

fm10

facility magazine **años**

Único medio de Facility Management en español | junio 2012 #55



El espacio inteligente | Los diseñadores del siglo XX | 10 años de FM en América Latina |
El piso ideal | El *coffee break*, un lugar de encuentro.

Espacios creativos,
ambientes inspiradores.



SHOWROOM
Cerrito 1160 - Buenos Aires
T +54 11 4302 1065
E info@giuliani.com.ar

Microsoft
Áreas comunes y de esparcimiento

Giuliani
mobiliario corporativo

www.giuliani.com.ar

Trabajo

Del latín *tripalium* (*tres palos*), yugo hecho con tres (*tri*) palos (*palium*) cruzados, donde se inmovilizaba a los esclavos mientras se les azotaba.



La definición cambió.



El espacio también.

contract | Una empresa
sociá del grupo
PLANET

- Diseño conceptual
- Space planning
- Proyecto arquitectónico
- Obra llave en mano
- Logística de mudanza
- Change management

Argentina Iucumán 117, Piso 7, Bs. As. • Tel 4516.0722 • www.contract.com.ar
Chile Darío Urzúa 1966, Providencia, Santiago • Tel 2054471 • www.contract.cl
Uruguay L. A. de Herrera 1248 • 811, WTC Montevideo • Tel 2622.8291 • www.contract.com.uy

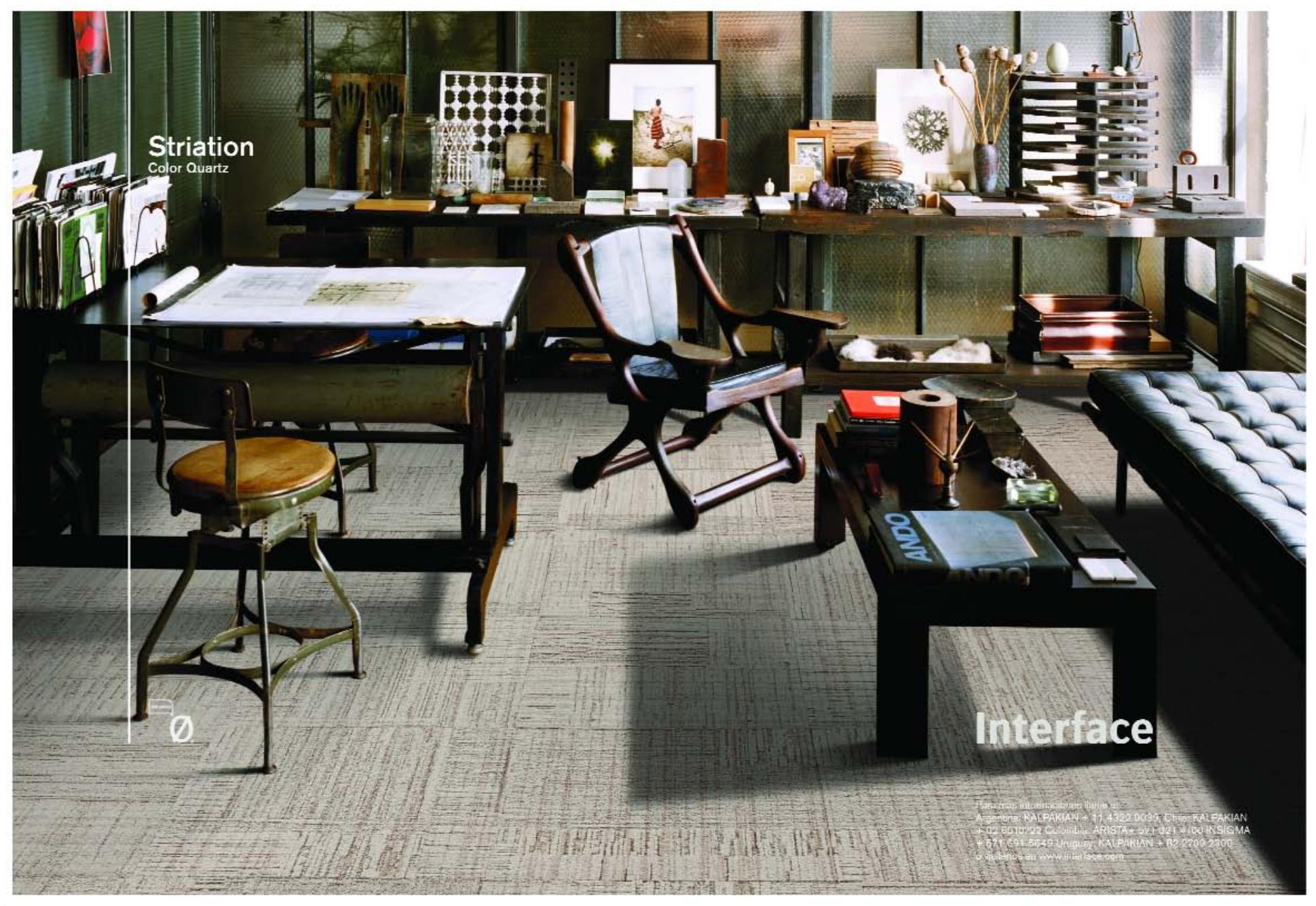
Plannet www.plannet-group.com



contractworkplaces

 eContractnew

in Contract Workplace



Striation

Color Quartz

Ø

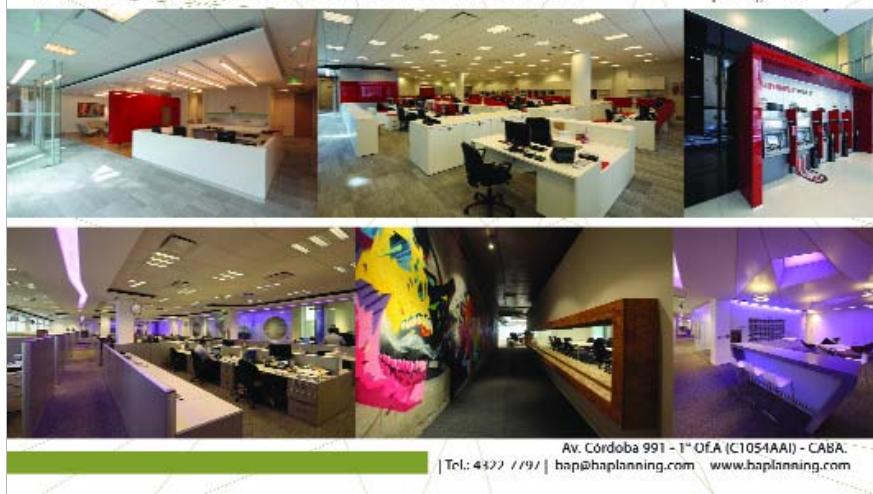
Interface

Tu más infinito. Gresitano
Argentina: KALPAKIAN + 11 4322 0033 Ofic: KALPAKIAN
+ 54 1610 21 Colombia: ARISTA + 57 1 321 1106 INSIGMA
+ 57 1 641 5649 Uruguay: KALPAKIAN + 59 2709 2300
visítanos en www.interface.com

Servicio Integral de Relocalización de Empresas

Arquitectura de Interiores | Space Planning | Gerenciamiento |
Data Centers | Logística de Mudanzas | Consultoría | Asesoría a Desarrollistas |

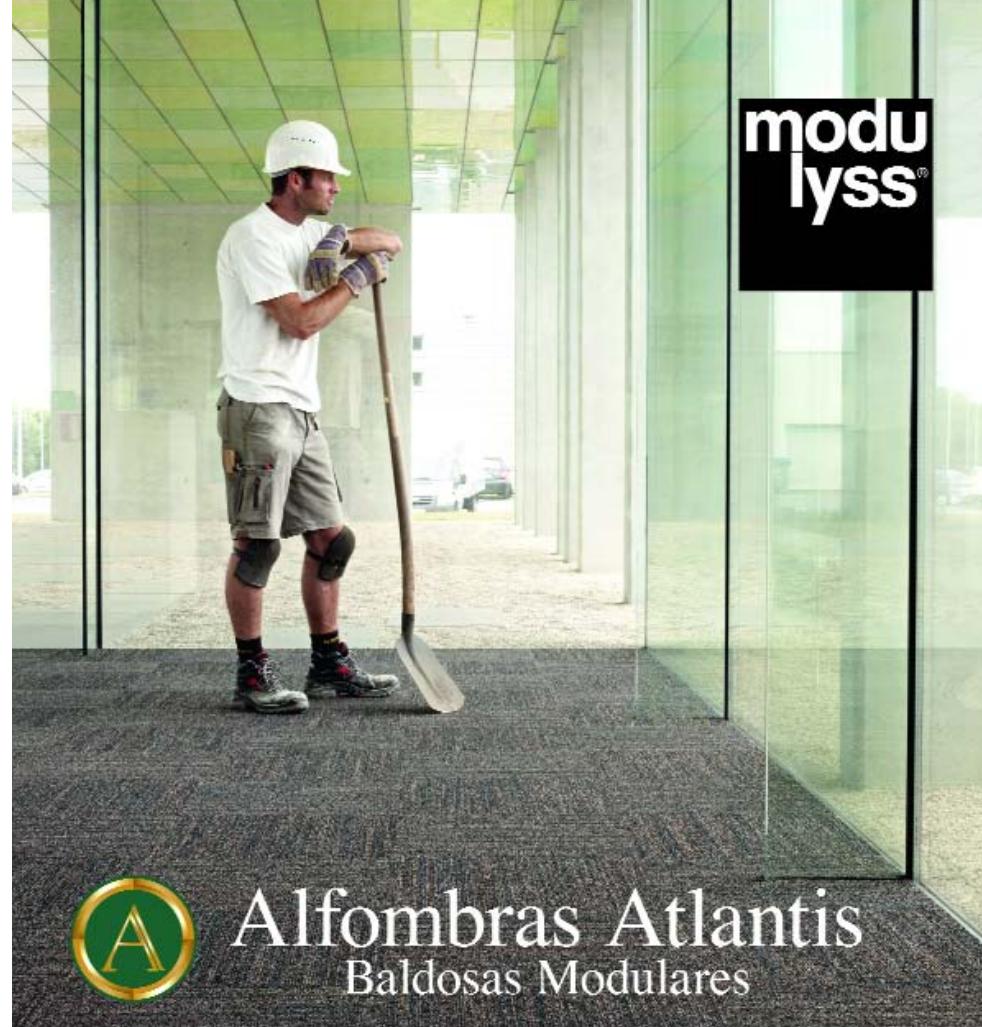
BAP.
buenos aires
planning



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

ON accesorios
El detalle final para un buen proyecto.
www.on-accesorios.com

marcela@on-accesorios.cl
(56 2)242 2783 - (56 9)9278 9878
San Patricio 4099 Of.501, Vitacura, Santiago



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 - C1050AAS - Buenos Aires - Argentina | T (54 11) 4303 1679 / 83
info@alfombrasatlantis.com.ar | www.alfombrasatlantis.com.ar | www.modulyss.com

USTED ELIGE: CAOS O CONTROL

ARCHIVE
CON
INTELIGENCIA



50
AÑOS

Argentina Exportamos a:
USA | Brasil | Chile | Perú | Uruguay
Bolivia | Puerto Rico | México | Canadá

Tel.: 4207 3555 | info@dhsystems.com.ar | www.dhsystems.com.ar

DH SYSTEMS
INTER GROUP
SISTEMAS DE ARCHIVO Y ALMACENAMIENTO

Arquitectura Corporativa, Comercial, Farmacéutica,
Cosmética, Veterinaria y Alimenticia. Consultoría y
Desarrollos Inmobiliarios

el saber ocupa su lugar



Rubinatarquitectura

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

**Tu creatividad puede fluir
con las mejores ondas**

Única placa flexible con mayor
elasticidad para proyectar,
diseñar y crear sin límites.

Nueva Placa

EC
EXTRA CURVA

PLACAS
ESPECIALES

www.durlock.com



Placa **EXTRA CURVA**

Ideal para paredes
y cielorrasos curvos.
Permite lograr radios de curvado
de hasta 30 cm con una rápida
y sencilla instalación.

