



FM

FACILITY MANAGEMENT: VISIÓN INTEGRAL DEL ARQUITECTO

CRISTINA NAVAS

Arquitect@
Nº Colegiada: 44066-3

Facility Manager

Project Manager (PMP)

Responsable de proyectos de racionalización y optimización de espacios (*Direcció General del Patrimoni – Departament de la Vicepresidencia, Economia i Hisenda*)

Grupo de trabajo “FM COAC”

LA IMPORTANCIA DE LA VISIÓN HOLÍSTICA

Tras varios años de promover la especialización en el sector de la edificación, a día de hoy, resurge con fuerza un término con el que muchos de nosotros nos sentimos identificados, y que renueva el sentido de nuestra razón de ser profesional, el **Facility Management**.

Dando un paseo por el mundo de las definiciones, nos empapamos de la literalidad del concepto:

¿Que es un Arquitecto?

*El **arquitecto** es el profesional que se encarga de proyectar, diseñar, dirigir la construcción y el mantenimiento de edificios, urbanizaciones, ciudades y estructuras de diverso tipo. Su arte se basa en reflexionar sobre conceptos del habitar bajo necesidades sociales. (...) Proyectar edificaciones, espacios urbanos o estructuras, y velar por el adecuado desarrollo de su construcción y mantenimiento, es la consecuencia de dicha reflexión, generando un entorno y espacios habitables para el ser humano*

¿Qué es un Facility Manager?

Aquí se abre un mayor abanico de definiciones, entre las que resaltaría la facilitada por la **Asociación Internacional de Mantenimiento (IFMA)**

Un profesional que abarca muchas disciplinas para asegurarse de la funcionalidad y el funcionamiento del entorno del edificio a través de la integración de personas, lugar, proceso y tecnología.

Así como la facilitada por el Director del Postgrado de Facility Management de la Escola Sert (Lluís Dalmau)

El Facility management es una especialidad que gestiona de manera integral, transversal, eficiente y sostenible los espacios construidos y todos sus servicios desde el inicio de su programa funcional hasta el final de la vida útil pasando por el proyecto, la construcción y la explotación

Analizado el recorrido...

En este concepto de actualidad, cabe destacar el camino ya recorrido, puesto que a pesar de su aparición reciente como un nuevo perfil profesional, dispone ya de una interesante evolución histórica.

Surgido ya en los años 70, de manera concreta en 1978, cuando un grupo de FM se propusieron darle un mayor reconocimiento y credibilidad a

esta disciplina, profesionales como *George Graves* se convertía en el primer presidente de IFMA (*International Facility Management Association*) y *Dave Armstrong* tomaba las riendas del instituto FMI, cuya finalidad sería reunir a los profesionales del sector. A mediados de 1980, se habían establecido las bases para la formación de una organización que se llamaría *Nacional Facility Management Association*. Ambos organismos trabajarían para dar a conocer esta disciplina en toda América.

La profesión conocida actualmente como *Facility Management* nació en EEUU y llegó a Europa a través de Inglaterra, pasando por Noruega y el Norte de Europa para llegar luego hasta Asia, América del sur y África.

El capítulo Español nace en nuestro país en Noviembre de 2001, gracias al esfuerzo y dedicación de una serie de profesionales de los más diversos sectores, que veían en la promoción de esta disciplina, un valor añadido para la correcta gestión de los inmuebles y sus servicios asociados y que esto pudiese repercutir positivamente en el correcto funcionamiento y productividad de los empleados y las empresas. En concreto en 2015 nace la Asociación Catalana del Facility Management (ACFM), con un importante enfoque en potenciar el conocimiento del FM y potenciar las oportunidades de negocio derivadas.

¿Dónde está ese mundo en común?

La profesión del arquitecto, en estos años inciertos, ha estado intentando renacer, en busca de ofrecer un valor añadido al principal objetivo, que no es otro que el diseñar mejores espacios y edificios.

Proyectos que se materializaran en obras, diseño de edificios cuyos espacios serán habitados por personas, que realizaran una multiplicidad de actividades... En esta secuencia lógica, el arquitecto toma conciencia de la inclusión de esa visión final de la vida del edificio para introducirla en la fase inicial de diseño.

