

FMM FACILITY MANAGEMENT MAGAZINE

Número 31 | Septiembre 2025

El FM, clave en la
vuelta a la oficina

ESPECIAL #FM_VUELTAALAOFICINA

04 | INFRASPEAK

Infraspeak x Sage

06 | FRACTTAL

Integrar GMAO y ERP en entornos FM complejos

8 | ISS

Cuidar de los espacios para que acompañen a las personas en su regreso a la oficina

10 | SERVEO

Espacios que inspiran: la nueva era del trabajo y el papel clave del Facility Management

12 | MINSAT

WELL Coworking Rated: la gestión del bienestar en los espacios de trabajo compartido

14 | LIMCAMAR

Tendencias en licitaciones de servicios de limpieza: de valorar el coste a priorizar el compromiso

16 | OPTIMA

Más allá de digitalizar la limpieza: el verdadero reto es transformar

18 | VIGILANT

La vuelta a la oficina: oportunidad para reinventar el Facility Management

ESPECIAL #FM_VUELTAALAOFICINA

21 | ENTREVISTA

“El Facility Manager debe liderar la nueva etapa digital, eficiente y sostenible de los edificios”

Sergio Vega Sánchez. Catedrático de la Universidad Politécnica de Madrid. Director del Programa de Formación en Real Estate & Facility Management.

24 | ENTREVISTA

“Algunos mandatos de vuelta a la oficina no responden a razones productivas, sino a necesidades de control por parte de ciertos directivos”

Eva Rimbau Gilabert. Doctora en Administración y Dirección de Empresas. Profesora en la Universitat Oberta de Catalunya (UOC).

28 | ENTREVISTA

“Una gestión acertada del regreso a la oficina permitirá una revitalización cultural y fortalecer las relaciones, la innovación y el sentido de pertenencia”

Pedro César Martínez Morán. Director del Master en Gestión del Talento de Advantere School of Management. Profesor e Investigador.

32 | INFORME

El eterno debate de la vuelta a la oficina

Informe del teletrabajo y la flexibilidad en España. Robert Walters. 2025.

34 | OPINIÓN

El Facility Management ante los retos de la vuelta a la oficina

Juan José Jiménez. Director Barcelona Robert Walters.

36 | FAMA

GeA: cuando los edificios públicos aprenden a pensar en verde

38 | ASPOR

Lean Maintenance: cómo optimizar y digitalizar la gestión del mantenimiento con la ayuda de Maximo de IBM

40 | AISTEC

El confort acústico como clave en la nueva era del Facility Management

42 | MEGABLOK

Oficinas flexibles y trabajo híbrido: La evolución del espacio laboral moderno

44 | ZEMPER

SmartZ® de Zemper: solución integral para la seguridad y eficiencia en edificios

46 | SIGE21

El retorno a la oficina ¿Un reto estratégico para el FM actual?

48 | RICOH

El enfoque en las personas, el 'leit motiv' del puesto de trabajo moderno

50 | MONOLITIC

La Fórmula de Monolitic en la Gestión Inteligente de Edificios

Editorial

Volver a la oficina: ¿retorno o reinvencción?

La vuelta a la oficina ha dejado de ser una cuestión logística para convertirse en un dilema estratégico. Las organizaciones se debaten entre recuperar la presencialidad o consolidar modelos híbridos, mientras el Facility Manager observa, analiza y actúa.

Desde una perspectiva favorable, el regreso físico puede revitalizar la cultura corporativa, facilitar el aprendizaje informal y reforzar el sentido de pertenencia. Así lo señala e las páginas especiales de este número Pedro César Martínez Morán, Director del Máster en Gestión del Talento de Advantere School of Management, la presencialidad bien gestionada potencia la innovación, la cohesión y la transferencia de conocimiento. Pero estos beneficios no surgen por sí solos: requieren espacios diseñados para conectar, inspirar y cuidar.

Por otro lado, Eva Rimbau Gilabert, doctora en economía, profesora en la Universitat Oberta de Catalunya (UOC) y experta en trabajo flexible advierte que muchos mandatos de vuelta no responden a razones productivas, sino a necesidades de

control. Imponer la presencialidad sin atender a las preferencias del talento puede generar desmotivación, rotación y pérdida de diversidad. La evidencia científica respalda que el teletrabajo, bien gestionado, no solo mantiene la productividad, sino que mejora la satisfacción y el compromiso.

En este escenario de tensiones y oportunidades, el Facility Manager se convierte en un actor clave. Su rol no es solo adaptar espacios, sino traducir las necesidades humanas y organizativas en entornos físicos y digitales que favorezcan la colaboración, el bienestar y la flexibilidad. Ya sea en oficinas presenciales, modelos híbridos o entornos remotos, el FM diseña experiencias que conectan personas con propósito.

La vuelta a la oficina no debe entenderse como un retorno al pasado, sino como una oportunidad para repensar cómo, dónde y por qué trabajamos. Y en esa transformación, el Facility Management no es un espectador: es el motor que convierte los modelos de trabajo en realidades sostenibles, inclusivas y eficaces.



Marta Sevilla Marinas
Sponsor de la Comisión de Comunicación de IFMA España

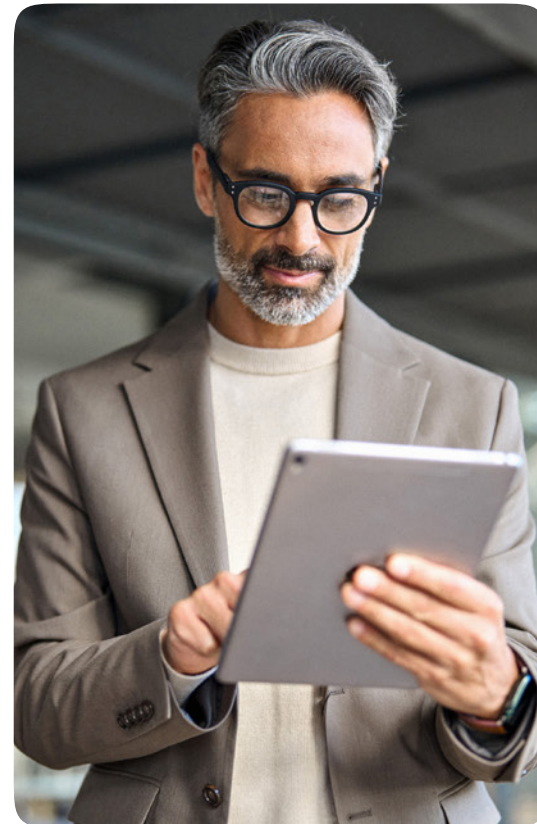
IFMA España no se hace responsable de las opiniones vertidas por los autores de los reportajes contemplados en esta publicación. Del mismo modo, cualquier información, gráficos o fotografías publicadas, no podrán ser reproducidas total o parcialmente sin el consentimiento expreso de la asociación. **Esta publicación ha sido editada por IFMA España.**

Infraspeak x Sage

Interoperabilidad — el nuevo estándar operativo

¿Cómo se pasa de órdenes de trabajo dispersas a facturación y reporting sin hojas de cálculo? La transformación ya está en marcha. La interoperabilidad deja de ser “extra” para convertirse en la expectativa mínima. **Infraspeak x Sage conecta mantenimiento y finanzas** —del parte al asiento— para que la toma de decisiones sea tan fluida como el trabajo en campo. No es un anuncio; es una respuesta a tres fuerzas inapelables: más exigencia de eficiencia, más presión regulatoria y más necesidad de evidencias trazables en cada intervención.

La gestión de instalaciones siempre ha sido compleja —activos, técnicos, proveedores, auditorías—, pero 2025 eleva la vara. Más datos. Más responsabilidades. Más control. Lo que antes se resolvía apagando fuegos hoy exige datos conciliados, colaboración real y procesos sin silos.



¿Qué implica eso?

- Tomar decisiones con datos únicos —no con copias ni versiones contradictorias.
- Automatizar del trabajo a la factura —menos tecleo, menos errores, más control.
- Colaborar con finanzas, proveedores y técnicos en un mismo entorno.
- Visualizar el rendimiento en tiempo real —sin puntos ciegos entre OT, compras y contabilidad.