NUEVO PRODUCTO

DURLOCK *y vos*

Enrollables
Veneáticas
Verticales
Orientalas
Motorización

5 AÑOS

Privasol | Fábrica: Calle 49 (ex Libertad) N°7101 cp. 1635 Bs. As. Arg.
Tel.: (5411) 4729-0477 / Fax Directo: (5411) 4729-0139
Showroom: Avda. Belgrano 705 cp. 1092 Capital Federal Bs. As. Arg.
Tel: (5411) 4813-1200 | info@privasol.com.ar | www.privasol.com.ar

Privasol®
Cortinas Inteligentes

Disfrute plenamente de su hogar
Stannah

SOLUS

Forobra SA
(11) 5279 4783

Stannah

● Cómodo y seguro
● Fácil de usar
● Para escaleras rectas y curvas
● Adaptable a cualquier hogar
● Instalación rápida y sin obras
● Presupuesto sin compromiso
● Diseño y calidad europea
● Distribuidor exclusivo para Argentina

Distribuidor exclusivo para Argentina
E-mail: info@forobrasoluciones.com. Website: www.forobrasoluciones.com.ar

Real Estate en San Andrés

Programas Ejecutivos 2012/13

Facility Management IX Edición

Inicio: 6 de agosto | Duración: 28 horas

Sustentabilidad en Real Estate II Edición

Inicio: 10 de septiembre | Duración: 32 horas

Gestión y Desarrollo de Negocios Inmobiliarios X Edición

Inicio: mayo 2013 | Duración: 162 horas

INFO **CENTRO DE EDUCACIÓN EMPRESARIA**
MIEMBRO DE UNICON, ALIANZA SUMAQ Y RED ENLACES
>Contacto: Rosario Poggi (54-11) 4725-7033
Email: realestate@udesa.edu.ar
+ www.udesa.edu.ar/cee



Climatización

TOTALINE

Refrigeración

**DETROZ
MIO HAY
UN SUPER
EQUIPO**

Todo superhéroe tiene su guarda, su equipo de apoyo. Nosotros somos el tuyo! En Totaline vas a encontrar todas las respuestas y la mejor atención personalizada.

TOTALINE
TOTALINE

LA PRIMERA CADENA DE REPUESTOS PARA LA INDUSTRIA DEL AIRE ACONDICIONADO, REFRIGERACIÓN, VENTILACIÓN Y CALEFACCIÓN.

Vedia 3616 • (C1430DAH) Ciudad de Buenos Aires / Argentina (5411) 4014-5000

WWW.TOTALINE.COM.AR

karavell
Alfombras

**SOLUCIONES
CORPORATIVAS**

Santiago del Estero 453 - Tel (54 11) 5861 1805/39/47 - CABA C10/5AAI Argentina - obras@karavell.com.ar



*Alfombras modulares
importadas en stock*



**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 Hanki • Banco Itaú Banes Aym • Torre Panamericana Plaza • Torre Della Posta 205 • Edificio Roque Sáenz Peña 788 • Torre Catalinas Norte • Edificio República • Houcharoff Plaza (la Nación) • Comagres • Grupo Zurich • Citibank (Ex Edificio Shell) • Renault Argentina • Accenture • IRSA • Telefónica de Argentina • Movistar • Claro • Infocom • Iolmex • Nortel • Instituto Argentino de Diagnóstico y Tratamiento • Sanatorio de Los Arcos (MSc) • Clínica y Maternidad Sur Argentina (MSA) • Sanatorio Agote (MSA) • Centro Médico San Luis • Fundación Eva du Río • Hospital Italiano • Hospital Privado Centro Médico de Córdoba • Hospital Interalco de La Plata • Hospital Gral. de Agudos Dr. Irineo Álvarez • Hospital María Curie • Iochint • Ierium • Siderar • Torre River View • Torre Miribilla • IIAE • Universidad Austral (UA) • Ierim Park • Siderar •

ARGENTINA
Tel +5411-4342-3345
ventas@ayassafombella.com

URUGUAY
Tel +598-99598927
ventas@intercover.com.uy


ayassa fombella
www.ayassafombella.com


Dalkia
Argentina

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

Gestión Global de Edificios - Servicios Tácticos y Multitácticos - Servicios Energéticos - Ingeniería y Montaje
www.dalkia.com.ar

Director
Víctor 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 Odriozola

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

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

Roberta Di Paolo, Ejecutiva de cuentas
15-6637-1238
rdipaolo@facilitymagazine.com.ar

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

Diana Cubides, Coordinadora General
PBX: (571) 602 9960 Ext. 157
dcubides@fmax-col.com

Facility Magazine es una publicación de
CONTRACT RENT S.A. Tucumán 117 - 7º piso Bs. As.
Argentina. Teléfax +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

sumario



18



24



40



50



54

16
agenda

40
diseño y construcción
El espacio inteligente.

17
novedades

50
estrategias
El piso ideal.

18
diseño
Los diseñadores del siglo XX.

54
tendencias
El coffee break, un lugar de encuentro.

24
actualidad
10 años de FM en América Latina.

Hasta hace un tiempo, para evaluar el desempeño de un espacio de trabajo o de un edificio, solo se consideraban las dimensiones técnica y estética del mismo. Actualmente, el enfoque ha cambiado bastante. Sabemos que la herramienta de medición más precisa con la que contamos para saber si un espacio es verdaderamente eficiente, es la opinión de los usuarios. Ellos son los que mejor lo conocen porque pasan allí muchas horas al día; a veces, deben trabajar en ambientes inadecuados con condiciones acústicas y de iluminación pobres, con una calidad del aire interior deficiente y con otras incomodidades que invaden la jornada laboral, lo que afecta su estado de ánimo y, por ende, la productividad.

Tanto los diseñadores como los FM saben que, a lo largo de su vida útil, los edificios tienen un efecto profundo y perdurable sobre las personas. El espacio construido no es solo un conjunto de materiales inanimados sino una amalgama de resultados y experiencias que cobra significado en función de las personas que lo habitan.

A la hora de evaluar el desempeño de un inmueble predominan, en general, los datos "duros" (el sistema estructural, la performance del sistema de aire acondicionado, las instalaciones técnicas, etc.) provenientes del cálculo y de los modelos teóricos. También se consideran las leyes, las regulaciones, los estándares, las certificaciones y las ordenanzas destinadas a mejorar la eficiencia. Pero, a veces, no coinciden con la satisfacción de los usuarios.

Los edificios son entidades complejas, conformadas por cientos de subsistemas técnicos y miles de componentes, que deben estar al servicio de las personas. Su construcción puede llevar mucho tiempo y, cuando están terminados, los usuarios deben, en el mejor de los casos, aceptarlos tal como son y, otras veces, padecerlos.

Una de las mejores herramientas con la que cuentan los diseñadores y los FM para evaluar el desempeño de sus edificios y de sus espacios de trabajo es la opinión de las personas que los habitan. Escuchar y respetar las ideas de los usuarios puede representar un gran estímulo y aportar un alto grado de creatividad e innovación a la hora de pensar los espacios de trabajo.

Victor S. Feingold
Arquitecto, Director FM

agenda

20° Congreso de Mantenimiento Hospitalario



El Comité Argentino de Mantenimiento (CAM) invita a participar del **20° Congreso de Mantenimiento Hospitalario** que se llevará a cabo los días 5 y 6 de julio en el Auditorio FLENI sito en Olazábal 1561, Buenos Aires, Argentina. El evento ya se ha constituido en un foro tradicional para que los profesionales del sector tomen contacto con los nuevos avances en los conocimientos de la problemática de la salud y se interioricen de las nuevas tecnologías en el equipamiento hospitalario. El lema elegido para este año fue "Hospitales Siglo XXI: Infraestructura Física + Tecnología + Gestión", ya que la infraestructura constituye hoy el soporte básico a la hora de definir la capacidad de operación de un establecimiento, donde la gestión debe alcanzar un equilibrio técnico-económico que logre obtener los máximos rendimientos al mínimo costo y con la mayor excelencia. Para ello es necesario un sistema que, basado en la capacitación del personal, permita coordinar y gestionar los servicios generales, el edificio, las instalaciones y el equipamiento con los conceptos de la sustentabilidad y del Facility Management, a fin de garantizar la calidad de atención y la seguridad del paciente y del recurso humano.

Más información:
www.cam-mantenimiento.com.ar

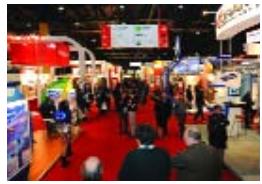
Intersec Buenos Aires

Intersec Buenos Aires se realizará del 15 al 17 de agosto en La Rural Predio Ferial de Buenos Aires. La Exposición Internacional de Seguridad, Protección contra Incendios, Seguridad Electrónica, Industrial y Protección Personal ocupará una superficie de 13.000 m² donde más de 180 expositores exhibirán sus productos y se estima la visita de 12.000 profesionales y empresarios del sector.

La expansión de las aplicaciones de la seguridad electrónica (video-vigilancia, control de acceso, detección de intrusión y detección de incendio) se dio en forma paulatina, acorde con el crecimiento económico del país que favoreció la reactivación del desarrollo de insumos tecnológicos, la capacidad de implementación y el *know-how* de los profesionales.

Intersec Buenos Aires 2012 es un espacio único donde los expositores podrán afianzar la relación con sus actuales clientes y generar nuevos contactos y los visitantes contarán con una amplia oferta de actividades académicas (seminarios, conferencias, *workshops*) para capacitarse con lo último en tecnología y servicios.

Más información:
www.intersecbuenosaires.com.ar



100% Design



100% Design es el mayor y más prestigioso evento de diseño en el Reino Unido y, como uno de los encuentros comerciales relacionados con el mundo del diseño más importantes a nivel mundial, se ha constituido en la piedra angular del *London Design Festival*. *Media 10*, empresa de publicidad y de eventos independiente, es la nueva propietaria de 100% Design desde enero de 2012. La compra de la feria coincidió con un compromiso a largo plazo que se remonta a casi 20 años, para diseñar en el Reino Unido teniendo en cuenta el conocimiento y la experiencia de la industria del diseño. Para esta nueva fase, 100% Design ha sido completamente revisado, y va a ser definido por cuatro nuevas temáticas, cada una con su propia sección especialmente dedicada dentro del predio: *100% Interiors*, *100% Office*, *100% Kitchens & Bathrooms* y *100% Eco Design & Build*. Se inauguran también en esta edición 2012 un auditorio con capacidad para 200 personas y un área dedicada a los pabellones internacionales.

La muestra atrae a expositores, visitantes, diseñadores y prensa de todo el mundo. Para 2012, se prevé una concurrencia de 40.000 visitantes. 100% Design se realizará entre el 19 y el 22 de septiembre en Earls Court, Reino Unido.

Más información:
www.100percentdesign.co.uk

novedades

Alfombras Atlantis



Alfombras Atlantis, la marca líder en diseño y producción de alfombras para todas las aplicaciones, posee dos plantas industriales y cubre una amplia gama de productos: desde el simple bouclé de polipropileno de alto tránsito, hasta las más sofisticadas alfombras de diseño tejidas en 80% lana y 20% nylon, utilizadas en los grandes emprendimientos. Alfombras Atlantis también posee la representación exclusiva de las baldosas modulares **Modulyss**, uno de los principales productores mundiales de este tipo de alfombra.

Las baldosas modulares de Modulyss tienen la calificación más alta en resistencia al desgaste, son de alto tránsito, antiflama, antiestáticas, antibacterianas y están libres de sustancias perjudiciales. Las bases de las baldosas Modulyss no contienen PVC ni sustancias nocivas para la salud.

Las baldosas modulares de Modulyss están certificadas por el Instituto Gut y cumplen las normas CRI Green Label y Leed.

Ofrecen la más amplia gama de colores y diseños, pronta entrega y garantía de fábrica por 15 años.

Más información:
www.alfombrasatlantis.com.ar |
www.modulyss.com

Placa de yeso Extra Curva

Durlock presenta la nueva placa de yeso **Extra Curva**, la única placa de extrema flexibilidad que permite alcanzar radios de curvatura de hasta 30 cm, ideal para realizar paredes y cielorrasos curvos en todo tipo de ambientes.

