

La capacidad de adaptación de los Facility Managers tras un año de pandemia

Este año de pandemia ha supuesto un desafío a la tradicional versatilidad de los Facilities Managers en los edificios de oficinas, al tener que afrontar en una primera fase la repentina y total desocupación por el confinamiento de la población, que ha planteado el reto de aplicar medidas orientadas a paliar, en la medida de lo posible, los efectos económicos de esta situación.

La figura del Facility Manager se ha tenido que ir adaptando a las nuevas necesidades y requerimientos en tiempo récord y sin ninguna experiencia previa, improvisando y aplicando una buena dosis de sentido común para garantizar el éxito de sus intervenciones.

En una primera fase, el objetivo era la reducción de los costes de explotación al mínimo necesario para mantener el edificio en la legalidad normativa como consecuencia de su desocupación, y garantizando la rápida reactivación

» JORDI ARRANZ

FACILITY MANAGER EN TBA FACILITIES



en el esperado momento de la reocupación.

Con este objetivo, se gestionaron reducciones provisionales de la potencia contratada con las compañías eléctricas, aprovechando la posibilidad que estas ofrecían ante la excepcionalidad de la coyuntura, con la opción de revertir esta reducción en cuanto la situación se restableciera sin exigir una duración mínima.

Igualmente se renegociaron con las distintas empresas de servicios reduc-

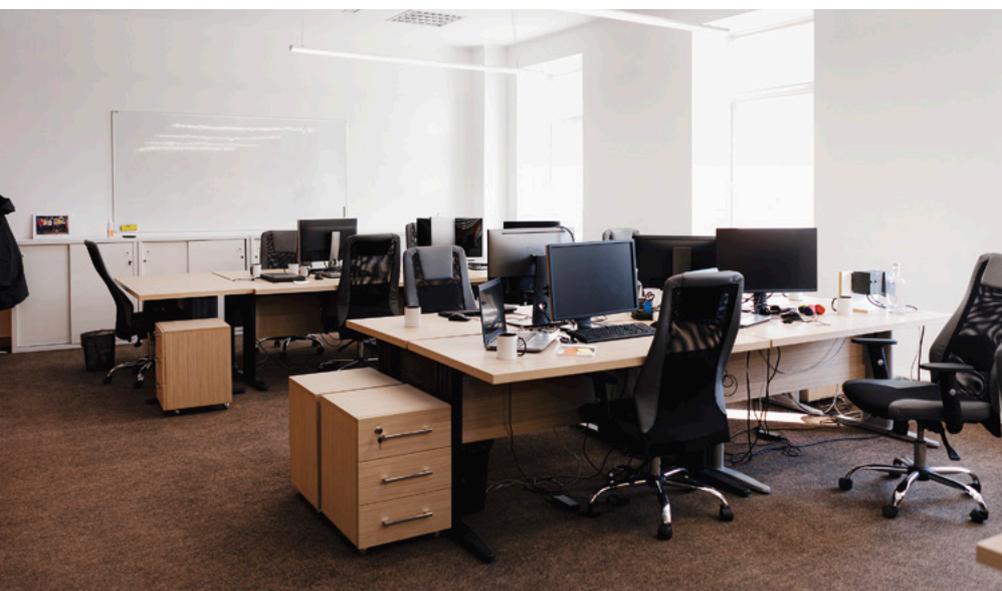
ciones de las prestaciones contractuales como las franjas horarias de presencia de personal o menores frecuencias de mantenimiento, limpieza, etc.

También se dejaron fuera de servicio algunas instalaciones como las de climatización o ACS, o a niveles mínimos como las instalaciones de alumbrado o ascensores, quedando en este último caso únicamente operativo uno de los equipos.

El servicio de mantenimiento se adaptó a las necesidades de los equipos de seguridad como las instalaciones críticas (Sais, grupos electrógenos o ventilación) y a los equipos de seguridad y salud como las operaciones de control de legionela, de purgado de las instalaciones de fontanería por el riesgo derivado de la falta de uso, etc.

Desescaladas progresivas

En una segunda fase de desescaladas progresivas, en que los edificios se empezaban a reocupar parcial y cíclicamente según la evolución de las distintas oleadas de pandemia, las medidas excepcionales aplicadas se orientaban a neutralizar posibles vías de contagio, tanto por contacto como por inhalación. Todo ello





Por una parte, en muchos trabajos la modalidad del teletrabajo ha resultado muy efectiva e incluso más productiva. De hecho, tiene asociadas una serie de ventajas muy beneficiosas que apuntan a que se imponga parcialmente a corto plazo para aquellas empresas y empleos en que sea posible y se empiecen a generalizar modelos como 'puestos calientes', *coworking*, espacios de hotel, etc.

Por otra parte, se reducen las acumulaciones de gente en espacios cerrados y transporte público, además de la reducción de los costes asociados al desplazamiento y de emisión de contaminantes.