Una operación más conectada permite actuar antes del fallo, optimizar recursos, cumplir sin fricción y, sobre todo, liderar una operación más eficiente y sostenible. Ya no se trata de integrar por integrar, sino que de trabajar en colaboración.

¿Por qué ahora?

El mercado español **acelera su digitalización y el cumplimiento** empuja a profesionalizar el dato. Sage aporta capilaridad y continuidad tecnológica en finanzas —incluido **Sage X3**—; **Infraspeak** aporta **control operativo y trazabilidad**. Juntos, eliminan islas de información y preparan cierres de mes y auditorías sin sobresaltos.

Los datos lo confirman

- ↓ Duplicidad y errores de facturación con sincronización bidireccional.
- ↑ Cumplimiento de SLAs hasta 91% con mejor seguimiento y alertas.
- ↑ → 60% de trabajo administrativo automatizado en mantenimiento.



Liderazgo estratégico en Facility Management



Alejandro Magallon Inda
Business Unit Manager en ISS Facility Services. Vocal de la Junta Directiva de IFMA España



Powered by  **INFRASPEAK**

¿Qué puedes hacer hoy?

- **Activar la integración desde la ficha de Infraspeak en el ecosistema Sage.**
- Configurar reglas de stock — mínimos, entradas/salidas y ajustes, con actualizaciones automáticas y movimientos sincronizados.
- Alinear datos maestros (artículos, proveedores, clientes, centros de coste) y configuraciones (ubicaciones, categorías) para hablar el mismo idioma.
- Definir la sincronización: en tiempo real al crear o modificar, rutinas programadas (tres al día) o re-sincronización manual.
- Dar acceso a finanzas y proveedores en el mismo entorno, con permisos claros, y medir el impacto con tableros y reporting de cumplimiento en tiempo real.

De la intervención al asiento, sin copiar ni pegar —menos fricción, más trazabilidad y decisiones en tiempo real. **Work as One.**

Infraspeak x Sage, en una línea

 **Infraspeak Direct™**

Detectado. Leído. Resuelto.

Una forma sencilla de informar y seguir incidencias de mantenimiento.

Descubre cómo funciona



Integrar GMAO y ERP en entornos FM complejos

Trazabilidad, eficiencia y control total al conectar mantenimiento con compras, contabilidad y operación.

Cuando los sistemas de mantenimiento y los sistemas de gestión empresarial no están integrados, el Facility Manager pierde visibilidad y control. Conectarlos no es solo una cuestión técnica: es la clave para garantizar trazabilidad, reducir duplicidades y tomar decisiones basadas en datos en tiempo real.

El problema de los sistemas desconectados

En muchos entornos de Facility Management, especialmente aquellos con múltiples ubicaciones o gran volumen de activos, es habitual que **el software de gestión del mantenimiento y el ERP** trabajen en paralelo, pero sin comunicarse. Esto genera un sinnúmero de ineficiencias: órdenes duplicadas, errores en el inventario, pérdidas de tiempo, retrasos en aprobaciones o costes que no se reflejan correctamente.

Una gestión moderna del mantenimiento requiere más que una buena planificación: necesita **trazabilidad total**, desde la detección del fallo hasta el cierre contable de la intervención.

Qué significa realmente integrar un GMAO y un ERP

Integrar un GMAO con un ERP no se limita a traspasar datos. Significa romper silos de información y **construir flujos automáticos y bidireccionales** que conecten áreas como compras, contabilidad, mantenimiento y operaciones.

Una integración real entre GMAO y ERP permite al Facility Manager gestionar operaciones, compras y costes desde una única visión global.

Por ejemplo:

- Una orden de trabajo en el GMAO puede generar automáticamente una solicitud de compra en el ERP.
- Al recibir una factura, se vincula con los repuestos utilizados en una intervención concreta.
- Las aprobaciones y cierres se sincronizan entre ambos sistemas, evitando pasos redundantes.

Esto es especialmente útil para sectores como salud, industria o retail, donde el mantenimiento influye directamente en la operación diaria y el cumplimiento normativo.

Beneficios de una integración real

Los Facility Managers que integran correctamente sus plataformas obtienen ventajas muy tangibles:

- **Visibilidad financiera inmediata** de cada intervención.
- **Reducción de errores humanos** por doble registro o falta de sincronización.
- **Ahorro de tiempo administrativo**, liberando recursos para tareas de mayor valor.
- **Mayor fiabilidad en los informes y auditorías**, al tener una única fuente de verdad.



- **Recolección ágil y centralizada de datos clave** para auditorías, con información precisa y disponible en segundos.

Además, una plataforma de mantenimiento conectada al ERP favorece una mejor gestión de contratos externos, compras de repuestos y cumplimiento presupuestario.

¿Qué tener en cuenta antes de integrar?

No todas las integraciones son iguales. Para asegurar una conexión eficaz entre GMAO y ERP, conviene considerar:

- Que el GMAO disponga de **API abiertas y bien documentadas**.

¿Es posible integrar Fractal con IBM Maximo, SAP RE-FX o ARCHIBUS?

Sí. Fractal se integra de forma nativa con tu ERP, tanto en entornos cloud como híbridos. Gracias a su API abierta y su módulo de integraciones, permite automatizar procesos como la creación de solicitudes de compra, la asignación de costes por OT o la sincronización de inventarios en tiempo real.

- Que haya un **intermediario o middleware** que traduzca correctamente los datos.
- Que el proveedor del GMAO **comprenda los flujos operativos** del FM, y no solo la parte técnica.
- Que se contemplen escenarios reales como múltiples ubicaciones, centros de coste o proveedores externos.

Implementar una integración eficaz entre GMAO y ERP no solo requiere capacidades técnicas, sino también un conocimiento profundo de los flujos operativos propios del Facility Management. Fractal ofrece una solución diseñada específicamente para entornos complejos, con **API abiertas**, conectores listos para ERPs y todos tipos de softwares, y un enfoque modular que se adapta a múltiples ubicaciones, centros de coste y proveedores.

Si buscas **una solución capaz de conectar mantenimiento con el resto de tu operación**, Fractal es un aliado fiable para lograr trazabilidad real y eficiencia operativa desde el primer día.



Cuidar de los espacios para que acompañen a las personas en su regreso a la oficina

Con la llegada de septiembre, muchas organizaciones se preparan para un nuevo ciclo laboral. El regreso a las oficinas, tras las vacaciones de verano, marca el inicio de un periodo clave para revisar procesos, activar espacios y renovar dinámicas de trabajo. En este contexto, el Facility Management (FM) se posiciona como una figura estratégica y esencial para que la vuelta a la oficina no sea solo operativa, sino significativa.

Porque más allá de abrir puertas y encender luces, se han de repensar los entornos desde múltiples dimensiones, teniendo en cuenta los distintos ritmos y las necesidades. En este sentido, el estudio ["El espacio de trabajo como motor de crecimiento"](#) que hemos impulsado desde ISS señala que el 86% de los encuestados en nuestro país trabaja actualmente en un modelo híbrido, lo que exige diseñar espacios que ofrezcan flexibilidad, confort y funcionalidades adaptadas a los diferentes formatos laborales.

Uno de los principales retos de la vuelta a la oficina tras un periodo de baja actividad es readaptar los espacios a una rutina más dinámica. El primer paso es garantizar un entorno seguro y saludable, acondicionando los sistemas de climatización, ventilación e iluminación, además de realizar una limpieza profunda.

El aspecto técnico es crucial, también es esencial enfocarse en dar respuesta a las distintas necesidades de las personas, como flexibilidad, bienestar, interacción social, etc. Según el mismo estudio, un 60% de los encuestados en España afirma que acudiría más a la oficina si ofreciera mejores instalaciones y experiencias; y es aquí donde el FM puede marcar la diferencia, no solo gestionando, sino contribuyendo a diseñar entornos más adaptados.