La Placa Extra Curva Durlock® fue pensada exclusivamente para innovar en proyectos y acompañar la creatividad de arquitectos, diseñadores y artistas. Nace como una respuesta a la demanda de un mercado cada vez más exigente que busca diferenciarse en sus diseños con el sistema Durlock®. Se fabrican en medidas de 1,20 m de ancho y 2,40 m de largo, de 6,4 mm de espesor y con sus bordes longitudinales rebajados.

Dentro de su línea de Placas Especiales, Durlock extiende su *portfolio* de productos con el lanzamiento de placas para diseños extraordinarios y de notable atractivo estético. Este nuevo producto se suma a las Placas Fonoadsorbentes *Exsound* para cielorrasos y revestimientos.

Más información:
www.durlock.com



El Libro del FM: canales de venta



Ya llegó a las librerías **El Libro del Facility Management**, la primera obra en español que aborda los temas fundamentales de una disciplina que se encuentra en plena expansión en América Latina.

Se puede conseguir en **Librería CP67**, Florida 683 Local 18, CABA, y en la **Librería Concentra**, tanto en su sucursal de Montevideo 938 como en la de la F.A.D.U., sito en Ciudad Universitaria Pabellón 3.

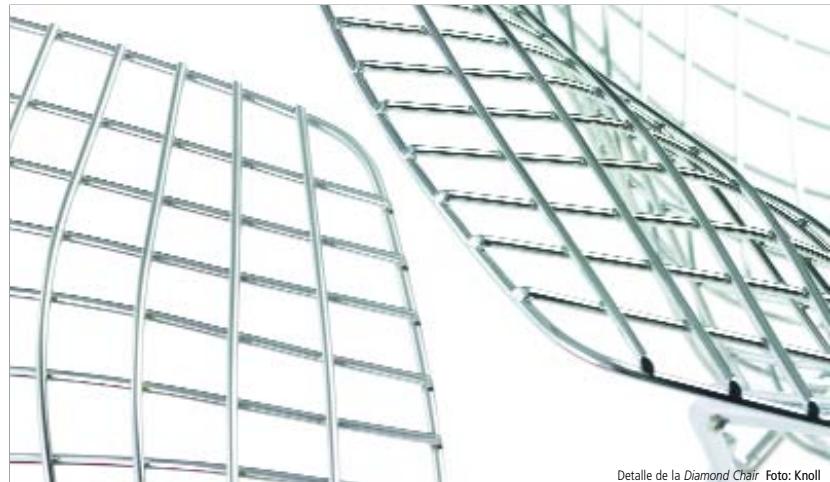
También se puede adquirir en las oficinas de **Contract**, en el microcentro porteño, llamando al 4516-0722, u optar por la compra *online* en el sitio del libro: www.librofacility.com.

El Libro del Facility Management fue concebido con el propósito de acercar a los profesionales del mundo inmobiliario, corporativo y académico de la región, una herramienta de consulta imprescindible. En esta obra encontrarán una fuente de material que les permitirá ampliar y profundizar sus conocimientos sobre aspectos fundamentales de la actividad, sin perder de vista la realidad del mercado en el que deben desempeñarse.

Más información:
www.librofacility.com.ar

Los diseñadores del siglo XX

Harry Bertoia: entre la geometría y la síntesis orgánica



Detalle de la *Diamond Chair* Foto: Knoll

Escultor, profesor universitario, diseñador de muebles y artista polifacético, el italoamericano Harry Bertoia deslumbró a mediados del siglo XX con su innovadora colección de sillas. Fue un inventor de la forma y enriqueció el diseño de mobiliario con la introducción de un nuevo material -las varillas de acero soldadas- que con el tiempo se transformó en un nuevo ícono del diseño industrial. Su colección de asientos -con una elegante estructura de apariencia filigranada y su concepción escultórica- sigue siendo un clásico que hoy tiene tanta vigencia como cuando fue concebida.

Arieto Bertoia, más conocido como Harry Bertoia, nació en 1915 en San Lorenzo di Arzene, Italia. De origen muy humilde, en 1930 dejó el Friuli natal junto con su familia para probar suerte en los EE.UU.

Los Bertoia se afincaron en Detroit, ciudad donde el joven Harry cursó sus estudios en la Cass Technical High School. Allí se familiarizó con la tecnología de los metales y en 1937, gracias a una beca, ingresó en la Detroit Society of Arts and Crafts para luego pasar a la Cranbrook Academy of Art en Bloomfield, Michigan. Aquí conoció a personajes que serían decisivos para su carrera: Florence Schust (luego, Florence Knoll), Eero Saarinen y Charles Eames. Entre 1939 y 1943 abrió su propio taller, donde enseñó orfebrería y técnicas de trabajo sobre metal. Durante la guerra, debido al racionamiento de materiales para la producción de armamento, se dedicó sobre todo a la realización de joyas y a la producción gráfica. Entre 1943 y 1946 colaboró en California con Charles y Ray Eames en la experimentación con la madera contrachapada.

En 1946 se convirtió en ciudadano estadounidense y a partir de 1950 se radicó en New York, donde comenzó a trabajar con la empresa Knoll. Allí encontró una completa libertad artística para dedicarse a los proyectos que le interesaban sin tener que cumplir con un programa de diseño estricto, con la esperanza de que alguno de los frutos de esta labor tuviera un potencial comercial. El resultado de este acuerdo fue fructífero, así surgió la colección de sillas Bertoia (1952), entre las cuales, la más famosa fue la *Diamond Chair*.

A través de este proceso artístico nacieron diferentes piezas con funciones específicas: sillas de comedor, para descansar o para leer; cada una fue el resultado de una búsqueda con una forma natural distinta.

Novedosa, cómoda y de una belleza poco común, la *Diamond Chair*, no obstante su solidez, tiene una delicada apariencia filigranada. Lo mismo se puede decir de la *Bird Chair*, una silla con

La colección de asientos de Harry Bertoia está compuesta por diferentes piezas con funciones específicas; cada una fue el resultado de una búsqueda con una forma natural distinta.



Bertoia Side Chair, Diamond Chair y Barstool.



Diamond Chair

Novedosa, cómoda y de una belleza poco común, la *Diamond Chair*, no obstante su solidez, tiene una delicada apariencia filigranada.

respaldo alto que surgió a partir de la *Diamond Chair* y que tiene la apariencia de un pájaro con las alas extendidas.

En su labor escultórica, Bertoia experimentó con el metal y con las formas abiertas. Esta colección de sillas, de alguna forma, es una extensión natural de ese trabajo. "Si nos fijamos en las sillas, estas son principalmente de aire, como la escultura", decía el mismo Bertoia. "el espacio pasa a través de ellas. En la escultura, me preocupan principalmente el espacio, la forma y las características del metal. En las sillas, primero hay que resolver una gran cantidad de problemas funcionales, pero cuando realmente llegas a la solución, las sillas también se convierten en un estudio de la forma y el metal en el espacio. Mi escultura se compone de una gran cantidad de pequeñas unidades, y estos rectángulos, triángulos o hexágonos se suman y producen una gran escultura rectangular o hexagonal. Lo mismo ocurre con las sillas. La malla de alambre está formada por una cantidad de pequeñas formas de diamante y todas ellas forman una gran estructura en forma de diamante que constituye la silla completa. Se trata de un verdadero principio orgánico, parecido a una estructura celular".

Más que una silla, la *Diamond Chair* es una escultura, una exploración del espacio que bordea entre la geometría y el diseño orgánico. Esta original pieza representa un gran logro en términos de originalidad y de interés visual, apareciendo a los ojos de un diseñador contemporáneo como un modelo 3D del espacio-tiempo. La propagación de la cuadrícula parece reconocer la gravedad cuando se aproxima al asiento e invita a sentarse. El asiento es amplio y suavemente curvado, lo que le permite adecuarse con comodidad a una amplia variedad de tipos físicos. Los apoyabrazos son largos y amplios, y se extienden más allá del cuerpo de la silla como una extensión natural e ininterrumpida de la forma.

El diseño original de la *Diamond Chair* dejaba la estructura de varillas expuesta, pero durante el proceso de comercialización se debieron hacer concesiones a los deseos de mayor comodidad de los consumidores, por lo que se incluyeron piezas de tapicería para cubrir los asientos. Esta tapicería es típica de los muebles Knoll de la época, con colores brillantes y materiales hechos a mano.



Diamond Chair Foto: Knoll



Large Diamond Chair Foto: Knoll

El diseño original de la *Diamond Chair* dejaba la estructura de varillas expuesta, pero durante el proceso de comercialización se debieron hacer concesiones a los deseos de mayor comodidad de los consumidores, por lo que se incluyeron piezas de tapicería para cubrir los asientos.



Diamond Chair

Bertoia fue un inventor de la forma que enriqueció el diseño de mobiliario con la introducción de un nuevo material: transformó las varillas de acero soldadas en un nuevo ícono del diseño industrial. Sus sillas siguen siendo un clásico que ha sido ampliamente imitado.

De la misma manera que Eames y Saarinen, Harry Bertoia creó piezas de mobiliario atemporales que hoy tienen tanta vigencia como cuando fueron concebidas. Pero tal vez, su gran contribución no haya sido el diseño en sí mismo sino una verdad conceptual que él comprendió de manera brillante: la importancia de la unidad.

Después de diseñar su colección de asientos, Bertoia volvió a centrarse sobre todo en la escultura. Por ese entonces comenzaban a llegar los primeros pedidos de grandes esculturas y de fuentes.

En los años sesenta comenzó a explorar la combinación de sonidos-escultura y creó composiciones sonoras obtenidas a partir de un estudio cuidadoso de las características de los materiales y de su procesamiento. Esto lo llevó a recopilar innovadoras sinfonías que devinieron en verdaderos conciertos, los cuales fueron registrados en varios discos.

Bertoia recibió premios del *American Institute of Architects* en 1973 y de la *American Academy of Letters* en 1975. Toda su obra lleva el sello de un escultor altamente calificado, imaginativo y personal, profundamente comprometido con la relación entre la forma y el espacio.

Murió el 6 noviembre de 1978 de una afección pulmonar, como resultado de trabajar en contacto con los gases tóxicos de algunas aleaciones metálicas.

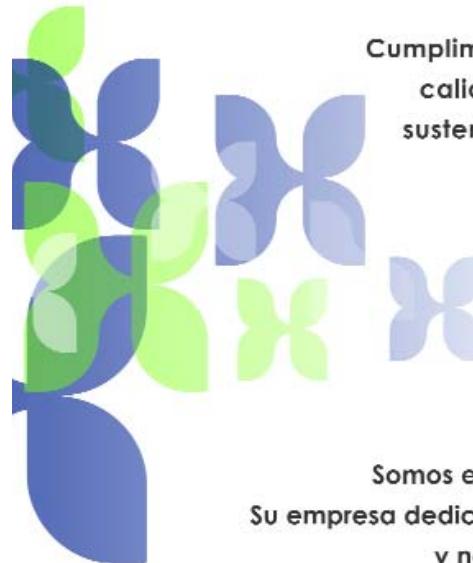


Asymmetric Chair

“La malla de alambre está formada por una cantidad de pequeñas formas de diamante y todas ellas forman una gran estructura en forma de diamante que constituye la silla completa. Se trata de un verdadero principio orgánico, parecido a una estructura celular”.

