail: corellobras@yahoo.com.ar



LD Ingeniería s.r.l.
SISTEMAS DE CLIMATIZACIÓN
Y ELECTROMECÁNICOS

PROYECTOS E INSTALACIONES
AIRE ACONDICIONADO - CALEFACCIÓN - VENTILACIÓN

Av. Rivadavia 10.229 (C1408AAC) C.A.B.A.
Tel/Fax: 5290 7070 ldingeneria@ldingenieria.com.ar
www.ldingenieria.com.ar

Prefemar S.A.

MARMOLES Y GRANITOS
MARMOLERIA PARA EMPRESAS

Mariano Acha 1491 (1430) - Capital Federal
Tel.: 4555-0434 - Fax: 4552-0532
prefemar@telecentro.com.ar

**S.C.P.
Construcciones S.R.L.**

Maipú 1460 • Villa Maipú • (1650) San Martín
Tel/Fax: 4839-0865 • fpaduan@ciudad.com.ar



ELECTRICIDAD - DATOS Y TELEFONIA

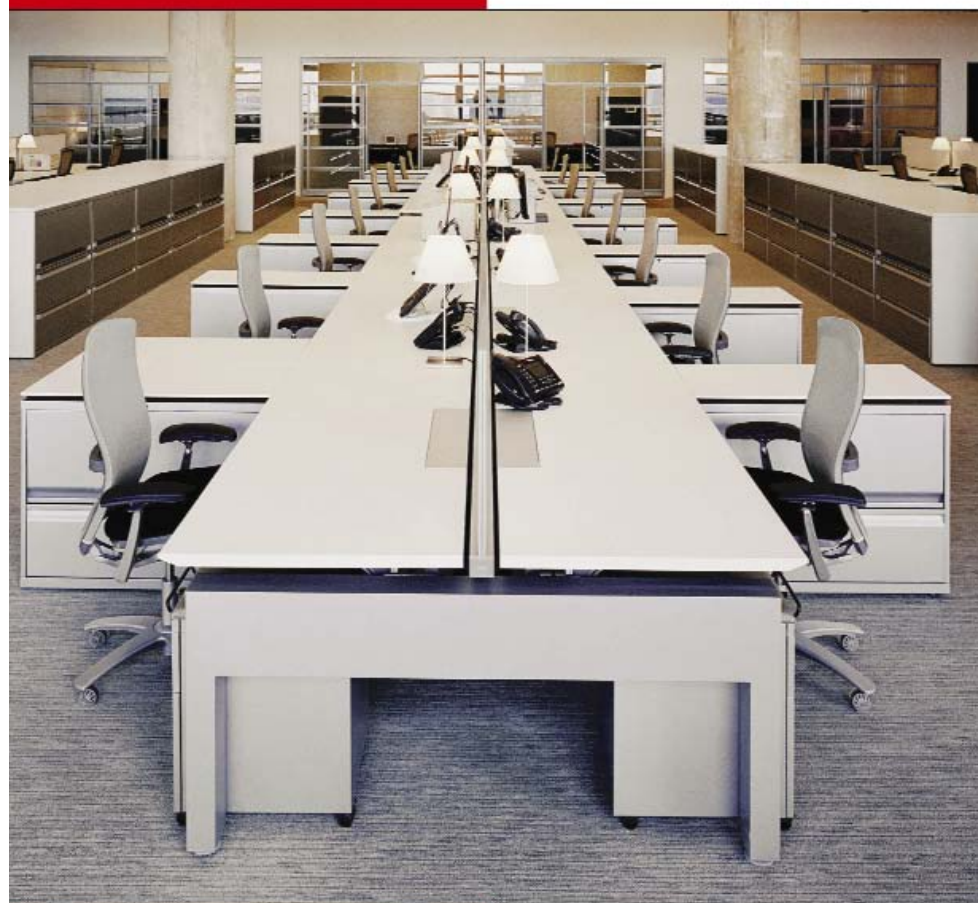
Cel.: 15 5451 1566
Fax: 4683-2681
e-mail: info@ludatel.com.ar



**Macherione hnos.
s.r.l.**
Pinturas y Decoraciones

Arregui 4485 (C1417GNQ)
Capital Federal - Buenos Aires
Tel/Fax: 4566-4215 - e-mail: pintura@macherione.com.ar
www.macherione.com.ar

autostrada



Av. Alicia Moreau de Justo 140 Piso 2 Puerto Madero
C1107AAD Ciudad Autónoma de Buenos Aires Argentina
Tel.: (54 11) 4313 3232 Fax: 4313 0560
interieur@interieurforma.com.ar www.interieurforma.com.ar
Distribuidor en Chile: **innof** Muebles de Oficina - www.innof.cl

interieur forma Knoll



Excelencia en gestión de Servicios Integrales



Operación y Mantenimiento Integral
de edificios e instalaciones.



Limpieza Especializada
para oficinas, laboratorios, centros de salud, plantas industriales y centros comerciales.



Servicios de Soporte / Personal Temporal
recepción, mensajería, correo interno, cadetería, help desk, y cafetería.

ALGUNAS DE LAS EMPRESAS QUE NOS ELIGEN:

IBM • Four Seasons • Arcor • Kraft Foods • Avon • Acindar • TetraPak • Colgate • Nestle • SKF • 3M • Lenovo • Procter & Gamble • Unilever • Coca Cola • Telecom Argentina • Hewlett Packard • Motorola • Wal Mart • Chevron • Royal Canin • Pepsico • Fargo • Sony Music • HSBC • Banco Comafi • Molinos Río de la Plata • La Rural • Fate • Exxon Mobil • KPMG • PricewaterhouseCoopers • ParkHyatt • MTV • La Nación • General Motors • Alpeca • CHR Hansen • Givaudan • Droguerías del Sur • Cargill • IFF • General Mills • SC Johnson • Marval O'Farrell • Arla Food • Teleperformance • Calchaquí • Verizon • Provencren • Oracle • Teleteltech • Envases del Plata • Flora Danica • Prysmian • Nokia Siemens • Maslsa.