O así debería ser, tomar conciencia del coste y del confort final asociado a esos espacios, en el momento previo de decisión del diseño, para así mejorarlo.

Cómo reconocer esa visión futura?

La visión Holística

Volvamos al origen etimológico del concepto:

... Postula cómo los sistemas (ya sean físicos, biológicos, sociales, económicos, mentales, lingüísticos, etc.) y sus propiedades, deben ser analizados en su conjunto y no solo a través de las partes que los componen (...) En términos generales, holístico indica que un sistema y sus propiedades se analizan como un todo, de una manera global e integrada.
(...) Desde este punto de vista su funcionamiento sólo se puede comprender de esta manera y no sólo como la simple suma de sus partes (...) Holístico se suele aplicar a términos como planteamiento, pensamiento, paradigma, enfoque, concepto o programa para significar que se utiliza una visión integral y completa en el análisis de una realidad.

¿No debería de ser, nuestra arquitectura, el reflejo de esa visión integrada que ha de reconciliar unas necesidades globales existentes en un proyecto funcional y exitoso?

¿No es lógica, la imperiosa necesidad de integrar todas esas visiones en una única para poder materializar una respuesta completa y eficiente?

Es aquí, cuando, la visión del arquitecto no nace y muere con un proyecto que ha mimado en exceso el detalle del diseño, sus materiales, su estética y su funcionalidad, si no que va más allá de su reflexión inicial, y llega hasta la comprensión del día a día de su explotación, la importancia del mantenimiento de los materiales, de la gestión de los espacios, de la funcionalidad real en su uso diario.

Desde esa imprescindible capacidad del arquitecto de viajar al momento futuro de explotación de su proyecto y obra, nace la visión holística del diseño.

Para ello, no estamos solos, actuaremos como el director de orquesta, donde tendremos que coordinar todos y cada uno de los músicos del equipo, con el objetivo indiscutible de generar la más seductora de las melodías.

Será sin duda, el arte de generar ese proyecto sin distorsiones, el objetivo final de nuestra nueva concepción del trabajo.

Es así como la coordinación de cada uno de los agentes, tendrá que ser

equilibrada y constante, desde el primer ensayo y hasta que baje el telón, incluso tiempo después de ello, para analizar resultados del supuesto éxito. (... *¿Pues que pasaría si el pianista de nuestra orquesta solo apareciera en el ensayo de la última noche antes del concierto? .. Mejor no imaginar las posibles alteraciones del resultado...*)

Tan obvia es esta importante coordinación, que a día de hoy, ya no nos deberíamos cuestionar la importancia de los trabajos colaborativos en la arquitectura, donde todos los profesionales, desde el primer momento de concepción del encargo, suman sus esfuerzos con la misión y visión clara, en busca del mismo objetivo, con la mirada transversal al equipo y bajo la integración de cada uno de los colaboradores.

Mejora continua... Aprendizaje continuo

Aspectos tan importantes como la inclusión de los usuarios y responsables de mantenimiento en los inicios del diseño, los procesos iniciales de *Life Cycle Costing* (análisis del coste de ciclo de vida), la viabilidad económica y la calidad arquitectónica en busca de la máxima eficiencia, optimización y racionalización de los espacios, ha de servir para mantenernos en un continuo aprendizaje de la profesión, ampliando los márgenes de actuación, más allá del diseño sobre plano, el famoso “papel que lo aguanta todo”.

Romper los procesos lineales en busca de la inclusión de los equipos multidisciplinares desde el inicio; priorizar la integración de conocimiento ante los procesos estándares actuales, que priman la rapidez y la simplicidad; distanciarnos de la especialización sectorizada para acercarnos a la creación de sinergias, integrando competencias y habilidades, a través de procesos iterativos que incrementen la optimización; evitar los costes de operación elevados en busca de la máxima efectividad (menos errores y menos cambios de diseño posteriores), con el fin único y unívoco de la eficiencia en el más amplio sentido del término.

Este proceso ha de ser sin duda, un proceso de descubrimiento y aprendizaje compartido, alcanzando así, nuevas formas de trabajar que nos permitan inspirar, innovar y liderar todo el proceso.