Fuentes:

- Cherie Fehrman, Kenneth R. Fehrman: *“Interior Design Innovators 1910-1960”*. Fehrman Books, 2009.
William Lidwell, Gerry Manasca: *“Deconstructing Product Design: exploring the form, function, usability, sustainability, and commercial success of 100 amazing products”*. Rockport Publishers, 2009.
http://it.wikipedia.org/wiki/Harry_Bertoia
<http://www.knoll.com>

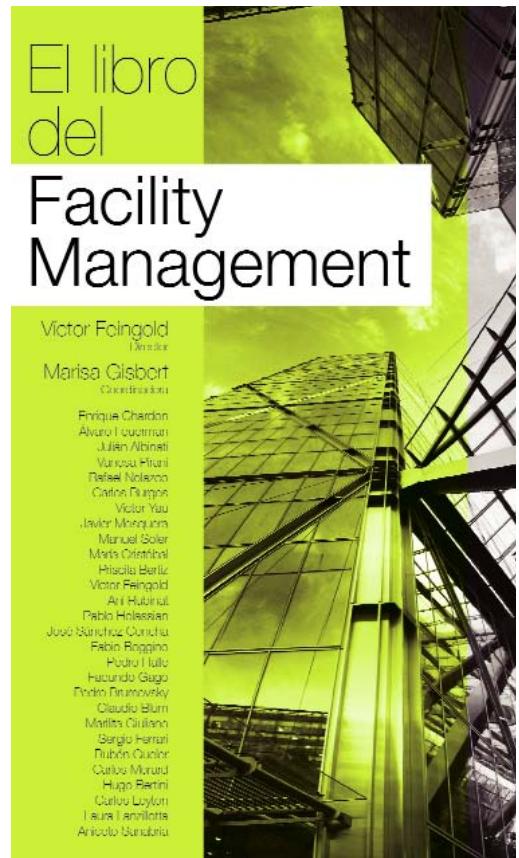


Cumplimos a nuestros Clientes con rapidez, calidad y bajos costos; promoviendo la sustentabilidad en todo lo que hacemos.

Somos expertos en FACILITIES MANAGEMENT. Su empresa dedicará más tiempo a su propio negocio y nosotros haremos el resto por ustedes.

- MANTENIMIENTO INTEGRADO • MANTENIMIENTO DE SISTEMAS Y EQUIPOS DE EDIFICIOS E INFRAESTRUCTURA • OPERACIONES DE SERVICIOS GENERALES • MANTENIMIENTO ESPECIALIZADO • REPARACIONES LOCATIVAS Y RELOCALIZACIONES • ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS • SUPERVISIÓN DE ACTIVIDADES • PLANES Y CONTROLES • PROCESOS ENCAJENADOS • MOVIMIENTOS Y TRASLADOS CORPORATIVOS • ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS • ADMINISTRACIÓN DE ESPACIOS • PROCESOS COMPLEMENTARIOS •

10 años de FM en América Latina



El libro del Facility Management

Victor Feingold
Dirектор

Marisa Gisbert
Coordinadora

Enrique Chardón
Alvaro I. Cuatrecasas
Julian Albinatti
Vanesa Hirai
Rafael Nolazco
Catalin Dumitru
Victor Yau
Javier Monroy
Manuel Gómez
María Cerezo
Higinio Berliz
Victor Feingold
Arti Hurburul
Pablo Hollassen
Juana Sánchez Concha
Fabio Ropponen
Pedro Iñaki
Héctor Gago
Dmitri Brumovsky
Claudio Blum
Maitlis Cuillano
Sergio Hernani
Rubén Quirós
Carlos Muriel
Hugo Bertini
Carilo Luyken
Laura Lambratta
Armando Gómez

El pasado 10 de abril tuvo lugar, en la Universidad de San Andrés, la presentación de *El Libro del Facility Management* en el marco del Forum 10 años de Facility Management en Latinoamérica, cuyo panel estuvo integrado por seis destacados especialistas de la región. En este evento, único en su tipo, se abordaron los temas más relevantes de la actividad desde una óptica latinoamericana, y se destacó el rol que durante esta última década ha ido adquiriendo el Facility Management dentro de las organizaciones como una actividad estratégica ineludible en el desarrollo de los negocios. También se subrayó el importante papel que cumplen la formación y la actualización constantes para la profesionalización de la actividad y, en este marco, la relevancia de contar con medios que, como *Facility Magazine* y *El Libro del Facility Management*, colaboran en la difusión de las mejores prácticas.

A principios de los 2000 comenzaron a producirse una serie de acciones que ya delineaban el inicio del camino que el Facility Management iba a transitar en América Latina. A la efímera duración del capítulo local del IFMA, creado en 1999, le siguieron el lanzamiento de la revista Facility Magazine en 2001 y la constitución de la SLFM en 2002.

Una década más tarde, estamos en condiciones de afirmar que la incipiente disciplina del Facility Management que asomaba a principios del milenio, ya se ha convertido en una actividad estratégica tan importante como la producción, el marketing, las finanzas y los recursos humanos. A lo largo de esta década, la tecnología ha avanzado a una velocidad vertiginosa generando grandes cambios y desafíos profesionales pero también creando nuevas posibilidades.

Si pensamos que hace 10 años no existían las redes sociales, que el crecimiento en el uso de Internet en América Latina alcanzó un 1.200%¹ y que otro tanto hicieron la telefonía celular y las comunicaciones móviles, tal vez podamos calibrar la importancia y la velocidad de las transformaciones que el mundo está viviendo. Y junto con esto, también se han hecho presentes la preocupación por el medio ambiente y el uso racional de los recursos, la globalización económica, la creciente competitividad de los mercados, el cambio de paradigmas en la cultura del trabajo y el entorno físico donde este se desarrolla. Las construcciones han ganado en complejidad, los costos y las exigencias aumentan, las necesidades de las compañías cambian y van sumando nuevos desafíos para gerenciar sus entornos de trabajo.

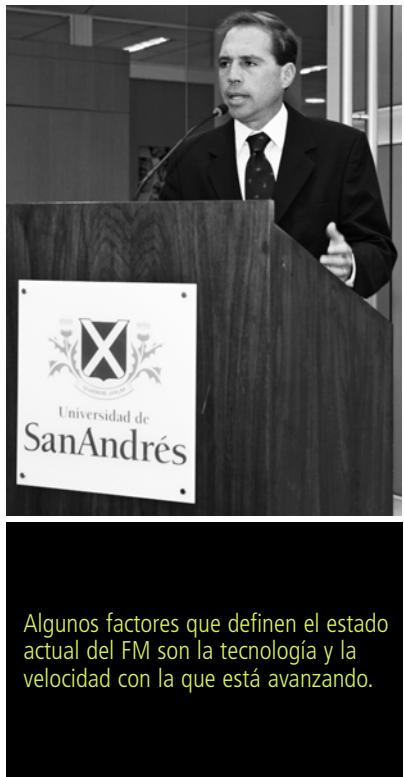
Es en este escenario voluble y exigente que el FM surge como un modelo de gerenciamiento eficiente para las empresas, capaz de ofrecer una visión integral de las responsabilidades y la coordinación de las tareas entre las diferentes áreas dentro de la organización.



La tecnología ha avanzado a una velocidad vertiginosa generando grandes cambios y desafíos profesionales, pero abriendo nuevas posibilidades.

En este Forum 10 años de Facility Management en América Latina, seis destacados especialistas abordaron los temas más relevantes de la agenda latinoamericana –la tecnología, el cambio, las nuevas tendencias, la sustentabilidad y la actualidad de la profesión-, compartiendo su experiencia con una nutrida concurrencia de profesionales, empresarios, estudiantes y docentes vinculados con la especialidad.

¹ Internet World Stats.



Algunos factores que definen el estado actual del FM son la tecnología y la velocidad con la que está avanzando.

Origen y estado actual del FM en América Latina

por Álvaro Feuerman*

Durante la década del 90 se produjo una oleada muy fuerte de tercerización. Las empresas comenzaron, en forma masiva, a externalizar servicios que eran típicamente realizados *in house*. Surgieron, entonces, compañías prestadoras de servicios específicos: de mantenimiento, de limpieza, de *catering*, de seguridad, etc. En los años siguientes surgieron tercerizaciones más avanzadas de servicios de gerenciamiento.

En cuanto al concepto de gerenciamiento, en la década del 90 también se produjo un intenso aluvión de ideas novedosas, muchas de las cuales luego decantaron. Durante la primera mitad de la década surgió como un concepto muy innovador el *Project Management*. Eran interesantes las discusiones que se generaban en ese momento cuando alguien trataba de explicarle a un cliente qué era gerenciar un proyecto, y la conveniencia o no de hacerlo. Todas las empresas constructoras subcontrataban la mayor parte de los rubros y aparecía como algo muy innovador que los clientes pudieran contratar directamente a esos subcontratistas, siempre y cuando el proyecto estuviera gestionado por empresas gerenciadoras. Este concepto se impuso mucho en la región.

Hacia el final de la década del 90 se empezó a hablar en Latinoamérica de Facility Management. Los precursores del concepto tal como hoy lo conocemos fueron, a mi entender, los grandes bancos internacionales. Siendo empresas que cuentan con una cantidad importante de activos inmobiliarios, grandes *portfolios* de edificios, sucursales, etc., venían aplicando estos conceptos en sus países de origen con muy buenos

resultados. De la mano de estos bancos llegaron varias empresas internacionales prestadoras de servicios de FM con contratos locales y regionales, y de esta forma fueron apareciendo nuevos jugadores en el mercado.

Hacia fines de los 90 y principios de los 2000 comenzaron a producirse una serie de acciones que ya delineaban el inicio de un camino. En 1999 se creó el Capítulo Argentino del IFMA (*International Facility Management Association*), a fines de 2001 apareció el primer número de la revista Facility Magazine, en 2002 se creó la Sociedad Latinoamericana de Facility Management (SLFM), las universidades comenzaron a ofrecer cursos sobre FM de distinto alcance y duración, cada vez más abarcativos y más profesionales hasta llegar a la presentación del primer libro de la especialidad en español. Este libro, que significa un hito del FM en la región, prueba que hay una cantidad importante de profesionales en Latinoamérica que tiene una experiencia valiosa, y un mercado ávido por conocerla.

Algunos factores que definen el estado actual del FM son la tecnología y la velocidad con la que está avanzando. La tecnología cambió nuestra forma de trabajar, de comunicarnos, de comprar, de vender, etc.; ha cambiado los espacios de trabajo, las necesidades de las empresas y todo el entorno en el que se desarrolla la tarea del Facility Manager.

Hay una palabra que, a mi entender, define la situación actual: escepticismo. A la hora de contratar un servicio la gente es hoy más escéptica, filtra las modas y las recetas y busca lo valioso. Esto es un desafío para las empresas del rubro.

Con respecto al cuidado de la energía y del medio ambiente, los conceptos son relativamente nuevos y estamos todavía en una etapa de fórmulas y modas. No ser parte de la moda representa

hoy en día un desafío, lo importante es agregar valor.

Con respecto a la cultura del Facility Management se puede decir que actualmente conviven distintas culturas de acuerdo con el tipo de empresa. Las más avanzadas son aquellas que tienen grandes *portfolios* inmobiliarios y por ende más interés en trabajar con este concepto. Algunas están más orientadas a la eficiencia, otras más orientadas al confort, pero lo importante es evitar la fragmentación y mantener siempre la visión integral del FM; allí es cuando surge el verdadero valor agregado.

La tecnología cambió nuestra forma de trabajar, las necesidades de las empresas y todo el entorno en el que se desarrolla la tarea del Facility Manager.

*El Ing. Álvaro Feuerman es Jefe de Infraestructura y Servicios del diario La Nación. Se ha desempeñado en empresas de primera línea en las áreas de proyecto, dirección de obra, construcción, mantenimiento, servicios de bienes raíces y Facility Management.



Las características de los nuevos ambientes de trabajo no solo deben cumplir con el objetivo de mejorar los *ratios* en la utilización del espacio y la reducción de los costos, sino también con el de hacer más eficiente el trabajo de las personas.

Nuevas tendencias en espacios de trabajo

por Santiago Diez*

Cada vez más el trabajo se está convirtiendo en lo que hacemos y no dónde lo hacemos; la tecnología disponible (smartphones, tablets, etc.) lo hace posible. Hoy no hace falta estar atado al espacio físico y a un puesto de trabajo fijo como hasta hace unos años. La oficina pronto dejará de ser un lugar donde estacionamos nuestros cuerpos para convertirse, más que nada, en un lugar de intercambio.

Hoy en día, los cambios en la cultura y las necesidades de las empresas se reflejan en la configuración de los espacios de trabajo. Existen varios factores que impulsan esta transformación:

- **La demografía.** Actualmente, y por primera vez en la historia de la Humanidad, la población urbana es tan grande como la población rural. En las ciudades colapsadas, viajar de un lugar a otro en ciertos horarios es cada vez más difícil, lo que hace necesario un cambio en la forma en la que trabajamos. Teletrabajo, *home office*, oficinas satélites, se presentan cada vez más como alternativas al trabajo presencial.

