

Montevideo, 27 de junio de 2014

INFORME SEMESTRAL FACILITY MANAGEMENT

INTRODUCCIÓN

Facility Management es un modelo de gestión de los recursos inmobiliarios de las empresas que tiene como objetivo la adecuación permanente de éstos a la organización y equipo humano de las compañías al menor coste posible, mediante la integración de todas las responsabilidades de gestión sobre dichos recursos en la figura del Facility Manager.⁽¹⁾

En el marco del contrato de abono de Facility Management realizado para la oficina de Catalent Pharma Solution ubicada en WTC Free Zone, calle Dr. Luis Bonavita 1294 of 407, y cumplidos los primeros seis meses del inicio de los trabajos, se confecciona el presente informe semestral.

El mismo está dirigido a Alejandra Viola Supply Chain como interlocutor permanente, y su objetivo es reflejar la mejora del estado de la oficina, a través de los trabajos realizados.

⁽¹⁾ Sociedad Española de Facility Management (SEFM)

ALCANCE DEL SERVICIO

- a- Abono mensual.
Los servicios que se incluyen en la cuota fija son:
 - Visitas quincenales
 - Reportes mediante acceso web
 - Plan de mantenimiento integral preventivo
 - Asesoramiento en la elección de empresas de mantenimiento y seguimiento de reclamos.
 - Inventario de materiales de reposición. Recomendaciones de stock.
 - Reclamo de garantías a proveedores
 - Presentación de presupuestos de trabajos de reparación o mantenimiento, asesoramiento al cliente y seguimiento.
 - Supervisión de la seguridad de la locación
 - Space planning
- b- Fondo variable.
Corresponde a un monto mensual sujeto a rendición, que incluye la resolución de temas menores, que no requieren aprobación de presupuesto por parte del cliente. Tareas como:
 - Trabajos de cerrajería, ajustes de manijas, topes de puertas, herrajes
 - Ajuste de puertas
 - Colocación de cuadros, percheros, gráfica en general.
 - Cambio de lámparas
 - Reparaciones simples de eléctrica
 - Sanitaria ligera
- c- Otros trabajos de mayor cuantía son cotizados oportunamente.

SEMESTRE DICIEMBRE 2013 – MAYO 2014

Trabajos realizados en el marco de garantía:

- Arreglo de tabique en Zona de termostato.

Trabajos realizados en el marco del abono:

- Relevamiento general de la oficina (check list, gráficos, sectorización)
- Visitas quincenales
- Reportes mensuales subidos a Intranet
- Inventario de lámparas y su estado
- Inventario de extintores y relevamiento de fechas de vencimiento de carga
- Inventario de mobiliario
- Seguimiento y coordinaciones con proveedor de AA por automatización de equipos. Proveedor Dobarro.

Trabajos realizados en el marco del fondo variable:

- Suministro de portaborrador
- Pileta de cocina: limpiar caja sifonada y cambio de sifón.
- Urgencia sanitaria: cambio de grifería rota en coffee.

Trabajos cotizados:

1405_PV	Arreglo y cambio de desagüe de equipo de AA	Aceptado
1420_PV	Ajuste de piso técnico, Pintura, Cover glass	Suspendido
1423_PV	Mobiliario especial para sala de archivo; tapas, cajas vértebra en sala de reuniones	Suspendido
1423_PV	Pintura, Cover Glass, Eliminación de sensores de movimiento, mueble bajo de línea, mueble especial.	Suspendido
1436_PV	Pintura, Cover Glass. Electricidad y cableado estructurado. Mobiliario de línea. Arreglo de cantos de mobiliario de coffee. Ajuste de puerta principal.	Suspendido
1436_PV	Eliminación de sensores de movimiento. Mobiliario para sala de reuniones. Ajuste puerta principal. Amure de caja con llaves. Ajuste de piso técnico.	Aceptado