Porque la vuelta a la oficina es, al mismo tiempo, un reencuentro, tanto con los

En 2025 ISS ha llevado a cabo un **estudio internacional sobre la evolución del entorno de trabajo**, donde analiza la visión de casi 11.000 personas de 15 países (incluido España) y las nuevas expectativas sobre el workplace.



Uno de los principales retos de la vuelta a la oficina tras un periodo de baja actividad es readaptar los espacios a una rutina más dinámica.

equipos como con la organización; y el FM puede facilitar e impulsar experiencias, generando espacios que promuevan el sentido de pertenencia y la cohesión. Asimismo, el diseño de zonas comunes acogedoras, el fomento de la luz natural, habilitar áreas para el trabajo informal y otras para la colaboración espontánea son acciones que, aunque puedan parecer pequeñas, tienen un impacto directo en la motivación de los colaboradores.

Apostamos, por tanto, por crear espacios bien gestionados, cuidados y adaptados que realmente influyan positivamente. Porque en momentos clave del año, como septiembre, estos estímulos pueden marcar la diferencia entre un regreso rutinario y uno ilusionante.

Además de los retos logísticos y humanos, el regreso a la oficina ofrece una oportunidad única para impulsar la sostenibilidad y la eficiencia operativa. Reactivar un edificio no debería ser simplemente "volver a encenderlo", sino repensarlo desde una lógica más consciente, eficiente y responsable.

En este punto, las empresas de integración de servicios tenemos la capacidad de liderar estrategias que reduzcan el consumo energético, optimicen recursos y minimicen la huella medioambiental. A través de tecnologías de monitorización, mantenimiento preventivo y uso de materiales sostenibles, se puede transformar la gestión diaria en una palanca de cambio real. Desde sistemas de climatización e iluminación de bajo consumo, hasta programas de reciclaje,

puntos de carga eléctrica o el uso de productos de limpieza ecológicos, cada acción suma.

Esta capacidad para alinear la operación diaria con los objetivos estratégicos de una organización es la que convierte al Facility Manager en una figura clave para liderar el cambio. Ya no se trata solo de mantener lo que hay, sino de avanzar hacia el futuro poniendo en el centro a lo más importante que tenemos: las personas.

Este enfoque más centrado en el equipo humano está haciendo que conceptos como el bienestar, la biofilia y la neuroarquitectura estén cobrando protagonismo como elementos clave en el diseño de los espacios de trabajo, convirtiéndolos en entornos que inspiran y cuidan.

Así pues, septiembre no es solo un mes de regreso, también es una oportunidad de renovación, de repensar cómo usamos nuestros espacios y cómo queremos trabajar. Y en ese contexto, el Facility Management se convierte en el engranaje que hace posible que las oficinas funcionen e inspiren, facilitando una vuelta al trabajo efectiva, que conecte a las personas y que esté alineada con los retos de cada organización.



Raquel Cruz Almarza
Directora división de servicios integrados y servicios técnicos de ISS España



Espacios que inspiran: la nueva era del trabajo y el papel clave del *Facility Management*

La vuelta a la oficina ya no es solo un regreso físico: es una oportunidad para transformar los espacios y poner a las personas en el centro. En este contexto, el *Facility Management* se convierte en un aliado estratégico. Serveo lidera este cambio con una propuesta que une seguridad, tecnología, sostenibilidad, bienestar y eficiencia para crear entornos preparados para el futuro del trabajo.

¿Cómo ha evolucionado el concepto de *Facility Management* en los últimos años y qué papel juega hoy en la estrategia de las organizaciones?

La evolución ha sido muy significativa. Han surgido nuevas necesidades y prioridades en las organizaciones relacionadas con la sostenibilidad de sus espacios de trabajo. Todo ello ha impulsado al FM de forma exponencial ganando en visibilidad en el día a día con la integración y prestación de nuevos servicios, así como siendo cada vez más partícipe en la toma de decisiones corporativas de sus clientes.

El FM ya no se percibe meramente como un coste, sino como una inversión.

¿Qué aspectos del FM suelen pasar desapercibidos, pero son clave para que "todo fluya" en una oficina?

Es cierto que el foco en la limpieza, la climatización, el ruido ambiental o la iluminación, se consideran aspectos clave

para asegurar el confort en una oficina. Sin embargo, para contribuir en la experiencia global del empleado se deben asegurar otras necesidades basadas en la "disponibilidad".

Por ejemplo, espacios como plazas de aparcamiento, salas de reuniones, puestos de trabajo, comedor, gimnasio sin olvidar la disponibilidad y por tanto el correcto funcionamiento de activos que son frecuentemente utilizados por los empleados como los son los equipos de impresión, máquinas de vending, equipos multimedia, etc.

Trabajar la disponibilidad de todo ello, requiere de mucha planificación, control, proactividad y profesionalidad y por supuesto siempre de la mano de herramientas digitales. El % de disponibilidad tiene un impacto directo en la productividad de la plantilla.

¿Cómo se asegura Serveo de que esos procesos invisibles se mantengan eficientes y sostenibles?

La cara visible y el referente de Serveo en las instalaciones de nuestros clientes es el *Facility Manager*. Contamos con más de 600 FM a nivel nacional para asegurar que todos los procesos fluyan y den cumplimiento no solo a las normativas vigentes sino también estén alineadas a las certificaciones que año a año consolidamos dentro de nuestra estrategia de empresa sostenible, donde destaca la ISO41001, ISO 50001 y la ISO 18404. También, la formación es clave para que todos

"La disponibilidad silenciosa de los espacios y equipos es lo que realmente marca la diferencia en la experiencia de las personas que trabajan en una oficina. Cuando todo funciona sin que nadie lo note, es porque el *Facility Management* está haciendo su trabajo de forma excelente."

los FM puedan asegurar la excelencia en las operaciones proponiendo soluciones técnicas basadas en la eficiencia y la sostenibilidad en función del servicio a realizar.

¿Por qué considera Serveo que el FM es una palanca estratégica y no solo una función operativa?

Acompañar a nuestros clientes en la consecución de objetivos estratégicos no se limita a mantener sus espacios de forma adecuada. Estar alineados en objetivos de desarrollo sostenible es fundamental si queremos avanzar y anticiparnos a nuevas exigencias, nuevos retos y nuevas oportunidades de crear un definitiva un ecosistema sostenible.

En el ámbito de la plantilla, hay que poner el foco en la seguridad, salud y su bienestar como factores clave en la toma de decisiones corporativas.

¿Cuál sería el impacto para una empresa si el *Facility Management* dejara de operar durante una semana?

El impacto sería incalculable. Hoy en día el FM ya es considerado como servicio crítico. En el mundo en el que vivimos, debemos de estar expectantes a cualquier acontecimiento que puede surgir por las diversas experiencias recientes acontecidas (covid, filomena, apagón..).

La continuidad de negocio es un requisito indispensable y el FM debe liderar, coordinar y asegurar esa continuidad para minimizar el

impacto que puedan tener las personas, ya sean personas trabajadoras o clientes.

¿Cómo imaginas el futuro del FM en los próximos 5-10 años?

Sin lugar a duda, el FM seguirá creciendo y ganando protagonismo a medio plazo. Pienso que la integración de servicios (IFM) será la modalidad de contrato más extendida en la mayoría de los clientes dado su alto valor añadido, eficiencia, sostenibilidad y agilidad en términos de gestión.

La energía seguirá impulsando de forma imparable cambios significativos en el FM, tanto es así que muy posiblemente los roles de FM empezarán a denominarse *Energy Facility Managers*.

"Por último, imagino un futuro del *Facility Management* en el que las certificaciones y los compromisos en sostenibilidad serán un valor diferencial, cada vez más apreciado por los clientes dentro de sus estrategias corporativas. En Serveo ya llevamos un largo camino recorrido en esta dirección, y seguiremos apostando con firmeza por avanzar en ese compromiso."

serveo



Juan Espejo Krauel
Gerente Corporate Serveo

WELL Coworking Rated: la gestión del bienestar en los espacios de trabajo compartido



Bien es sabido que los costes del personal son los más altos en cualquier organización. Y por ello es imprescindible dedicar los recursos necesarios que generen ambientes saludables y confortables para los empleados. Los espacios de coworking son entornos flexibles que permiten optimizar el tiempo, reducir costes fijos y aumentar el rendimiento gracias a una infraestructura diseñada para facilitar el trabajo enfocado y la colaboración natural.