- **La tecnología.** La tecnología está produciendo dispositivos móviles cada vez más potentes, más baratos y más pequeños. Esto nos permitirá trabajar desde cualquier lugar y en cualquier momento. Incluso dentro de la misma oficina, en los nuevos proyectos la conectividad es total, con lo cual la productividad ya no está asociada a un puesto de trabajo.

- **La globalización.** El fin de las distancias significa que los centros donde la producción y los servicios son más baratos,

pueden estar hoy perfectamente conectados con las otras áreas de la empresa, independientemente de su localización geográfica.

- **El cambio generacional.** Actualmente convive en las empresas una gran variedad de personas de distinta edad, sexo y nivel de educación. Una de las claves para acceder al éxito en los negocios del nuevo siglo será desarrollar nuevas estrategias (trabajo flexible, teletrabajo, etc.), a fin de captar, motivar y retener a los jóvenes talentos.

- **La sustentabilidad.** Es necesario que desde todas las áreas se tome conciencia acerca de la problemática del medio ambiente y se inicien acciones concretas. Estrategias tales como el trabajo flexible, la recuperación, la reutilización, el reciclado, el ahorro de energía, etc., reducen el impacto ambiental y la huella ecológica de nuestra actividad.

Las características de los nuevos ambientes de trabajo no solo deben cumplir con el objetivo de mejorar los *ratios* en la utilización del espacio y la reducción de los costos, sino también con el de hacer más eficiente el trabajo de las personas. Esto se traduce en espacios de trabajo flexibles, escalables y reconfigurables en función de las cambiantes necesidades de las empresas. Además, la posibilidad de que un ambiente pueda albergar distintos usos en distintas horas del día, es un atributo muy apreciado.

Los nuevos ambientes de trabajo rescatan la escala doméstica, su carácter íntimo y cálido. En esta nueva concepción, el equipamiento “de oficina” busca referencias en muebles diseñados para uso residencial y se vuelve menos acartonado, más informal. Otro punto importante es promover el trabajo creativo poniendo énfasis en los colores, la luminosidad y la amplitud de los espacios.

Por otra parte, la posibilidad que brinda la tecnología de trabajar en cualquier momento y desde cualquier lugar hace que la oficina se esté transformando en un lugar de encuentro y colaboración. Los nuevos espacios tendrán puestos dedicados, posiciones para estadías cortas y largas, zonas de silencio, cabinas telefónicas para llamadas privadas, salas de reuniones formales e informales, sectores para charlas casuales, áreas de descanso, etc.

El flujo de trabajo digital y los nuevos *displays* tecnológicos reducirán la vida media del papel en la oficina y muchos de los metros cuadrados que hoy están destinados a los archivos serán reutilizados para otras funciones o, simplemente, desaparecerán. Las empresas tienen hoy una mayor conciencia medioambiental y están incorporando políticas activas en cuanto a la responsabilidad que les compete en este aspecto.

Hoy en día, los cambios en la cultura y las necesidades de las empresas se reflejan en la configuración de los espacios de trabajo.

*El Arq. Santiago Diez es Gerente Comercial de Contract Argentina.



Los sistemas de certificación como estándares de diseño

por Vanesa Pirani*

Si tomamos en cuenta el impacto que el entorno construido tiene sobre el medio ambiente, veremos que los edificios tienen una participación importante, razón por la cual podemos decir que es un tema que requiere de una atención inmediata. Aquí es donde entran en juego los sistemas de certificación que buscan alinear las acciones independientes que han comenzado a generar una arquitectura sustentable.

No existe un único sistema de certificación, de hecho existen varios países que tienen sus propias normas. Pero a nivel global se puede mencionar la labor del *World Green Building Council*, organización con base en Toronto que promueve el desarrollo y la planificación estratégica de los estándares y los procesos orientados a la construcción de edificios verdes, junto con la promoción del desarrollo de concejos locales.

Algunos de los sistemas de certificación más conocidos son los siguientes:

- **BREEAM:** aparece en 1990 en el Reino Unido. No está incorporado en la legislación pero se encuentra muy alineado con ella, lo que hace que su expansión geográfica se haya visto limitada. Actualmente se usa dentro del continente europeo.
- **LEED:** aparece en los EE.UU. en 1998 y viene de la mano del *U.S. Green Building Council*.
- **CASEBEE:** aparece en Japón en 2002. El sistema ha sido incorporado dentro de la legislación.

Es indudable que, de cara a alcanzar un futuro sustentable, América Latina debe desarrollar sistemas de certificación locales que reflejen cuál es la problemática de cada lugar.

- **GREEN STAR:** aparece en el año 2003 en Australia.

En América Latina, el sistema más utilizado es el sistema LEED, el cual define los marcos de referencia para la calificación de edificios verdes de alto rendimiento, al tiempo que promueve el concepto de diseño integrado del edificio desde su concepción hasta la operación. Es aplicable a construcciones nuevas y existentes en distintas categorías.

Los EE.UU. y Europa se encuentran a la vanguardia en cuanto a la cantidad de edificios certificados con esta norma. Sin embargo, podemos decir que en América Latina se han hecho importantes esfuerzos en esta materia durante los últimos años.

La adopción del sistema LEED en la región, sin duda ha ayudado a establecer procedimientos y estándares, pero en el proceso nos hemos visto involucrados en el manejo de pautas y normas que no han sido concebidas para nuestro mercado. Esto nos plantea el desafío de trabajar en la parametrización y adaptación del sistema a las distintas realidades locales ya que, aún dentro de los países del área -incluso si tomamos los límitrofes-, nos encontramos con que existen diferencias de toda índole. Esto supone que el impacto ambiental también mostrará diferencias, lo mismo que ocurre con los mercados y los productos disponibles.

Es indudable que, de cara a alcanzar un futuro sustentable, América Latina debe desarrollar sistemas de certificación locales que reflejen cuál es la problemática de cada lugar, adaptando las normas, comprendiendo y conociendo los productos que tenemos, muchos de los cuales a veces superan los estándares que nos plantean los sistemas extranjeros.

Otros temas de gran importancia que ayudarán a alcanzar este objetivo son: la promoción de la educación ambiental en todos los niveles, las restricciones para proyectos de alto impacto ambiental, establecer estímulos tributarios o de alguna otra índole para los proyectos ambientalmente sostenibles, garantizar que la certificación no sea solo un medio sino un fin en sí mismo, adaptar las prestaciones a las reales necesidades del cliente.

Harlar de una arquitectura sustentable no implica necesariamente el paso por una certificación. Existen varios caminos para ir llevando el entorno construido progresivamente hacia la sustentabilidad. Los programas de sustentabilidad implementados por las empresas privadas (especialmente en lo referente a la operación) y los sistemas de auditoría energética, representan alternativas muy alentadoras.

Harlar de arquitectura sustentable no implica necesariamente el paso por una certificación. Existen varios caminos para ir llevando el entorno construido hacia la sustentabilidad.

*La Arq. **Vanesa Pirani** es Directora General de U.S. Equities Realty para América Latina, a cargo de las acciones de la compañía para todas las líneas de negocios que la empresa tiene en la región.



La certificación de un proyecto permite validar procesos y equivale a un *benchmark* externo. Pero se puede ser sustentable sin certificar.

Green Buildings

por Carlos Burgos*

Un edificio sustentable es aquel que, a través de su diseño, su construcción y su operación, reduce significativamente el impacto negativo sobre el medio ambiente, mejora las condiciones ambientales del espacio de trabajo -y por lo tanto la productividad-, y disminuye el consumo de recursos y de materiales.

Cuando hablamos de edificios verdes suelen surgir imágenes de construcciones futuristas rodeadas de vegetación. Pero la realidad es que los edificios sustentables no necesariamente deben tener ese aspecto. Construir verde se trata de aplicar el sentido común en la concepción y el funcionamiento de un edificio. Tampoco es necesario aplicar tecnología de última generación e incurrir en gastos desmesurados. Se trata de apelar con criterio y con lógica a los conceptos básicos.

Sobre la conveniencia de certificar o no un edificio sustentable, la elección dependerá, en ciertos casos, de un tema de costos. Se podría decir que es recomendable, pero no imprescindible.

En el caso de empresas que tienen *portfolios* extensos, por ejemplo, la certificación de todos los activos tal vez resulte muy onerosa -y hasta superflua- si se aplican estrictas normas de construcción sustentable.

La certificación de un proyecto permite validar procesos y equivale a un *benchmark* externo. Pero se puede ser sustentable sin certificar.

¿Qué ventajas aporta la construcción sustentable?

- Reduce el impacto que tiene la construcción sobre el medio ambiente. Requiere de un compromiso empresarial y aporta valoración por parte de empleados y clientes.
- Mejora las condiciones ambientales del espacio de trabajo y aumenta la productividad y el bienestar de los ocupantes.
- Disminuye el consumo de recursos y materiales. Como Facility Managers tenemos la obligación de buscar eficiencia en la operación.
- Reduce la contaminación a través del control de los residuos que genera.
- Reduce el impacto sobre la infraestructura de servicios.
- Brinda una mayor vida útil a los activos y disminuye los costos operativos.
- Aumenta el valor inmobiliario y reduce la vacancia.

En resumen, se puede decir que en las obras nuevas se deben aplicar todos los criterios de la arquitectura sustentable, ya sea que se certifiquen o no. Esto implica contar con un diseño adecuado, equipos eficientes, aislaciones calculadas, espacios de confort, iluminación natural, etc. Si somos usuarios finales, porque los costos de operación, la eficiencia y el confort lo demandan; si somos inversores, porque nuestros inquilinos demandarán este tipo de propiedades, y además porque se obtiene un mayor valor de renta y menor vacancia.

En los edificios existentes se debe procurar mejorar la operación y el funcionamiento. Es en la franja de este tipo de edificios donde actualmente se encuentra el mayor volumen del mercado y el mayor desafío para la arquitectura sustentable.

Ya sea que se decida certificar o no las construcciones que gerenciamos, siempre se pueden aplicar mejoras que van a impactar en la calidad del espacio (aumento del confort y de la productividad), en el costo de operación y, por supuesto, en la huella ecológica.

Para construir verde es necesario aplicar el sentido común en la concepción y el funcionamiento de un edificio, apelando con criterio y con lógica a los conceptos básicos

*El Ing. Carlos Burgos es Head of Corporate Real Estate en el HSBC Bank. También es profesor en cursos de posgrado de Facility Management y Planeamiento Estratégico de Activos Inmuebles.



Para permitir una gestión exitosa, una herramienta informática debe brindar información operativa, táctica y estratégica

Herramientas informáticas y de gestión

por Julián Albinati*

Para poder implementar las mejores prácticas del FM surge la necesidad de contar con herramientas que permitan al equipo de Facility Management brindar los servicios que la organización le encarga. Entre estas herramientas se encuentran las herramientas informáticas, las cuales van ganando mayor importancia a medida que el portfolio inmobiliario se hace mayor, el nivel de servicio se vuelve más exigente, y los interlocutores se tornan más numerosos.

Las herramientas informáticas específicas para el FM deben poder integrar los diferentes procesos que gestiona el Facility Manager, así como contar con la posibilidad de integrarse con aplicaciones corporativas. Su propósito principal es obtener la información esencial para la correcta gestión del FM.

¿Qué debe brindar una herramienta informática para permitir una gestión exitosa?

En principio, **información operativa** sobre el portfolio inmobiliario completo de la compañía, los respectivos contratos de alquileres pagados y los arrendamientos percibidos. Esta incluye algunos de los siguientes ítems:

- El patrimonio inmobiliario, su composición, su estado y los vencimientos.
- La asignación y la utilización de los espacios.
- El equipamiento y las flotas de la organización.
- Los inventarios, y cada detalle de los portafolios que gestionamos.

