

Montevideo, 09 de abril 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 Syngenta ubicada en WTC 3, y cumplidos los primeros seis meses del inicio de los trabajos, se confecciona el presente informe semestral.

El mismo está dirigido a los Señores Directores y a la Sra. Laura Peralta 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 OCTUBRE 2013 – MARZO 2014

Trabajos realizados en el marco del abono:

- Relevamiento general de la oficina (check list, gráficos, sectorización)
- Visitas quincenales
- Reportes quincenales subidos a Intranet
- Reuniones con técnico prevencionista de Syngenta por plan de seguridad y modificaciones en oficina según requerimiento
- Inventario de lámparas y su estado
- Inventario de extintores y relevamiento de fechas de vencimiento de carga

Trabajos realizados en el marco del fondo variable:

- Nuevos puesto de eléctrica y datos en escritorio adjunto a L. Peralta
- Reparación de dos interruptores
- Colocación de pizarrón
- Cambio de alfombra modular
- Ajuste y recolocación de perfilería caída en cielorraso en Sala Plenus
- Cambio de lámparas en baños PLC 26W 2P
- Ajuste de puertas de mueble del Coffee, incluye cambio de bisagras
- Ajuste de cerradura en mueble bajo dentro de oficina
- Colocación de 4 ruedas en cajonera
- Ajuste de todos los manotones de puertas
- Colocación de extintor
- Reubicación de cuadros
- Colocación de nuevo extractor en Coffee
- Trabajo de cerrajería en caja fuerte
- Suministro y colocación de cerradura en cajonera de Verena
- Reparación de 16 sillas DC12 del Coffee, incluye mobiliario a préstamo, flete por retiro y entrega

Trabajos cotizados:

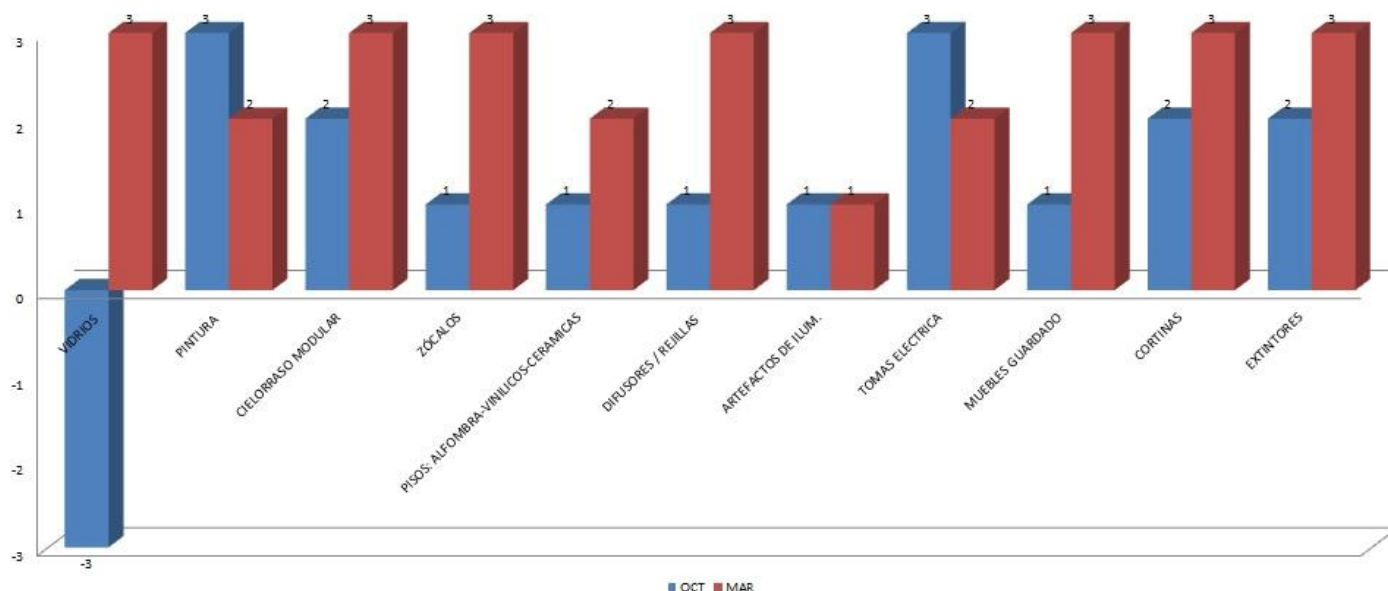
1404_PV	Modificación del sentido de las puertas	Realizado
	Trabajos de cerrajería en puertas de acceso	Realizado
1410_PV	Puestos nuevos para escaneo; mobiliario; taburetes	Suspendido
	Pintura general; traslado de caja fuerte.	Suspendido
1410_PV	Puestos nuevos para escaneo; mobiliario, pintura	Aceptado
	General traslado de caja fuerte	Aceptado
1418_PV	Arreglos de sillas del coffee y la recepción	Suspendido
1427_PV	Pintura de sala Plenus	Presupuestando

Ver Anexo I: Resumen de informes

Ver Anexo II: Gráfico General

CONCLUSIONES

EVOLUCIÓN DEL ESTADO DE LA OFICINA



Podemos afirmar que existe una mejora general de la oficina en la mayoría de los rubros, en el marco 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 la cuota variable mensual cubre en general cuestiones vinculadas a mantenimiento correctivo y gastos menores.