El entorno laboral ha cambiado. Ya no se trata sólo de cumplir horarios, sino de proporcionar ambientes de trabajo que impulsen la productividad, fomenten la colaboración y, sobre todo, cuiden de las personas.

En este contexto, el [International WELL Building Institute \(IWBI\)](#) ha desarrollado la certificación [WELL Coworking Rated](#) como herramienta para medir, mejorar y verificar las condiciones de salud y bienestar de los usuarios en los entornos flexibles. De esta manera, los espacios con la certificación WELL Coworking se posicionan como una alternativa estratégica para profesionales y empresas que buscan una forma de trabajar más eficiente, saludable y conectada con sus valores.

Un estándar adaptado a los entornos de trabajo compartidos

Si bien el **WELL Building Standard** cubre las necesidades de bienestar de los trabajadores de una misma organización en sus instalaciones, cuando en un mismo espacio conviven empleados de distintas compañías, la implantación de algunas medidas debe ser adaptada a esta circunstancia.

Por ello, **WELL Coworking Rated** tiene ciertas particularidades:

- Mientras en WELL Building Standard está dividido en 10 categorías, el sistema para espacios de coworking se agrupa en **7 áreas de acción**:

Áreas de Acción	Características	Puntos
Espacios restaurativos	6	8
Entornos de trabajo productivos	9	15
Alimentación y movimiento saludables	10	11
Calidad del aire y agua	5	6
Políticas de operación y mantenimiento	8	9
Educación y participación	3	3
Innovación	1	1
Total	42	53

- Son necesarios al menos **23 puntos para alcanzar la certificación**.
- **No existen niveles de certificación** como sí ocurre en WELL Building Standard, LEED o BREEAM, donde en función de la puntuación obtenida, se obtiene distintos niveles (Platino, Oro, Plata...).
- **No existen precondiciones de obligado cumplimiento**, lo que flexibiliza la elección de aquellos que más se adapten a cada proyecto.
- **La justificación se realiza mediante documentación técnica** (cartas de aseguramiento, políticas, fotografías y narrativas profesionales...) sin ser necesaria la realización de pruebas de rendimiento por parte de un agente del Performance Verification.

Implicaciones operativas para Facility Management

Para las empresas de **facility management**, esta certificación plantea un reto estructural en los modelos de espacios compartidos de trabajo.

Más allá del diseño de los espacios que conecten con la naturaleza y el entorno, que alivien la fatiga mental y el estrés o la existencia de espacios adecuados para actividades no relacionadas con la actividad laboral (comedores, salas de lactancia...), esta certificación propone **características a integrar en el ciclo de vida operativo** desde el punto de vista de FM:

- **Iluminación artificial:** evitar el deslumbramiento y el parpadeo; lámparas con altos índices de reproducción cromática; control individual de la iluminación y con distintos escenarios de intensidad y temperatura.
- **Iluminación natural:** proveer de controles manuales o automáticos para prevenir el deslumbramiento.
- **Climatización:** permitir a los usuarios el control de las condiciones térmicas.
- **Calidad del aire:** monitorizar de forma continua de la concentración de contaminantes en el aire; aportar aire 100% exterior; alto nivel de filtración del aire exterior.
- **Calidad del agua:** analizar de manera periódica el agua; realizar mantenimiento periódico de los sistemas de filtración.
- **Control de plagas:** usar plaguicidas de baja toxicidad para los usuarios y el medio ambiente.
- **Limpieza:** usar productos de limpieza sin ingredientes peligrosos o dañinos para los usuarios.
- **Recursos de emergencia:** proveer las instalaciones de botiquines de emergencia y desfibriladores.

Casos de uso y resultados medibles

En diversos espacios certificados ha quedado demostrado que WELL Coworking Rated no solo es un valor diferenciador a nivel comercial, sino que funciona como herramienta de mejora continua y como guía para homogeneizar criterios entre oficinas tradicionales y espacios coworking.

Desde el punto de vista económico, estudios internacionales demuestran que los espacios con certificación WELL aumentan su rentabilidad al tener tasas más altas de ocupación y mayores tarifas por puesto de trabajo debido al valor añadido percibido por los usuarios y clientes corporativos.

La certificación WELL pone el foco en la importancia de la salud y el bienestar para las organizaciones que buscan comparar, informar y mejorar su desempeño ESG en el sector inmobiliario.

Este **enfoque holístico de la gestión de espacios** requiere equipos multidisciplinares que colaboren en distintas áreas: mantenimiento de instalaciones, diseño, limpieza, sostenibilidad, proveedores de alimentación, control de plagas...

Minsait y el bienestar de los usuarios

Desde [Minsait](#) (Indra Group) trabajamos con los equipos de FM para la implantación de las características que hacen de los espacios de trabajo lugares más saludables para sus usuarios, acompañando a las organizaciones en todo el proceso de certificación WELL.



MINSAIT

F. Borja López Calle
Jefe de Proyectos de Edificación Sostenible

Tendencias en licitaciones de servicios de limpieza: de valorar el coste a priorizar el compromiso

Los procesos de licitación de servicios de limpieza en Facility Management están migrando de enfoque centrado puramente en el coste hacia modelos más completos que valoran calidad, sostenibilidad y resultados medibles. Los compradores FM buscan, cada vez más, contratos que reduzcan riesgos, mejoren la experiencia de ocupantes y apoyen objetivos ESG, sin perder control sobre costos y, obviamente, el cumplimiento de los contratos.

Así pues, **las comisiones de compra están poniendo el foco en una combinación de experiencia, solvencia y capacidad técnica**. Si bien el precio sigue siendo importante, cada vez más contemplan otros factores como:

- Capacidad operativa y escalabilidad: calidad de la organización, dotación adecuada, planes de continuidad y gestión de picos de demanda.
- Gestión de la calidad: presencia de auditorías periódicas, procesos de mejora continua y uso de KPIs específicos (p. ej., niveles de limpieza o tiempos de respuesta a incidencias).
- Referencias y casos de éxito: evidencia de resultados en entornos similares (oficinas, hospitales, centros educativos) y pruebas de cumplimiento normativo.
- Seguridad y cumplimiento: formación del personal, trazabilidad de productos y gestión de residuos.

La subrogación de personal ha dejado de ser un aspecto que requiera largas explicaciones en los procesos de compra. El cambio está en cómo

valoran ahora la capacidad de la adjudicataria para integrar y optimizar a ese equipo desde el primer día. Empresas como Limcamar convierten este reto en una ventaja competitiva, evaluando desde el inicio a cada persona para determinar si requiere formación, motivación, mayor responsabilidad o un seguimiento específico, alineando así al conjunto con los objetivos del contrato. Esta gestión proactiva del talento heredado se ha convertido en un factor diferenciador en contratos donde la calidad y la continuidad del servicio pesan tanto como el precio.

Asimismo, **la sostenibilidad ya no es un añadido, sino que se ha convertido en un requisito esencial**. Entre otros, aspectos como unos objetivos claros de reducción de CO2, certificaciones como 'ecolabels' reconocidas, o el uso de productos de limpieza con bajo impacto ambiental se han convertido en requisitos indispensables a la hora de optar a una licitación.

Y con todo esto, cabe **integrar la automatización** porque ya no es algo futurista. Robots fregadores autónomos, sensores de ocupación para limpieza por demanda e incluso **la Inteligencia Artificial** está integrada en las rutinas para predecir necesidades de limpieza, ajustar recursos y anticipar incidencias. Por lo que, incluir requisitos tecnológicos en el pliego permite garantizar eficiencia, trazabilidad y transparencia.

Claro que para los responsables de compras sigue siendo una prioridad que se cumpla todo lo estipulado en los contratos, de ahí que se

exijan acuerdos basados en resultados, no solo en actividades.