Por otra parte, es necesario recopilar e integrar **información táctica** en un solo lugar que permita conocer y coordinar adecuadamente los siguientes datos:

- Los recursos propios y de terceros.
- La ocupación de inmuebles y de espacios.
- Los trabajos de mantenimiento, las rutinas.
- Las mudanzas, las obras y las adecuaciones.
- Los servicios de alimentación, de transporte, de limpieza y de recepción.
- Todas las estadísticas de costos y consumos, y el cumplimiento de la calidad y los plazos.

Por último, es necesario acceder a la **información estratégica**, siempre en relación con las prioridades de la organización, ya sea en lo relativo a:

- La expansión del negocio.
- La reducción de costos.
- La retención del personal.
- El aumento de la eficiencia.

Las herramientas informáticas de Facility Management abarcan todos los procesos que este equipo desarrolla y pueden ser integradas con las plataformas corporativas y con otras tecnologías de soporte a esta función.

La implementación de estas plataformas requiere una profunda comprensión y alineamiento de los procesos de este sector, por lo que es necesario que dicha implementación cuente con asesores especializados, así como con un soporte de los mandos altos de la organización.

Finalmente, cada organización debe seleccionar el modelo de implementación más adecuado a sus requerimientos, considerando las necesidades de integración, las políticas corporativas sobre tecnología informática y el costo total del ciclo de vida de la herramienta.

Las herramientas informáticas van ganando mayor importancia a medida que el *portfolio* inmobiliario se hace mayor, el nivel de servicio se vuelve más exigente, y los interlocutores se tornan más numerosos.

*El Ing. **Julián Albinati** es General Manager de Absis Consulting. También ha desarrollado funciones de Secretario de la SLMF y participa asiduamente como expositor en diversos cursos y seminarios sobre FM.



La comunicación es fundamental para ayudar a los empleados a adoptar el cambio y hacer la transición exitosa.

La gestión del cambio

por José Luis Sánchez-Concha*

Podemos definir el cambio como el paso de un estado conocido a uno nuevo y desconocido. Esta transición puede ser muy sencilla o muy complicada, dependiendo de la naturaleza del cambio, pero en cualquier caso siempre encontraremos diferentes grados de resistencia.

En lo que concierne a los cambios en la gestión del espacio, muchas veces se busca transformar el espacio de trabajo en ámbitos más agradables, más flexibles, más abiertos, incrementando la colaboración y el trabajo en equipo. Esto ofrece una serie de ventajas tales como: diversificar los espacios de trabajo, otorgar mayor flexibilidad, conseguir empleados más comprometidos con la compañía, atraer y retener talentos, incrementar la productividad, mejorar el balance entre la vida laboral y la vida personal, optimizar el espacio, reducir las mudanzas y los cambios de layout, mejorar la eficiencia en el gasto, disminuir las emisiones de CO2, etc.

El problema radica en que la adopción de nuevos modelos trae siempre consigo un elemento de resistencia que es totalmente natural en el ser humano. En el caso de los espacios de trabajo se plantea una confrontación directa con modelos establecidos de jerarquía y espacios "propios". Por más que los nuevos modelos puedan traer numerosos beneficios, tanto para las personas como para las organizaciones, este elemento de resistencia es capaz de convertirse en una barrera -y, en efecto, en muchos casos lo que puede significar un retraso en la adopción de nuevos modelos, e incluso resultar en el rechazo de los mismos. En general, siempre nos vamos a resistir a que nos saquen de nuestra zona de confort y nos lleven a una situación nueva.

El proceso por el que pasan las personas ante una situación de cambio se puede representar como una curva: "la curva del cambio". Salvando las distancias, el modelo Kübler-Ross² resulta particularmente útil para explicar el proceso por el que pasa una persona cuando tiene que enfrentar un cambio, además de ayudarnos a entender los procesos psicológicos de la resistencia y el miedo al cambio que se manifiestan a través de las emociones. Este modelo comienza con la negación y pasa por diversos estados tales como el shock, el victimismo y el instinto de supervivencia, para llegar finalmente a la aceptación o adopción de la nueva situación. Por todos estos estados se pasa también en un escenario de cambio del entorno de trabajo.

La gestión del cambio es un proceso que busca modificar la curva mejorando el perfil de la misma al inicio (manejo de expectativas), durante el proceso (actitud positiva) y al final (reducción del tiempo de aceptación). Como ya hemos mencionado, lo que conseguimos es una mejora en el trazado de la curva, pero nunca su eliminación.

Estos son algunos consejos de aplicación de los principios del Change Management:

- Hay que tener presente que este proceso lleva mucho trabajo, tiene que empezar lo más pronto posible (cuando estamos iniciando un proyecto) y dura hasta mucho tiempo después de la mudanza.
- La comunicación es fundamental para ayudar a los empleados a adoptar el cambio y hacer la transición exitosa.
- Dar información a las personas, ser abiertos y honestos acerca de los hechos, pero no ser demasiado optimistas. Es decir,

satisfacer sus necesidades de apertura, pero no crear expectativas poco realistas.

• El apoyo de la alta dirección es crítico en los procesos de cambio de entornos de trabajo.

• Dar tiempo a las personas para expresar sus puntos de vista y apoyar su toma de decisiones, proporcionando entrenamiento, asesoramiento o información, según convenga, para ayudarlos a través de la "curva del cambio".

La adopción de nuevos modelos trae siempre un elemento de resistencia que es totalmente natural en el ser humano.

*El Arq. José Luis Sánchez-Concha es Director Regional de 3GOffice. Es profesor, entre otros, del curso de posgrado en FM de la Universidad Politécnica de Madrid y conferencista en diversos eventos y congresos internacionales.

² Este modelo, comúnmente conocido como "Las cinco etapas del duelo", fue presentado en 1969 por Elisabeth Kübler-Ross en relación con el proceso por el cual transitaban las personas diagnosticadas con una enfermedad terminal o que sufren una pérdida irreparable.



Conclusiones

Si bien el concepto de Facility Management se ha ido extendiendo en Latinoamérica a partir de su introducción por las grandes corporaciones, el crecimiento económico de la región, junto con la difusión de las ventajas que representa este modelo, será un factor clave para que las empresas lo sigan adoptando. En un mercado cada día más exigente, con cambios vertiginosos y una ardua competencia, las compañías han comprendido que el eficaz gerenciamiento de sus activos resulta una actividad tan importante como lo son la producción, el marketing, las finanzas o los recursos humanos. Por este motivo, el Facility Management se está convirtiendo en un aspecto estratégico ineludible en el desarrollo de los negocios en la región.

Ha quedado claro que uno de los aspectos fundamentales para el desarrollo de la compleja labor que debe encarar el Facility Manager es la formación y la actualización constantes. Es por esto que resultan de una utilidad trascendental los medios que,

como la revista *Facility Magazine* y *El Libro del Facility Management*, colaboran con la difusión de las mejores prácticas, actúan como amplificadores de las ventajas del modelo y expanden el mercado del FM, cerrando así el círculo virtuoso.

Es de esperar que, a partir de la creación de iniciativas similares, se abran canales de participación y profesionalización del Facility Management para difundir sus ventajas y para empezar a actuar junto a todos los actores del mercado en cuestiones de interés común.



Texto: Marisa Gibert.
Fotos: Andrés Negroni.



Cada vez que me llamas llevo al instante la solución más efectiva para resolver tu problema en el primer intento. Esto es gracias a los repuestos originales y productos de primera calidad que utilizo en todos mis trabajos. Totaline. Una solución de calidad en una sola vez.

TOTALINE
TODOS REPUESTOS ORIGINALES



LA PRIMERA CADENA DE REPUESTOS PARA LA INDUSTRIA DEL AIRE ACONDICIONADO, REFRIGERACIÓN, VENTILACIÓN Y CALEFACCIÓN.

Vedia 3616 • (C1430DAH) Ciudad de Buenos Aires / Argentina (5411) 4014-5000

WWW.TOTALINE.COM.AR

El espacio inteligente

Las nuevas oficinas de GlaxoSmithKline en Bogotá



Recepción y espera.

La compañía GlaxoSmithKline, una de las farmacéuticas más importantes del mundo, ha venido haciendo grandes cambios en sus oficinas a nivel mundial hacia un diseño abierto, o "smart space". Su renovada sede en Bogotá, concebida según estos nuevos criterios, significó un reto para Arquitectura e Interiores ya que se trata del primer proyecto en el país sin oficinas cerradas ni puestos fijos. Lograr un espacio abierto, flexible y productivo fue el desafío del diseño de este entorno de trabajo, donde el conocimiento se crea y se comparte a través de la interacción y el intercambio.



Área de cafetería y reunión informal.



Salas de reunión.

El proyecto de las nuevas oficinas de GlaxoSmithKline representó un reto para Arquitectura e Interiores, ya que la antigua sede contaba con gran cantidad de áreas cerradas para los directores y un sistema clásico de oficinas de los años 80. Plantear un nuevo sistema de trabajo requirió de un gran esfuerzo destinado a exponer los beneficios de este novedoso planteamiento.

El nuevo proyecto, que cuenta con 2.350 m² de superficie, tiene un total de 160 puestos de trabajo que, junto con las áreas de encuentro informal, totalizan unos 220 puestos. Fue concebido de acuerdo con todos los lineamientos de la norma LEED, tanto en el diseño y en la especificación de los materiales y acabados, como en el aspecto técnico. Se tuvieron en cuenta tanto la eficiencia energética de los sistemas de aire acondicionado e iluminación, como los recursos hídricos en la instalación sanitaria.

La nueva sede se encuentra equipada con los últimos adelantos tecnológicos en materia de conectividad: la red de datos cuenta con cableado certificado 7A, las salas de juntas disponen de controles digitales touch screen, y todos los sistemas de control se encuentran automatizados.

El nuevo layout es completamente abierto, sin oficinas cerradas. El 80% de los puestos de trabajo se encuentra asignado y, adicionalmente, se han planteado espacios colaborativos y complementarios: *quiet rooms* para teleconferencias, una biblioteca como área destinada a las tareas que requieren concentración, *high tables*, y salas de reuniones informales abiertas y cerradas para desarrollar trabajo en equipo.

En este ambiente de oficina abierta, los empleados se agrupan con otros colaboradores de su mismo departamento en espacios

llamados "neighborhoods", o barrios, sin puestos de trabajo asignados. El área pública, que aquí se denomina "townhall", cuenta con zonas destinadas para el encuentro con los visitantes ajenos a la empresa, y con una cafetería dotada de un área flexible que funciona como espacio de trabajo para el empleado flotante. De esta manera, el layout aprovecha mejor el espacio y reduce la superficie necesaria para favorecer el sistema de trabajo de GlaxoSmithKline.

Esta nueva estructura es parte de los cambios que la empresa está haciendo a nivel mundial hacia una oficina abierta, o "smart space". En este sentido, la compañía llevó a cabo un estudio de sus instalaciones a través de un período de 10 años, y encontró que solo el 35% del trabajo documentado ocurrió en las oficinas y cubículos individuales, los cuales constituyeron el 85% del espacio total.

Los proyectos de oficinas convencionales incluyen despachos cerrados para los directivos que ocupan entre 12 m² y 24 m² los cuales, paradójicamente, son poco utilizados ya que los directivos son los que menos tiempo permanecen en su oficina. Los análisis también demuestran que los empleados no ocupan su puesto de trabajo durante toda la jornada completa. Existe un porcentaje de ese tiempo durante el cual el puesto permanece vacío ya que los colaboradores se reúnen para trabajar en equipo, actividad que exige otro tipo de espacios.

Por todo lo expuesto, el desafío de esta nueva oficina se centró en lograr un espacio abierto y productivo, que promueva la comunicación y el trabajo en equipo, donde el conocimiento se pueda crear y compartir a través de la interacción de todos los colaboradores.



Área de cafeteria y reunión informal.



Área operativa.



Biblioteca.



Área operativa.



Área de reunión informal.

FICHA TÉCNICA

Cliente: GlaxoSmithKline.
Obra: Oficinas.
Ubicación: Edificio Bogotá Corporate Center - Av. El Dorado No. 698-45 piso 9.
Superficie: 2.350 m².
Plazo de obra: Junio 2011 - Enero 2012.
Socia Directora: Juliana Fernández Carvajal.
Arquitectos diseñadores: Juan Pablo Campos - David Pinilla.
Coordinador de proyecto: Daniel Salcedo.
Residente administrativo y técnico: Andrés Rodríguez - Yuliethe López.
Fotografía: Juan Fernando Castro.