De cara al trabajador, se facilita la compatibilidad con la vida familiar, una flexibilidad horaria con la correspondiente reducción del estrés y el ahorro en costes directos de desplazamiento y comida.

con el objeto de generar confianza sanitaria a los usuarios y fomentar el retorno al edificio con seguridad y evitar deserciones y potenciales renegociaciones de las rentas de alquiler por falta de uso.

Así se contrataron servicios de desinfección de las superficies varias veces al día que podían ser potencialmente contaminantes para los usuarios como tornos, botoneras y paredes de ascensores, pasamanos de escalera, etc., tal y como recomendaban las normativas publicadas por las autoridades sanitarias.

Contra el riesgo de inhalación del virus se incrementaron los caudales de ventilación, incluso las 24 horas del día, en detrimento de la eficiencia energética para minimizar la posibilidad de permanencia del virus flotando en el ambiente, así como la aplicación periódica de productos desinfectantes en los filtros de las unidades de ventilación y climatización.

Por último, se establecieron normativas internas para los edificios orientadas a respetar la distancia social entre usuarios. Por ejemplo, limitando el aforo de los ascensores o separando los flujos de circulación de personas mediante el empleo de señalización, tanto vertical como horizontal, o anulando tornos de control de accesos contiguos.

En puntos estratégicos se ubicaron carteles recordatorios de estas normativas, del uso de mascarillas por el interior, así como de las pautas higiénicas. Además, se instalaron en los puntos de

El Facility Manager va a desempeñar un papel crucial en la 'nueva normalidad', aportando ideas originales de uso de espacios y, sobre todo, en la gestión eficiente de estos

acceso y zonas de paso dentro de los edificios dispensadores de gel hidroalcohólico desinfectante.

Entrando en la tercera fase

En el momento actual, en que el conocimiento de la enfermedad empieza a ser importante y que una parte creciente de la población es inmune gracias a la vacunación generalizada, se puede considerar que estamos entrando en una tercera fase de "tendencia a la nueva normalidad", en la que la sociedad deberá coexistir, por lo menos a medio plazo, con la enfermedad hasta que sea asimilable a los efectos de una gripe común.

La empresa se beneficia con la reducción del espacio necesario para el desarrollo de la actividad y, por lo tanto, de la renta de alquiler y la reducción del riesgo de accidente de trabajo *in itinere* de los trabajadores, además de ahorro en los gastos directos de estos como agua, electricidad, etc.

Este nuevo paradigma de ocupación de espacios se traducirá, según mi opinión, en un incremento de la superficie de oficinas disponible y la consecuente reducción de la renta media atrayendo nuevas empresas a implantarse en la ciudad.

Igualmente conllevará un cambio en la estructura interna de los edificios de

oficinas en que la disponibilidad de espacio perderá importancia respecto a los espacios de uso común. Primarán salas de reuniones de distintas capacidades y salas de actos con equipamiento tecnológico para videoconferencias, proyecciones y sonido de alta calidad, espacios de descanso y para actividades lúdicas que faciliten la sociabilidad entre usuarios y la interacción con las distintas empresas del edificio, *offices* equipados y zonas de comedor y, especialmente en un país con buen clima como el nuestro, la existencia de amplias terrazas con mobiliario para el descanso y relax que, incluso en los días soleados de invierno, invitan al diálogo relajado y desinhibido.

La nueva tipología de demanda de oficinas valorará mejor aquellas que pre-

senten más alternativas en este sentido que las diferenciarán de otras, y a su vez será un aliciente añadido para el trabajo presencial de los usuarios frente a las ventajas del teletrabajo.

En este reto, el FM desempeña un papel crucial, aportando ideas originales de uso de espacios y, sobre todo, en la gestión eficiente de estos, de forma que el uso sea lo más racional y eficiente posible. La interacción de este en el día a día con los usuarios del edificio le otorga un conocimiento privilegiado de necesidades, gustos y afinidades que se pueden reflejar en estos nuevos usos.

Como consecuencia de este contexto, puede ocurrir que los edificios corporativos pasen a ser de menores dimensiones, por lo que deberán buscar otros elementos distintivos no asociados a lo

físico; sino al diseño, a la eficiencia energética, a valores ambientales, etc.

En este nuevo escenario, las tecnologías pasan a ser más críticas si cabe, en el sentido de que las comunicaciones remotas tendrán un papel importante en la productividad y la comunicación interna. Probablemente comportará que, dada la disponibilidad de espacios, las empresas tengan sus centros de datos en los propios edificios, lo que añadirá complejidad a la instalación eléctrica, que deberá ser mucho más fiable, incorporando nuevos equipos para garantizar la continuidad y calidad del suministro.

En conclusión, conviene que estemos atentos a la evolución de los espacios de oficinas hacia la nueva normalidad e ir avanzando hacia estos cambios para no perder posición en el mercado. 🏢

EL GESTOR INTELIGENTE



adis smart commerce
asc

**Gestión,
Producción
y Distribución**