Contract podrá asesorar a Syngenta 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, sustitución programada de lámparas, 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:

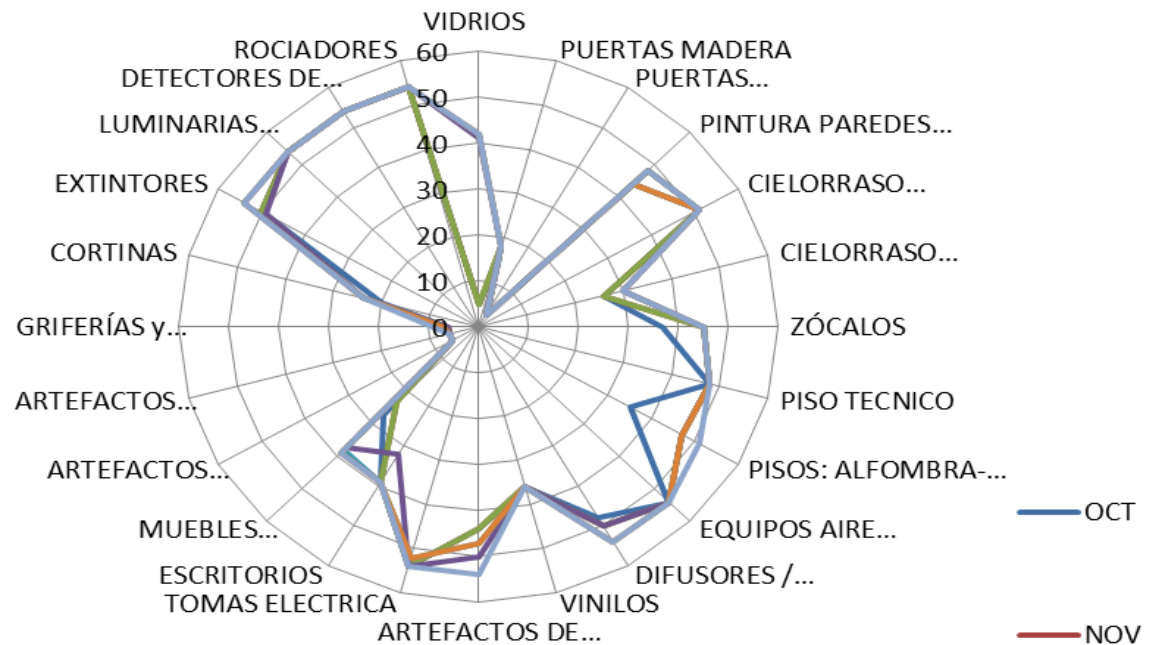
PONDERACIÓN						
-3	-2	-1	0	1	2	3
MAL			REG	BIEN		

La “suma” determina la valoración de cada espacio.

La “ponderación máxima” es el valor óptimo.

	INFRAESTRUCTURA	2013			2014			POND. MAXIMA
		OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	
1	VIDRIOS	5	5	5	41	42	42	42
2	PUERTAS MADERA	16	18	18	18	18	18	18
3	PUERTAS CORTAFUEGO	3	3	3	3	3	3	3
4	PINTURA PAREDES - ANTEPECHOS	48	48	48	44	44	44	48
5	CIELORRASO CONTÍNUO: PINTURA-ESTADO	51	51	51	51	51	51	51
6	CIELORRASO MODULAR: PLACAS-ESTRUCTURA	26	26	26	30	30	30	30
7	ZÓCALOS	37	45	45	45	45	45	45
8	PISO TECNICO	48	48	48	48	48	48	48
9	PISOS: ALFOMBRA-VINILICOS-CERAMICAS	35	47	47	47	47	47	51
10	EQUIPOS AIRE ACONDICIONADO	54	54	54	54	54	54	54
11	DIFUSORES / REJILLAS / EXTRACTORES	48	50	50	50	54	54	54
12	VINILOS	36	36	36	36	36	36	36
13	ARTEFACTOS DE ILUMINACIÓN	44	44	44	50	47	47	54
14	TOMAS ELECTRICA	54	54	54	54	52	52	54
15	ESCRITORIOS	39	39	39	32	39	39	39
16	MUEBLES GUARDADO	27	23	23	37	38	39	39
17	ARTEFACTOS SANITARIOS: INODOROS - BACHAS	6	6	6	6	6	6	6
18	ARTEFACTOS SANITARIOS: PILETAS COCINA	6	6	6	6	6	6	6
19	GRIFERÍAS y ACCESORIOS	6	6	6	6	7	7	9
20	CORTINAS	20	24	24	24	24	24	24
21	EXTINTORES	50	50	50	49	54	54	54
22	LUMINARIAS EMERGENCIA	54	54	54	54	54	54	54
23	DETECTORES DE HUMO y PARLANTES	54	54	54	54	54	54	54
24	ROCIADORES	54	54	54	54	54	54	54

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.