Ahora hay otra opción

IBM TRIRIGA

El mejor software del mundo para Facilities y Real Estate.

- Asset mgmt
- Work mgmt
- Inventory mgmt

Space &
Facilities
Management

Energy and
Environment
Sustainability

Capital
Project
Management

Real Estate
Portfolio
Management

Priux. Business Partner IBM



www.priux.com.ar - info@priux.com.ar - [5411] 5031 1611

El piso ideal

por Juan Pablo Campos*



Oficinas de Arquitectura e Interiores en Bogotá

Una de las preguntas más frecuentes por parte de los clientes en el desarrollo del diseño de una oficina es "¿qué piso debo usar?". Luego de cualquier sugerencia que se haga, ya sea alfombra, madera natural, piso laminado o cerámica, surge el comentario pesimista: la alfombra se mancha y acumula mucha suciedad, el piso laminado se levanta, la cerámica se raya, el vinílico se marca con las pisadas, la madera natural se abre... Pero por cada historia de fracaso, hay miles de historias exitosas. No existe el piso ideal; lo importante, a la hora de elegir un solado, será tomar en cuenta factores tales como el tipo de usuario y el tipo de trabajo que se llevará a cabo en el sitio donde se va a instalar, y tener presente la importancia que tiene un adecuado mantenimiento.

La elección de un nuevo piso para el lugar de trabajo puede ser una tarea difícil; hay muchas cuestiones para considerar y es fundamental contar con la mayor cantidad de información posible. Muchas veces, luego de una sugerencia sobre el piso a elegir, ya sea alfombra, madera natural, piso laminado o cerámica, surge el comentario pesimista: la alfombra se mancha y acumula mucha suciedad, el piso laminado se levanta, la cerámica se raya, el vinílico se marca con las pisadas, la madera natural se abre... Pero por cada historia de fracaso, hay miles de historias exitosas sobre el comportamiento adecuado de los pisos, de las cuales nunca nos enteramos. Solo cuando pasa algo "malo" aparece algo que contar, ¿o alguna vez han oido la noticia de que un avión despegó, tuvo un vuelo normal y aterrizó sin inconvenientes? Un vuelo solo es noticia cuando tuvo algún tipo de percance.

Lo mismo pasa con los pisos, solo cuando pasa algo malo, alguien habla de ellos. Pero mi sugerencia, al igual que con los vuelos y las aerolíneas, es que hay que adoptar la opción con la que uno se sienta más cómodo. Porque lo mismo pasa con los pisos que con las aerolíneas, se puede pagar mucho más por viajar en primera que en económica, pero también se va a recibir más.

Por supuesto que al definir el tipo de piso se deben tomar en consideración factores tales como el tipo de usuario y el tipo de trabajo que se llevará a cabo en el sitio donde se va a instalar. Los tiempos de importación de algunos materiales pueden afectar la fecha de entrega de las oficinas, así que, si esta es la opción, hay que programarlo con tiempo. También hay que tener en cuenta la facilidad con la que se puede remplazar una sección en caso de que sea necesario (los accidentes suceden).

Y por último: muchos clientes quieren pisos a los que no haya que hacerles mantenimiento, pero lamento decirles que esos pisos no existen. Siempre habrá que aspirar, brillar, lavar, barrer, trapear o sellar, y la frecuencia dependerá del usuario, y de los controles que tenga en el punto de acceso para evitar que "entre" la suciedad y se produzca la mancha o el rayón.



Oficinas del Banco Interamericano de Desarrollo en México | GA&A.

Las consideraciones a tener en cuenta para la selección de una alfombra incluyen la vida útil prevista y el tipo de tránsito que va a soportar en función de las áreas de uso, junto con un diseño y una gama de colores compatibles con el entorno.



Oficinas del Banco Interamericano de Desarrollo en México | GA&A



Oficinas de los Laboratorios Wyeth en Bogotá | Arquitectura e Interiores



Centro Técnico para Clientes de 3M en Bogotá | Arquitectura e Interiores



Oficinas de Alpina SC en Bogotá | Arquitectura e Interiores

Las opciones

Los pisos están constituidos por una combinación de distintos elementos y, aunque cada uno contribuye con la eficacia de todo el sistema como unidad, es la superficie de desgaste la parte visible y la que se encuentra directamente expuesta a los efectos del tránsito, la suciedad y la abrasión.

Existen diferentes opciones para pisos: alfombras, pisos de hormigón, de cerámica, de piedras naturales, de madera, especiales y flexibles.

• Alfombras

Las consideraciones a tener en cuenta para la selección de una nueva alfombra incluyen, entre otras cosas, la vida útil prevista y el tipo de tránsito que va a soportar en función de las áreas de uso, junto con un diseño y una gama de colores compatibles con el entorno. El rendimiento de una alfombra depende de varios factores y es importante entender cómo trabajan todos los elementos juntos. Por ejemplo, el método de construcción debe ser apropiado para el uso final y las necesidades de tránsito, el tamaño del hilado debe estar en relación con estos, la base debe ser acorde al rendimiento deseado, la técnica de tinte debe ser coherente con el uso final, etc. Es importante destacar que la limpieza y el mantenimiento regular de la alfombra son de suma importancia para garantizar un ambiente y un sistema de pisos igualmente saludables.

• Pisos de cemento

Los revestimientos de cemento se han utilizado tradicionalmente como superficies funcionales en ambientes industriales. Sin embargo, las recientes innovaciones en los métodos tradicionales de mantenimiento del concreto (secado más rápido y eficiente, selladores acuosos con menores compuestos orgánicos volátiles, acabados decorativos, etc.) han dado lugar a un mayor uso de este material en instalaciones comerciales. A la mezcla se le puede aplicar color y agregar incrustaciones de piedras para obtener un acabado diferente y crear diseños atractivos.

En los pisos de concreto pulido, la capa superficial varía su espesor de acuerdo con el tránsito esperado. Su pulido debe ser mínimo para evitar accidentes por deslizamientos. También existen pinturas y esmaltes epóxicos y acrílicos para dar el acabado final, los cuales otorgan resistencia e impermeabilidad con una terminación mate, semibrillante o brillante.

• Pisos de cerámica

Las piezas de cerámica se elaboran en base a una mezcla de arcilla y agua que luego se somete a cocción a altas temperaturas. Algunas piezas pueden estar revestidas con esmalte para lograr una superficie lisa, que puede ser mate, semibrillante o brillante. Este esmalte, que sirve de protección contra manchas, golpes o rayones, impermeabiliza la pieza y la hace inmune a sustancias grasas o aceitosas. La resistencia de la pieza a los agentes

ambientales y al tráfico que deba soportar depende del tiempo de cocción y del esmalte.

• Pisos de piedras naturales

La gran elegancia de las piedras naturales, combinada con su durabilidad, hace que sean una elección muy adecuada para accesos y halls de edificios de oficinas, hoteles, museos y edificios comerciales y gubernamentales. Entre ellas podemos mencionar el granito, la piedra caliza, el mármol, el travertino, la pizarra y la piedra arenisca. Cada una tiene propiedades y características propias que deben ser consideradas al seleccionar un piso de piedra natural.

El terrazo y otros aglomerados -compuestos por un 70% o más de piedra natural, por lo general, granito o mármol incrustado en una carpeta de cemento o de resina-, pueden ser buenas elecciones para su uso en zonas de alto tránsito.

• Pisos de madera

Los pisos de madera resultan siempre muy atractivos. Sin embargo, es importante tener en cuenta que la madera tiene problemas con el agua y la abrasión porque es un material relativamente blando en comparación con otros revestimientos. La instalación y el mantenimiento exigen una mano de obra mucho más especializada que la requerida para otros pisos.

• Pisos especiales

En algunas circunstancias se pueden requerir revestimientos de pisos especiales: pisos con descarga electrostática (solicitados en la industria electrónica de alta tecnología y en los servicios de comunicaciones) o revestimientos de seguridad antideslizante, por nombrar solo algunos.

• Pisos flexibles

Los pisos flexibles se encuentran ampliamente difundidos en casi todos los entornos: oficinas, escuelas, establecimientos de salud, comercios, etc.

Dentro de los pisos flexibles se pueden incluir el linóleo, el corcho, el caucho, las láminas de vinilo (con o sin incrustaciones), el vinilo sólido, las losetas de vinilo, los polímeros, etc. Aunque todos estos materiales estén incluidos dentro de la misma categoría, es oportuno señalar que cada uno de ellos se adaptará a distintas aplicaciones y requerirá cuidados particulares.

*Juan Pablo Campos es Director de Diseño de la empresa Arquitectura e Interiores | jpcampos@ael-col.com

El coffee break, un lugar de encuentro



Oficinas de Campari | Contract Argentina

Dejar el puesto de trabajo en plena jornada laboral para ir a tomar un café con un compañero, o encontrarse con varios colaboradores para charlar y distenderse un rato eran, hasta hace no tanto tiempo, actividades duramente censuradas en las compañías. Sin embargo, hoy en día las empresas están ofreciendo a sus empleados una amplia gama de *amenities* y espacios de recreación y distensión, impensables en años anteriores. Es que la tendencia actual apunta a una mayor flexibilidad en los espacios, marcada por la gran conectividad y la movilidad. Entonces, la oficina se transforma en un punto de encuentro donde los empleados desarrollan proyectos, celebran reuniones, comen y hablan de trabajo. Como en otros ámbitos de la vida, el café parece seguir siendo el lugar de reunión preferido, por lo que el *coffee break* se presenta hoy como un espacio ineludible en cualquier proyecto.

Las tendencias actuales en espacios de trabajo se encuentran fuertemente condicionadas por la tecnología y la movilidad de los empleados. Apuntan a la sectorización y a la adecuación de la superficie disponible para usos específicos y variados. La oficina se concibe hoy más como un punto de encuentro donde los empleados desarrollan proyectos, celebran reuniones, comen y hablan de trabajo.

Mientras que el área de puestos fijos y el promedio de espacio destinado a oficinas gerenciales cerradas se encuentran en franca disminución, la variedad de servicios complementarios que las compañías ofrecen a los empleados va en rápido ascenso. Este aumento en las opciones de espaciamiento en el lugar de trabajo responde a la necesidad que tienen las empresas de atraer y retener a los mejores empleados. El talento comienza a percibirse como un activo preciado y escaso, motivo por el cual existe una mayor preocupación para

facilitar un ambiente confortable y atractivo para el desempeño. Esto implica, claramente, un incremento en la calidad del ambiente de trabajo, tanto en la infraestructura como en la calidad del espacio y de los servicios ofrecidos.

Es bien sabido que los jóvenes de las nuevas generaciones que se incorporan hoy al mercado laboral dan igual o mayor importancia a los servicios que se facilitan dentro de la compañía y enriquecen su jornada de trabajo (la práctica de yoga y el gimnasio, una cafetería agradable y bien surtida, espacios de distensión, etc.) que al salario. Los empleados se benefician con un ámbito estimulante y relajado, y los empleadores cuentan con una fuerza laboral más entusiasta y productiva.

Oficinas de Avaya | Contract Argentina



Las tendencias actuales en espacios de trabajo se encuentran fuertemente condicionadas por la tecnología y la movilidad de los empleados.

Oficinas de Basf Chile | Contract Chile



El coffee break

El área de cafetería puede tener distintas configuraciones: desde el clásico comedor -ya sea con mesas agrupables o individuales donde se pueden realizar reuniones grupales, festejar cumpleaños, etc.- y las pequeñas áreas equipadas con máquinas y zonas de café al paso, hasta los ambientes tipo "living"; todo dependerá de las necesidades y la cultura de cada compañía.