En este sentido, los SLAs (Service Level Agreement o Acuerdos de Nivel de Servicio), más solicitados, suelen incluir una **buena velocidad de respuesta y resolución** de incidencias, es decir, tiempos definidos para atención a emergencias, incidentes y peticiones de los ocupantes. También se valora la **frecuencia y calidad de las limpiezas**, con estándares de limpieza por área (superficies, suelos, ventanales) y con métricas medibles y auditorías periódicas. Por supuesto, el **consumo y eficiencia**, a través de la monitorización del uso de recursos (agua, electricidad, productos), con metas de reducción y reportes transparentes. La **seguridad y bienestar de la plantilla** es otro de los aspectos valorados, a través del cumplimiento de protocolos de higiene, formación y certificaciones del personal, especialmente en entornos sensibles (sanidad, educación). Así como la **transparencia y reportes**, con acceso a dashboards de rendimiento, informes de KPIs y auditorías, con revisión trimestral.

Para proveedores como Limcamar, empresa experta en licitaciones de servicios de limpieza

con delegaciones en todas las provincias españolas, la clave está en convertir métricas en evidencia, mediante casos de ahorro energético, optimización del servicio con mayor seguimiento, mejoras en la experiencia del usuario y cumplimiento ESG.

En definitiva, las licitaciones priorizan resultados sostenibles, transparencia y calidad percibida por el cliente. Ofrecer propuestas con SLAs claros, objetivos de reducción de CO2 y certificaciones de sostenibilidad, respaldadas por datos de rendimiento, permitirá a los licitantes diferenciarse y competir con ventaja.

Para Limcamar, el enfoque más idóneo pasa por demostrar impacto medible en coste total, experiencia del usuario y cumplimiento normativo, apoyado por una estrategia de sostenibilidad robusta y soluciones de monitorización fiables y técnicas.

Limcamar®
Limpieza y Servicios



Más allá de digitalizar la limpieza: el verdadero reto es transformar

La digitalización en limpieza es un primer paso, pero insuficiente si no se acompaña de un cambio profundo en procesos, cultura y organización. El verdadero reto del sector es transformar con propósito, generando servicios más inteligentes, humanos y sostenibles.

En los últimos años, el sector del *Facility Management* ha sido testigo de un entusiasmo casi desbordante por la tecnología. Aplicaciones móviles, sensores IoT, sistemas de trazabilidad en tiempo real o plataformas de control centralizado han irrumpido con fuerza en el sector, prometiendo mayor eficiencia, transparencia y un servicio de mejor calidad.

No cabe duda de que todo ello supone un paso adelante. Sin embargo, en **Optima** hemos comprobado algo esencial a partir de numerosos proyectos implementados con clientes de primer nivel: **digitalizar lo que ya existe no significa transformar.**

Un sector en transición: la limpieza en un contexto dinámico

La realidad actual de oficinas híbridas y ocupación variable hace que los modelos de limpieza basados



en rutinas fijas resulten insuficientes. Incorporar tecnología sin replantear el servicio es como pensar que un equipo de baloncesto ganará solo por usar un software más moderno, sin cambiar entrenamientos ni estrategias.

La clave está en dar un paso más: **convertir los datos en inteligencia operativa.** Es decir, usar la información para **rediseñar los procesos**, adaptar los servicios al contexto real de uso y anticipar necesidades antes de que se conviertan en incidencias.

El reto particular de digitalizar la limpieza

A diferencia de otras áreas del Facility Management, la limpieza presenta características que dificultan su digitalización:

- **Mayor volumen de personal**, con ratios muy superiores a los del mantenimiento.
- **Número elevado de registros**, que puede ocupar hasta un 15 % de la jornada.
- **Diversidad del equipo humano**, con diferentes edades, niveles formativos y experiencia digital.

Estos factores provocan que en muchos proyectos se ponga más foco en la herramienta que en la **capacitación y el cambio cultural.** El resultado: procesos tradicionales trasladados a una aplicación, datos dispersos y bajo valor real para el cliente.



La transformación requiere método y tiempo

Transformar no es un acto puntual, sino un viaje que se recorre paso a paso. En Optima, a partir de nuestra experiencia, hemos estructurado este proceso en cinco fases:

1. **Diseño y planificación**, definiendo objetivos claros.
2. **Adopción tecnológica**, garantizando que los equipos integren las herramientas.
3. **Veracidad de los datos**, asegurando su calidad y fiabilidad.
4. **Transformación en conocimiento**, generando indicadores útiles.
5. **Optimización continua**, rediseñando procesos y ajustando recursos.

Este recorrido permite pasar de la simple digitalización a un modelo de mejora continua con impacto real en la eficiencia y la satisfacción del cliente.

Lean Services y estándares internacionales

Los principios de **Lean Services** y las guías de asociaciones como **ISSA** ayudan a estructurar la transformación de la limpieza. Aplicarlos permite simplificar procesos, eliminar tareas sin valor añadido y establecer métricas objetivas de eficiencia. Estas metodologías no sustituyen la digitalización, sino que la potencian al dotar de un marco sólido para medir y mejorar.

La digitalización es necesaria, pero solo la transformación aporta verdadero valor al cliente.

Casos de éxito: del gemelo digital al Team Cleaning

Nuestra plataforma **Ignify**, con su módulo de **Digital Twin**, nos permite simular escenarios y reorganizar servicios de forma precisa. Un ejemplo es el modelo **Team Cleaning** aplicado a un cliente corporativo: a través de simulaciones digitales reorganizamos el servicio, de manera que, en lugar de asignar zonas a cada limpiador, los equipos se especializan en tareas concretas y recorren juntos las instalaciones.

El resultado es un servicio más ágil, con mayor eficiencia y mejor aprovechamiento del tiempo y la energía.

Transformar con propósito

El beneficio de la transformación no está en desplegar más sensores, sino en lo que hacemos con los datos: anticipar necesidades, empoderar a los equipos, generar transparencia y ofrecer servicios ajustados al uso real de los espacios.

El propósito último es **crear servicios de limpieza más inteligentes, más humanos y sostenibles.**

En Optima creemos que este es el camino hacia un Facility Management que combine innovación tecnológica con el protagonismo de las personas.



Ignasi Casamada Bragulat
CEO & Co-founder Optima facility

La vuelta a la oficina: oportunidad para reinventar el Facility Management

En Vigilant analizamos de qué manera el Facility Management puede encabezar la vuelta a la oficina a través de una gestión planificada, basada en datos y apoyada en la tecnología.

Septiembre: un nuevo inicio del “curso” laboral

La vuelta a la oficina tras las vacaciones de verano supone un momento clave para evaluar, reajustar y tomar decisiones. Es como si el año volviese a empezar (o empezara de verdad) pero en el mes nueve del calendario. Un periodo que ha dejado de ser una simple transición, para pasar a ser un mes importante en el calendario de cualquier empresa para **ajustar procesos, optimizar la gestión diaria y revisar cómo se aprovechan realmente los recursos.**

En un entorno cada vez más flexible y tecnológico, el Facility Management debe encontrar un equilibrio entre la eficiencia de la gestión y el bienestar de las personas, garantizando que los espacios respondan a las necesidades reales de quienes los utilizan diariamente.

Gestión de espacios y personas

En Vigilant hemos visto cómo septiembre se convierte en un mes clave para que muchas organizaciones analicen hábitos de trabajo,

horarios, servicios... Informaciones que permiten planificar con mayor precisión las tareas y el trabajo de cada empleado.

Los **sistemas de control horario y de presencia** no solo ayudan a cumplir con las exigencias legales, sino que también aportan una visión clara sobre cómo se ocupan los espacios, en qué se invierte el tiempo, dónde puede haber más dificultades... en definitiva, **herramientas que permiten al Facility Management anticiparse a las necesidades y mejorar la coordinación de una empresa.**

La tecnología al servicio de la estrategia

El uso de tecnologías integradas en la gestión ya no es una novedad, sino una necesidad. **Disponer de datos fiables en tiempo real facilita decisiones informadas, especialmente en momentos como el inicio del curso laboral.** La trazabilidad, la planificación, el análisis de la presencia, las tareas realizadas... ayudan a dimensionar correctamente los recursos, pero también a mejorar la experiencia del usuario.