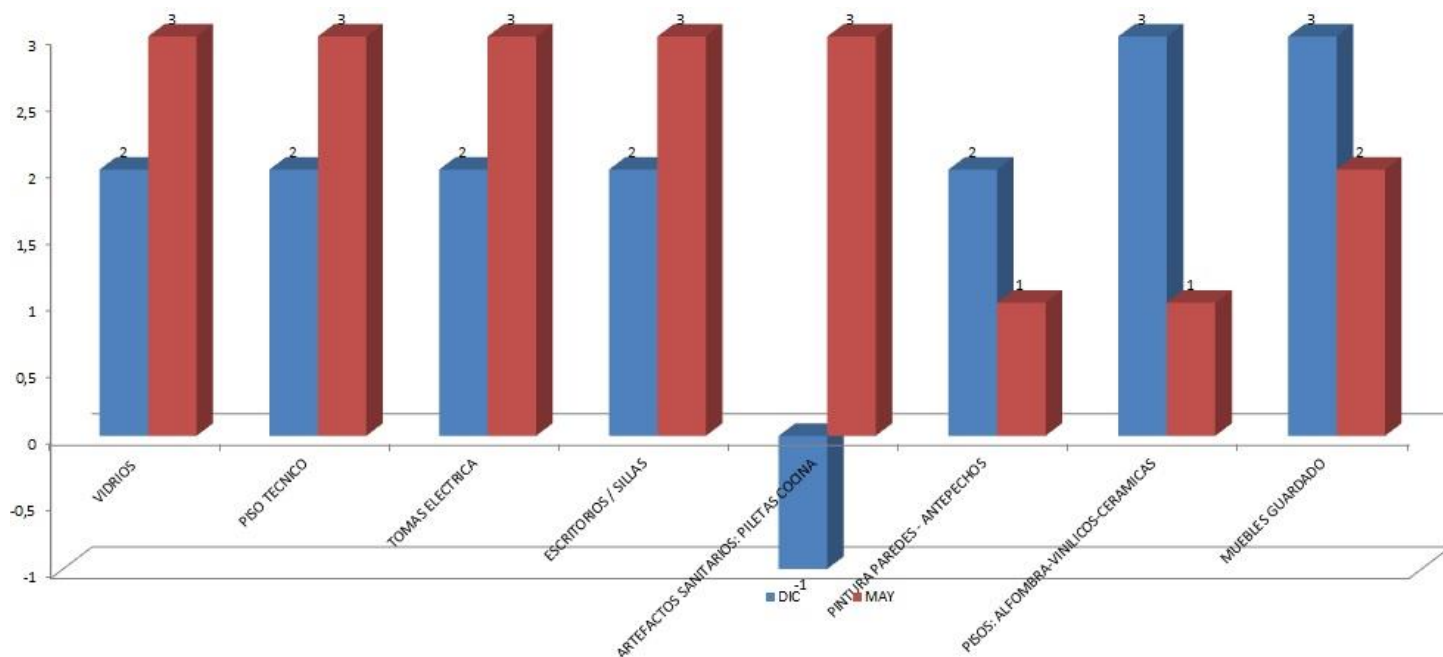
Catalent, en reunión realizada el día 2 de abril, solicitó que se dejara sin efecto el concepto de fondo variable, debiendo realizar presupuesto y tener aprobación previa a la realización de cualquier trabajo, sin importar el alcance o el monto del mismo.

Ver Anexo I: Resumen de informes

Ver Anexo II: Gráfico General

CONCLUSIONES

EVOLUCIÓN DEL ESTADO DE LA OFICINA



Podemos afirmar que las intervenciones realizadas han permitido mantener la oficina en buen estado, en la mayoría de los rubros, a través de procesos planificados, gestionados y controlados.

Asimismo, recomendamos contemplar para el presupuesto operativo 2015 (Opex) una partida destinada a tareas de mantenimiento preventivo, dado que el fondo variable mensual se ha dejado de aplicar a solicitud de Catalent, y en tal caso solo cubriría gastos menores.

Contract podrá asesorar a Catalent Pharma Solution en la elaboración de dicho presupuesto, tomando como base las tareas que entendemos necesarias para que la oficina mantenga su excelente estado (ejemplos: pintura general o por sectores, cambio o limpieza de módulos de alfombra, etc.).

Arq. Pablo Pérez

Jefe de Posventa y Facility Management
Contract Workplaces

ANEXO I - RESUMEN DE INFORMES

CARACTERÍSTICAS

Las visitas técnicas se realizan bajo la modalidad de check list, identificando y calificando el estado de las áreas de trabajo, a través de todos los rubros presentes. La valoración de cada ítem se realiza en base a la siguiente puntuación:

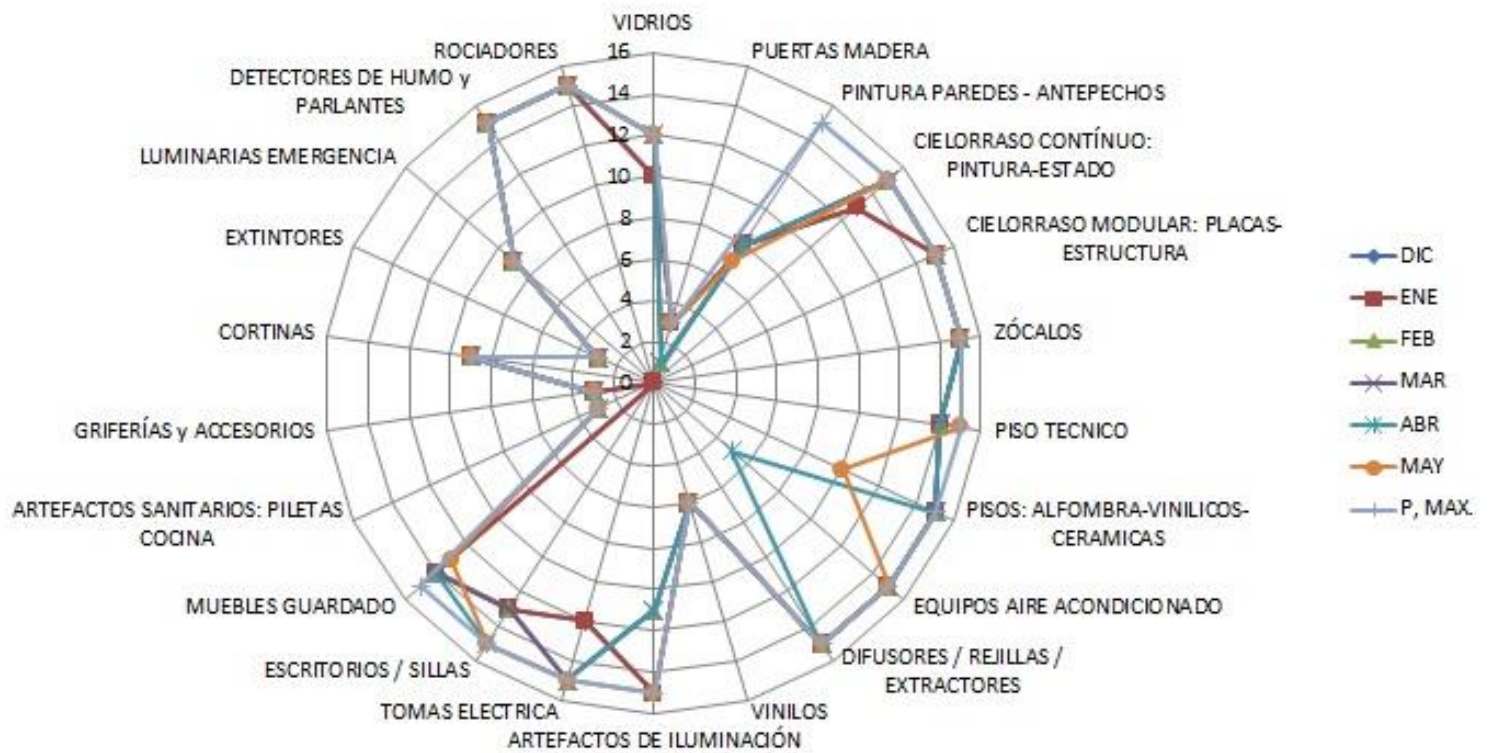
PONDERACIÓN						
-3	-2	-1	0	1	2	3
MAL			REG	BIEN		

La "suma" determina la valoración de cada espacio.

La "ponderación máxima" es el valor óptimo.

	INFRAESTRUCTURA	2013	2014					POND. MAXIMA
		DIC	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	
1	VIDRIOS	10	10	12	12	12	12	12
2	PUERTAS MADERA	3	3	1	1	1	3	3
4	PINTURA PAREDES - ANTEPECHOS	8	8	8	8	8	7	15
5	CIELORRASO CONTÍNUO: PINTURA-ESTADO	13	13	15	15	15	15	15
6	CIELORRASO MODULAR: PLACAS-ESTRUCTURA	15	15	15	15	15	15	15
7	ZÓCALOS	15	15	15	15	15	15	15
8	PISO TECNICO	14	14	14	14	14	15	15
9	PISOS: ALFOMBRA-VINILICOS-CERAMICAS	15	15	15	15	15	10	15
10	EQUIPOS AIRE ACONDICIONADO	15	15	15	15	5	15	15
11	DIFUSORES / REJILLAS / EXTRACTORES	15	15	15	15	15	15	15
12	VINILOS	6	6	6	6	6	6	6
13	ARTEFACTOS DE ILUMINACIÓN	15	15	11	11	11	15	15
14	TOMAS ELECTRICA	12	12	15	15	15	15	15
15	ESCRITORIOS / SILLAS	13	13	13	13	15	15	15
16	MUEBLES GUARDADO	14	14	14	14	14	13	15
18	ARTEFACTOS SANITARIOS: PILETAS COCINA	0	0	3	3	3	3	3
19	GRIFERÍAS y ACCESORIOS	3	3	3	3	3	3	3
20	CORTINAS	9	9	9	9	9	9	9
21	EXTINTORES	3	3	3	3	3	3	3
22	LUMINARIAS EMERGENCIA	9	9	9	9	9	9	9
23	DETECTORES DE HUMO y PARLANTES	15	15	15	15	15	15	15
24	ROCIADORES	15	15	15	15	15	15	15

ANEXO II - GRÁFICO GENERAL



La gráfica muestra la evolución de los diferentes rubros a lo largo del semestre.

La curva Pond. Máx. indica la ponderación máxima a la cual puede llegar cada rubro.