El diseño debe estar orientado a estimular la creatividad y a generar espacios que favorezcan los encuentros ocasionales, las reuniones informales y el trabajo en equipo. Lo que no puede faltar es la conectividad inalámbrica, un equipamiento confortable y una atmósfera estimulante. Tener un área de cafetería con la comida,

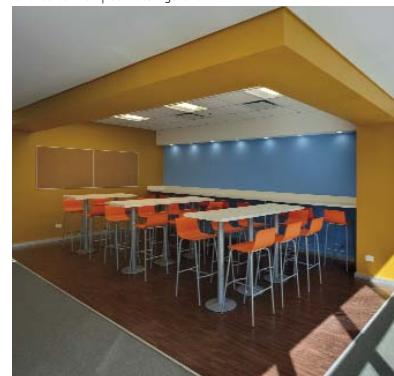
las bebidas y los servicios adecuados ofrece un buen clima, mejores condiciones de trabajo y, por ende, empleados más felices y productivos.

Según una encuesta que se llevó a cabo en los Estados Unidos entre trabajadores de oficina en empresas de todos los tamaños, se encontró que un 73% de los mismos opinó que un área de coffee bien equipada lo haría sentirse más feliz en el trabajo, mientras que un 57% indicó que contar con dicha área lo haría sentirse más productivo. Asimismo, el 72% veía la cafetería de la oficina como algo más que un lugar para tomar un café; representa para ellos un lugar para reuniones improvisadas, así como un espacio para ayudar a mantener niveles de energía altos.

Oficinas de K+N Chile | Contract Chile



Oficinas de AT&T | Contract Argentina



Oficinas de Alpina SC | Arquitectura e Interiores





Oficinas de Google | Contract Argentina



Oficinas de Arquitectura e Interiores

Los empleadores, tomen nota: un área de *coffee break* bien equipada puede alentar a los empleados a permanecer en la oficina para las pausas. De esta manera, no solo se ahorra tiempo y dinero, sino que aumenta el grado de satisfacción de los colaboradores, la camaradería y la productividad, al mismo tiempo que se estimula la creatividad y el trabajo en equipo.

Cuando se les consultó a los empleados acerca de los hábitos en la oficina, un tema resultó definitivamente claro: casi el 80% de los encuestados dijo que era importante tomar pequeños descansos de vez en cuando para alejarse del escritorio con el fin de mantener la concentración.

Para recargar las baterías

Muchos trabajadores -especialmente aquellos que tienen una jornada prolongada o trabajan en horarios poco usuales- esperan encontrar en la cafetería de la oficina una variedad de snacks y bebidas, además de servilletas y cubiertos, que estén disponibles a lo largo de toda la jornada.

Oficinas de Givaudan | Contract Argentina



Oficinas de Basf Argentina | Contract Argentina



Para contar con un *coffee* completo y saludable, las opciones deberían incluir:

- Ofrecer varias opciones de bebidas, no solamente café y té.
- Ofrecer snacks y alimentos saludables tales como barras de cereales y frutas frescas y secas.
- Establecer políticas de orden y limpieza, y ofrecer un amplio surtido de artículos que los empleados pueden utilizar para mantener el área de cafetería y sus espacios de trabajo limpios y libres de gérmenes.
- Aplicar políticas de sustentabilidad suministrando contenedores de reciclaje y suministros con conciencia ecológica. La protección del medio ambiente debe ser una prioridad tanto para la empresa como para los empleados.
- Considerar la posibilidad de que las tazas, cubiertos y platos suministrados no sean descartables.

• Suministrar equipo de primeros auxilios. Los accidentes pueden ocurrir en cualquier lado, pero las áreas de cafetería suelen ser especialmente vulnerables.

El área de cafetería es más que un lugar para tomar un café; representa un lugar para reuniones improvisadas, así como un espacio para ayudar a mantener niveles altos de energía.

desde 1954

MUDANZAS de OFICINAS

Y VIVIENDAS FAMILIARES

CENTROS DE COMPUTO
COMPUTADORES PERSONALES
CAJAS DE HIERRO
TRANSPORTE Y ORGANIZACION DE ARCHIVOS
MOVIMIENTOS DENTRO DEL MISMO EDIFICIO
TRASLADOS AL INTERIOR
DEPOSITOS PROPIOS
CONTROL SATELITAL DE VEHICULOS
GERENCIAMIENTO DE MUDANZAS DE OFICINAS
Facility Management

4363-0222
<http://www.grupo-atlas.com.ar>
E-MAIL: atlas@grupo-atlas.com.ar
Piedras 1066 - (1140) Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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 pronta ejecución de las 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.

**Facility Management - Space Planning
Proyecto - Dirección de Obra
Arquitectura Corporativa
Relocalización - Administración - Data Centers**



L.N. Alum 1134 - Piso 10° - C1001AAI - Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Teléfono: +54 11 4310 4675 - facility@balko.com.ar - www.balko.com.ar

55 AÑOS AVALAN NUESTRA EXPERIENCIA

PRINCIPALES LÍNEAS EN ILUMINACIÓN TÉCNICA

ILUMINACIÓN
LUMINARIOS • LÁMPARAS • EQUIPOS DE EMERGENCIA
DATOS
UTP • CONDUCTOS BAJO PISO
ENERGÍA
TANQUES • CONDUCTOS • CANALES SPACIOPONES

ADIMATEL

55 Años
Areal
Materiales Eléctricos
Iluminación Técnica

55 AÑOS AVALAN NUESTRA EXPERIENCIA
PRINCIPALES LÍNEAS EN ILUMINACIÓN TÉCNICA
ILUMINACIÓN
LUMINARIOS • LÁMPARAS • EQUIPOS DE EMERGENCIA
DATOS
UTP • CONDUCTOS BAJO PISO
ENERGÍA
TANQUES • CONDUCTOS • CANALES SPACIOPONES
ADIMATEL

Teléfonos: (931) 4101/4101 • (11) 4363-0222 • E-mail: areal@areal.com.ar



ARQUIDRY
ARQUITECTURA EN SECO




INNOVACIÓN EN ARQUITECTURA EN SECO

PRESENTES EN LAS PRINCIPALES OBRAS DEL PAÍS

Av. Bolivia 3135/39, Caseros, Buenos Aires
Tel/Fax: (+54.11) 4137.6286 | Rotativas: 4567-1890
ID Nextel 570*1921 | info@arquidryweb.com.ar

www.arquidryweb.com.ar



INDELMU S.R.L.
Muebles para Empresas
Oficinas y Hogar






Colón 3347, Lomas del Mirador (1752), Bs. As.
Argentina • Tel/Fax: 4699-4670
www.indelmu.com.ar • indelmu@gmail.com

**SERVICIO DE URGENCIA
LAS 24 HORAS: 4702-9909**



**Venta - Mantenimiento
Reparación - Instalación**

Bombas
Portones
Tableros
Grupos electrógenos

Tel/Fax: 4702-9909 (rot.)
www.gruponst.com - sistec@gruponst.com
Radiollamada 24 x 365: 4909-1111 cód.: 5225 SISTEC



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.



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



CITY LUX PUBLICIDAD S.R.L.
INDUSTRIAL PUBLICITARIA

Servicios de gráfica, murales, murales, gigantografías, routeados, corpóreos.

Alte. Segui 1933 CABA | 4581 0521 • 4582 9208
juan_ortuno@cityluxpublicidad.com.ar
www.cityluxpublicidad.com.ar



**TRENCH
CARPINTERIA**

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



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



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



AG CRISTALES S.A.
cristales espejos carpintería metálica

Vidrios y Espejos
Mamparas y mesadas para Baño
Frontes y Divisores en Cristal Templado
Laminados y Multilaminados de seguridad
Frontes de Placards
Carpintería de aluminio
Cerramientos

**Construcción & Decoración
Instalaciones & Trabajos Especiales**

Tel. Fax +54 11 4581 7510
Galicia 1223 (1416) CABA | Argentina.
info@agcristales.com.ar | www.agcristales.com.ar

arsec s.a.



Arquitectura & Servicios

CONSTRUCCION EN SECO

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

Ventas: Usپpialata 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

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



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

Prefemar S.A.

MARMOLES Y GRANITOS
MARMOLERIA PARA EMPRESAS

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



- Aire Acondicionado
- Calefacción
- Ventilación

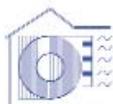
Calle 62 N°1393 e/ 22 y 23 - La Plata • Tel./Fax: 0221 453 2828
e-mail: escala@speedy.com.ar



**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.

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



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 ldingenieria@ldingenieria.com.ar
www.ldingenieria.com.ar

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

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



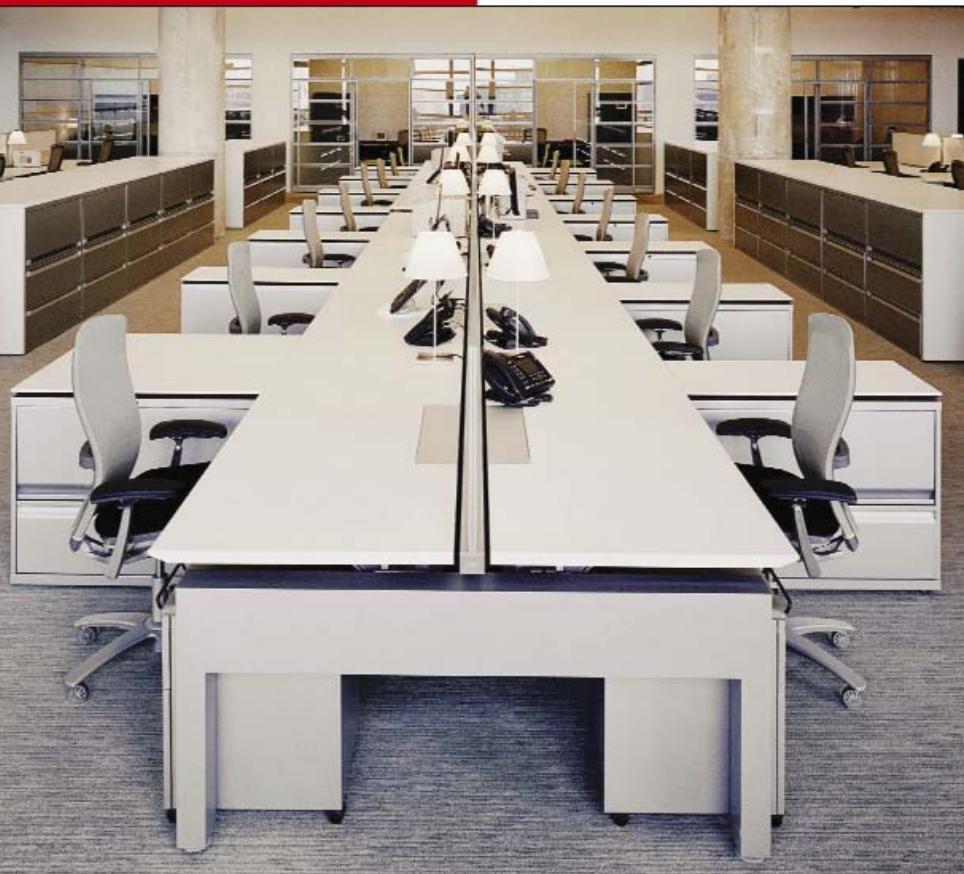
- Aire Acondicionado
- Calefacción
- Ventilación

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



Arregui 4485 (C1417GNO)
Capital Federal - Buenos Aires
Tel./Fax: 4566-4215 - e-mail: pintura@macherione.com.ar
www.macherione.com.ar

autostrada



interieur forma Knoll

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



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 Temporario

recepción, mensajería, correo interno, cadetería, help desk, y cafetería.

ALGUNAS DE LAS EMPRESAS QUE NOS ELIGEN:

IBM • Four Seasons • Arcor • Kraft Foods • Avon • Acienda • 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 Rio de la Plata • La Rural • Fate • Exxon Mobil • KPMG • PricewaterhouseCoopers • ParkHyatt • MTV • La Nación • Alpescu • CHR Hansen • Givaudan • Droguerías del Sud • Cargill • IFF • General Mills • SC Johnson • Marval O'Farrell • Arla Food • Calchaquí • Teleperformance • Verizon • Provencred • Oracle • Teletech • Envases del Plata • Flora Danica • Prysmian • Nokia Siemens • Masisa • Femsa • ABB • Malhe • Skarska • DirecTV • YPF • Danone • Edificio Nordlink • Laboratorio Casasco • Falabella • Complejo Dollines Guarani • La Virginia.