La gestión postvacacional es una oportunidad para revisar procesos y tomar decisiones estratégicas desde el FM.



En Vigilant trabajamos con empresas que han transformado su día a día a partir de una gestión eficiente y teniendo en cuenta todas las variables. El reto está en incorporar tecnología y **utilizarla y coordinarla en la estrategia de una empresa.**

Un entorno cambiante que exige previsión

La vuelta tras las vacaciones pone a prueba la capacidad de respuesta del FM. Implica reactivar numerosos servicios, ajustar, coordinar y revisar la funcionalidad de cada espacio y el trabajo diario de los empleados, es decir, pone a prueba la capacidad de reacción y adaptación del FM.

En este sentido, **una gestión planificada y basada en datos puede marcar la diferencia** entre una vuelta ordenada y una improvisada, caótica.

El Facility Management tiene hoy más herramientas que nunca para liderar este proceso y hacer esa vuelta a la oficina fácil, sencilla y organizada. La clave está en saber utilizar esas herramientas para una mejora continua.

El control horario como fuente de información

Más allá de su función legal, el control horario ofrece datos de gran valor para la planificación interna. En Vigilant hemos observado cómo muchas organizaciones utilizan estos sistemas no solo para registrar jornadas, sino para analizar la presencia real, identificar picos de actividad o mejorar los procesos. Integrar estos datos en la operativa del FM contribuye a una gestión más precisa, humana y eficiente del entorno de trabajo.



#FM_VUELTAALAOFICINA

Entrevista

“El Facility Manager debe liderar la nueva etapa digital, eficiente y sostenible de los edificios”

Sergio Vega Sánchez. Catedrático de la Universidad Politécnica de Madrid. Director del Programa de Formación en Real Estate & Facility Management.

“Algunos mandatos de vuelta a la oficina no responden a razones productivas, sino a necesidades de control por parte de ciertos directivos”

Eva Rimbau Gilabert. Doctora en Administración y Dirección de Empresas. Profesora en la Universitat Oberta de Catalunya (UOC).

“Una gestión acertada del regreso a la oficina permitirá una revitalización cultural y fortalecer las relaciones, la innovación y el sentido de pertenencia”

Pedro César Martínez Morán. Director del Master en Gestión del Talento de Advantere School of Management. Profesor e Investigador.

Informe

El eterno debate de la vuelta a la oficina

Informe del teletrabajo y la flexibilidad en España. Robert Walters. 2025.

Opinión

El Facility Management ante los retos de la vuelta a la oficina

Juan José Jiménez. Director Barcelona Robert Walters.

#FM_VUELTAALAOFICINA

Entrevista

SERGIO VEGA SÁNCHEZ

CATEDRÁTICO DE LA UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

“El Facility Manager debe liderar la nueva etapa digital, eficiente y sostenible de los edificios”

Sergio Vega Sánchez es Doctor Arquitecto, Máster en Consultoría de la Construcción, Project Manager Professional (PMP) y Catedrático en el Departamento de Construcción y Tecnología Arquitectónicas de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid (UPM). Ha sido director del Programa de Formación en Real Estate & Facility Management de la UPM y es investigador del Grupo TISE (Técnicas Innovadoras y Sostenibles en la Edificación).

¿Considera que es cierto que las empresas han puesto en marcha la vuelta definitiva de sus profesionales a las oficinas?

Es cierto que después del COVID, con la gente ya habituada al teletrabajo, la vuelta a la oficina ha sido progresiva y, a veces, costosa para los trabajadores. Puede parecer una tendencia generalizada la vuelta de los profesionales a las oficinas, pero sinceramente, yo no me atrevería a afirmar que es el futuro. Creo que depende mucho de los sectores y las actividades desarrolladas.

Muchos de los nuevos modelos de negocio se basan en el teletrabajo como fórmula cotidiana, especialmente en empresas digitales donde cientos o miles de ingenieros de todo el mundo teletrabajan eliminando las oficinas y recurriendo a centros de negocios y espacios alquilados solo

cuando se precisan. Creo que ambos modelos tienen sus ventajas e inconvenientes, y veremos una convivencia de ambos que busque un equilibrio razonable entre los intereses de las empresas y los de los trabajadores.



¿Cuáles cree usted que son los principales retos del Facility Manager en dicho escenario de vuelta?
¿Varía mucho de otros enfoques previos?

Los profesionales del FM tendrán que prestar sus servicios para cubrir las demandas y necesidades de las empresas conforme al core business propio de la disciplina. En su caso, deberán aportar su "expertise" para optimizar esas condiciones de equilibrio entre el trabajo presencial y el teletrabajo (en la proporción que decida cada empresa), y gestionar los medios necesarios para mantener la productividad y el confort de los empleados.

Usted ha señalado que "uno de los retos del FM debe ser el fomentar con su actividad el desarrollo sostenible". ¿A qué se refiere cuando habla de Sustainable FM?

Por muy eficiente y sostenible que pueda ser un edificio, las prestaciones reales del mismo en su operación cotidiana no lo serán si no hay un compromiso activo del Facility Manager y de los usuarios. La sensibilización técnica de los FM y la consolidación de tendencias digitales asociadas al Facility Management está llevando a una mayor profesionalización en la gestión y operación de los activos inmobiliarios, con exigencias, procedimientos y estándares más alineados con lo que se denomina el "Sustainable Facility Management".

Este enfoque va más allá de la eficiencia energética y medioambiental, favoreciendo también el conocimiento y compromiso activo de los usuarios e incorporando aspectos de sostenibilidad social, económica y de gobernanza, más alineados con los criterios ESG.

“El FM tiene que liderar la nueva realidad en la que estamos inmersos y, para ello, a la suma de conocimientos y habilidades propias, tiene que añadir un compromiso inequívoco con la innovación.”

¿Cómo puede el FM liderar esa mejora de la eficiencia y sostenibilidad en los espacios de trabajo? ¿Qué novedades hay en consumo energético de espacios de trabajo?

Estamos asistiendo a significativos avances de la ingeniería. Hoy encontramos bombas de calor aerotérmico de alta eficiencia con COPs próximos a 5 que dejan obsoletas a las calderas de gas, por ejemplo. Hay una auténtica revolución derivada de la monitorización completa del uso del edificio. Se puede planificar una ventilación mínima necesaria en cada espacio y en cada momento en función de la calidad del aire, incorporando recuperadores de calor y activando la ventilación justo antes de que se necesite.

Aprovechando el potencial de IoT, gemelos digitales, simulaciones de comportamiento próximo y gestión de espacios apoyada con inteligencia artificial, creo que se abre una etapa apasionante donde vamos a asistir a otra dimensión en la gestión y operación de los edificios, y es sin duda el FM quien tiene que liderar este proceso.

¿Dónde queda la digitalización en la función del Facility Manager?

El FM tiene que liderar la nueva realidad en la que estamos inmersos y, para ello, a la suma de conocimientos y habilidades propias, tiene que añadir un compromiso inequívoco con la innovación para aprovechar el potencial que ofrece la digitalización en el campo del FM.

Hay mucho camino recorrido con las tecnologías, pero mucho por hacer. Estamos investigando, por ejemplo, el potencial de los gemelos digitales activos que permitan en todo momento el conocimiento del uso y comportamiento del edificio (con tecnologías IoT, 5G, etc.), así como el conocimiento del entorno (clima, redes públicas, edificios próximos, coste de la energía en tiempo real) para desarrollar modelizaciones de uso, generación y demanda energética, y prever el coste de la energía. Esto permitiría anticipar decisiones como la climatización de una sala que se va a usar dentro de una hora, adecuando la ventilación para optimizar el balance energía-nivel óptimo de CO₂.



Usted es formador de FM a nivel universitario. ¿En qué punto estamos en lo que a la formación se refiere?

Arrancamos en su momento el programa propio de la UPM de Real Estate y Facility Management hacia 2010 ante la falta de programas de formación reglada en esta disciplina en España. Tras 12 años de recorrido dejamos de impartir el máster al empezar a impartirse un grado en Facility Management y al existir ya múltiples alternativas de másteres y cursos de especialización. Creo que cumplimos nuestra función de lanzar la formación de esta disciplina en España.

El poso ha quedado también en la UPM, y aunque no hay enseñanza de especialización en FM, algunos contenidos de la Escuela de Arquitectura van orientados a la operación de los edificios, con el foco en mejorar su eficiencia energética y sostenibilidad.

Otro proyecto interesante es Comunidad EElisa SUSTAINABLE BCC (Sustainable Buildings, Cities and Communities) ¿En qué consiste?

La Comunidad EElisa SUSTAINABLE BCC (Sustainable Buildings, Cities and Communities), cuya misión es favorecer sinergias entre profesores, investigadores, profesionales, empresas, fundaciones y ONGs para sensibilizar y formar a la próxima

generación de arquitectos, ingenieros y ciudadanos europeos, fomentando edificios, ciudades y comunidades más eficientes, digitales y sostenibles.

Cualquiera que comparta estos objetivos es bienvenido. En ella participan IFMA España y numerosas empresas. Hemos organizado varias actividades orientadas a sensibilizar y formar a los estudiantes en FM, como el "Think Tank on Sustainable Buildings & Cities", que hemos celebrado ya en dos ediciones con la Agencia Espacial Europea y otras entidades colaboradoras.

Usted es también investigador de FM a nivel universitario. ¿En qué punto estamos en lo que a la investigación se refiere?

Las tecnologías digitales están evolucionando a un ritmo impresionante e impensable hace tan solo unos años. Las prestaciones de los programas de gestión tipo CAFM, IWMS, BMS o BEMS mejoran progresivamente con las sinergias derivadas del IoT, del 5G, de la IA, de los gemelos digitales o del BIM aplicado al FM. Hoy es más fácil gestionar y operar un edificio con mucha más información, muchas más variables en consideración y de forma más eficiente y sostenible. Esta es una de las líneas de investigación en las que estamos trabajando en el Grupo TISE.

Para acabar, ¿cómo se aplica Ud. mismo el Teletrabajo?

No soy precisamente un nativo digital, pero llevo toda la vida ejerciendo mi actividad profesional desde mi domicilio, trabajando con múltiples equipos nacionales e internacionales, y siempre con un espíritu de teletrabajo. Antes del COVID ya empleaba herramientas como Zoom para reuniones virtuales internacionales, y para impartir másteres en Latinoamérica en la distancia.

Así que cuando de la noche a la mañana nos confinaron, pude pasar de un día a otro a impartir clases de la Escuela de forma virtual. Ahora las clases son presenciales, pero continúo con reuniones, clases puntuales, y tutorías virtuales, y trabajo en la nube desde el despacho de la universidad, casa, y cualquier hotel... La tecnología ha avanzado mucho en este sentido.

Entrevista

EVA RIMBAU GILABERT

DOCTORA EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS. PROFESORA EN LA UNIVERSITAT OBERTA DE CATALUNYA (UOC)

“Algunos mandatos de vuelta a la oficina no responden a razones productivas, sino a necesidades de control por parte de ciertos directivos”

Eva Rimbau Gilabert es doctora en Administración y Dirección de Empresas y desde 2004 es profesora en la Universitat Oberta de Catalunya (UOC), donde codirige el Máster Universitario en Dirección Ejecutiva de Empresas. Su especialización se centra en el trabajo flexible, la transformación digital y la evolución de la gestión de personas en entornos digitales. Además de investigar, también se interesa por la divulgación para acercar el conocimiento científico a la práctica empresarial y pública.

Usted ha defendido públicamente que el teletrabajo puede aumentar la productividad. ¿Qué evidencias respaldan esta afirmación?

La investigación más reciente, con metodologías robustas como los experimentos y el meta-análisis (estudio de estudios), nos ofrece una visión clara: el teletrabajo no perjudica la productividad y, en determinadas condiciones, incluso la mejora. Permitidme que me alargue un poco en esta respuesta, para poder hacer justicia a algunas de las evidencias en que me baso para afirmarlo.

Un [ensayo](#) controlado aleatorizado publicado en Nature en 2024 con datos de más de 1.600 empleados de una empresa tecnológica mostró que implantar un modelo híbrido (dos días de teletrabajo a la semana) no redujo el rendimiento medido a través de las evaluaciones, las promociones o la productividad objetiva, mejoró la satisfacción laboral y redujo la rotación en un tercio. Incluso los directivos, que inicialmente esperaban efectos negativos, cambiaron de opinión al ver los resultados.

Un [experimento](#) natural en la Oficina de Patentes y Marcas de Estados Unidos, refuerza la importancia de permitir a las personas elegir desde donde trabajan. Analizó el paso de trabajar desde casa a hacerlo desde cualquier lugar elegido por los empleados. Se produjo un aumento del 4,4% en la productividad, sin pérdida de calidad, debido al aumento de motivación.

Finalmente, un [metaanálisis](#) publicado en 2024 y que combinó los resultados de más

“La investigación más reciente, con metodologías robustas como los experimentos y el meta-análisis, nos ofrece una visión clara: el teletrabajo no perjudica la productividad y, en determinadas condiciones, incluso la mejora”.

de 100 estudios, confirmó que la intensidad del teletrabajo tiene efectos pequeños pero positivos sobre la satisfacción, el compromiso y el rendimiento percibido por los supervisores, además de reducir la intención de dejar la organización. La autonomía que ofrece el teletrabajo es clave, aunque debe cuidarse el riesgo de aislamiento.

Como se ve, los datos de mayor calidad disponibles hoy nos dicen que el teletrabajo bien gestionado no solo no daña la productividad, sino que puede aportar beneficios importantes.

¿Por qué cree que muchas empresas están suprimiendo el teletrabajo, a pesar de sus beneficios demostrados?

Algunos estudios sugieren que los mandatos de vuelta a la oficina no responden a razones productivas, sino a necesidades de control por parte de ciertos directivos, o a la búsqueda de culpables ante otros problemas internos. En España, influye también la falta de modernización en las prácticas de gestión, que todavía se basan en la supervisión presencial en lugar de la confianza o los resultados.

**¿Qué impacto tiene el teletrabajo en la conciliación personal y el bienestar emocional de los empleados?**

El impacto es complejo y depende de las circunstancias individuales y sociales. Para muchas personas, el teletrabajo supone más autonomía, satisfacción y reducción del estrés. Pero también puede acarrear aislamiento, intensificación del trabajo y dificultades para desconectar.

En cuanto a la conciliación, hay evidencias contradictorias: puede facilitar la conciliación de las esferas laboral y personal, pero también generar solapamiento y sensación de no desconectar nunca. El género y los roles familiares influyen de forma determinante en esto: las mujeres, especialmente si son las responsables principales de las tareas de cuidados, pueden sufrir una intensificación de la doble carga (trabajo retribuido y doméstico) que es más frecuente en su caso.

¿Cómo responde el teletrabajo a las nuevas expectativas del talento joven y digital?

Las personas jóvenes valoran la autonomía y la flexibilidad del teletrabajo, pero no buscan trabajar solo en remoto. La oficina sigue



siendo importante para ellas como espacio de aprendizaje, socialización y desarrollo. Por eso, suelen preferir modelos híbridos, que ofrecen lo mejor de ambos mundos.

¿Qué riesgos existen al imponer la presencialidad sin tener en cuenta las preferencias del talento?

El principal riesgo es la pérdida de compromiso de las personas que valoran la flexibilidad. La evidencia indica que los mandatos de vuelta a la oficina sin justificación clara reducen la satisfacción, aumentan la rotación y dificultan atraer talento. Además, imponer la presencialidad puede afectar negativamente a la diversidad de la organización, ya que quienes más valoran la flexibilidad suelen ser mujeres o minorías.

¿Qué papel juega la confianza en los modelos de trabajo flexible?

La confianza es fundamental. Sin ella, las empresas tienden a controlar en exceso, lo que reduce la autonomía y mina los beneficios del teletrabajo. Los equipos más productivos en remoto son aquellos donde la confianza

mutua sustituye a la supervisión presencial constante.

¿Qué indicadores deberían observar las empresas para decidir si deben mantener o ampliar el teletrabajo?

Deberían fijarse en los niveles de satisfacción, compromiso, rotación voluntaria, absentismo y cumplimiento de objetivos. También en la calidad de la colaboración y la innovación, que pueden verse más afectadas por cómo se gestionan los equipos y los espacios. Y, por supuesto, preguntar directamente a empleados y mandos cómo perciben los resultados.

¿Cómo afecta el trabajo remoto al desarrollo profesional y a la gestión del conocimiento?

Un riesgo claro es el sesgo de proximidad, que se produce porque quienes teletrabajan más pueden tener menor visibilidad ante la dirección. Esto puede limitar su desarrollo si no se adoptan políticas que promuevan su inclusión en proyectos y oportunidades.

En algunos casos, incluso en empresas que ofrecen teletrabajo, usarlo puede

“Creo que el FM debería trabajar junto a RRHH e IT. Mientras RRHH identifica necesidades de flexibilidad, inclusión y bienestar, el FM traduce esas necesidades al espacio físico y tecnológico, con apoyo de IT. De esa coordinación pueden surgir oficinas que equilibren a quienes están presencialmente y en remoto, espacios para socializar o iniciativas de bienestar”.

estar mal visto. Este fenómeno se llama “estigma de la flexibilidad”, y supone que los teletrabajadores son percibidos como menos comprometidos o productivos, aunque no sea cierto.

En cuanto a la gestión del conocimiento, el teletrabajo cambia las dinámicas porque se depende más de herramientas digitales y procesos estructurados. Si se implementa bien, puede mejorar la colaboración y la innovación. Pero también puede dificultar la comunicación informal y la confianza, por lo que se deben crear de forma deliberada espacios, físicos o virtuales, donde compartir aprendizajes y trabajar juntos.

¿Qué tipo de espacios físicos o virtuales favorecen la colaboración en entornos remotos?

Los espacios, tanto físicos como virtuales, deben ser flexibles, sociales, con buena tecnología y bien organizados para facilitar la comunicación. Estas condiciones favorecen la creatividad, la conexión y la eficacia del trabajo en equipo, incluso cuando los miembros están en distintos lugares.

¿Cómo puede el Facility Manager colaborar con RRHH para mejorar la experiencia del empleado en entornos no presenciales?

Creo que el FM debería trabajar junto a RRHH e IT. Mientras RRHH identifica necesidades de flexibilidad, inclusión y bienestar, el FM traduce esas necesidades al espacio físico y tecnológico, con apoyo

de IT. De esa coordinación pueden surgir oficinas que equilibren a quienes están presencialmente y en remoto, espacios para socializar o iniciativas de bienestar. Esta colaboración interdisciplinaria es clave para que el modelo híbrido sea positivo para todos.

¿Qué futuro prevé para la relación entre espacio físico, cultura corporativa y gestión del talento en un mundo cada vez más digital?

Si realmente vamos hacia un trabajo híbrido, la cultura corporativa deberá apoyarse cada vez más en prácticas de liderazgo, comunicación y tecnología que faciliten la interacción entre trabajadores en la oficina y en remoto, y que sepan obtener lo mejor de cada una de ambas modalidades. El espacio físico se enfocará más en la interacción y la innovación, pero no debe olvidarse que también hay necesidad de silencio y concentración para tareas individuales o reuniones pequeñas.

¿Cómo resumiría la actual situación de vuelta a la oficina?

Es importante no plantear el debate como un “todo o nada”. El futuro está en una flexibilidad bien gestionada, reconociendo que no todas las personas ni todas las tareas necesitan lo mismo. Las organizaciones que diseñen modelos híbridos inclusivos, sostenibles y basados en la confianza estarán mejor preparadas para atraer y retener talento.

Entrevista

PEDRO CÉSAR MARTÍNEZ MORÁN

DIRECTOR DEL MASTER EN GESTIÓN DEL TALENTO DE ADVANTERE SCHOOL OF MANAGEMENT. PROFESOR E INVESTIGADOR

“Una gestión acertada del regreso a la oficina permitirá una revitalización cultural y fortalecer las relaciones, la innovación y el sentido de pertenencia”

Pedro César Martínez Morán es Doctor en Economía y Gestión Empresarial por la Universidad de Alcalá. Licenciado en Sociología por la Universidad Complutense de Madrid. En la actualidad Director del Máster en Gestión del Talento de Advanter School of Management. Ha trabajado como directivo de consultoría de Recursos Humanos y en consultoría tecnológica.

Sus líneas de investigación se centran en Liderazgo, Gestión de personas, Gestión de Talento, y Futuro del Trabajo. Además es Guest Editor, investigador y revisor de revistas científicas sobre Recursos Humanos. Ponente en congresos internacionales y nacionales. Formo parte de grupos de investigación sobre Gestión del Talento.

¿Qué aprendizajes clave nos está dejando el teletrabajo en relación con la motivación y el compromiso de los empleados?

Las personas satisfechas con el teletrabajo tienden a estar más motivadas y comprometidas, lo que se traduce en mejor rendimiento. No obstante, el teletrabajo requiere una gestión cuidadosa para evitar riesgos de carencia de comunicación, desconexión, aislamiento y agotamiento.

¿Por qué cree que muchas empresas han dicho basta y han suprimido las políticas de teletrabajo? ¿Está a favor de esta postura?

Las empresas que han eliminado el teletrabajo suelen hacerlo por diversas razones, entre las que figuran las siguientes: por merma en la productividad, por



falta de regulación y establecimiento de políticas claras, por resistencia cultural, por preocupación sobre el riesgo tecnológico que conlleva y por la necesidad de invertir en materia de seguridad tecnológica. La reducción de la comunicación informal y la percepción de menor colaboración también influyen en dicha postura.

Después de la irrupción masiva del teletrabajo, a consecuencia de la pandemia que afectó al mundo en 2020, las empresas llevan varios años analizando las consecuencias de su implantación. Cada empresa deberá de decidir en función de todos los factores que les están afectando. No hay una postura única. Cada empresa tendrá que decidir cuál es su política al respecto.

¿Cree que la vuelta a la oficina puede fortalecer la cultura corporativa? ¿En qué condiciones?

La cultura organizacional puede mantenerse o incluso fortalecerse en modelos híbridos o remotos, siempre que se fomente la comunicación, la confianza y la claridad en los valores compartidos. El impacto cultural de la vuelta a la oficina depende de cómo se

“La cultura organizacional puede mantenerse o incluso fortalecerse en modelos híbridos o remotos, siempre que se fomente la comunicación, la confianza y la claridad en los valores compartidos”.

gestione la transición, el grado de flexibilidad y la alineación con los valores y necesidades de los empleados.

¿Qué riesgos existen al imponer la presencialidad sin tener en cuenta las preferencias del talento?

Imponer la presencialidad sin considerar las preferencias del talento puede debilitar el compromiso de los empleados, aumentar la rotación externa, afectar a la satisfacción laboral y a la percepción de oportunidades de desarrollo, generar un clima organizacional más incómodo y una desconexión entre los valores de la empresa y los de sus empleados. Las organizaciones que no ofrecen flexibilidad pueden tener dificultades en la captación y retención de talento, especialmente en sectores donde el teletrabajo o modelos híbridos son valorados.

Para aquellos que mantienen el formato híbrido (Presencial y TTB) ¿Cómo puede un líder gestionar equipos híbridos sin perder cohesión ni productividad?

La gestión de equipos híbridos requiere liderazgo inclusivo, comunicación clara y adaptada mediante una combinación de herramientas síncronas y asíncronas, y el fomento de la cohesión, flexibilidad y autonomía. Esto implica reconocer y equilibrar las necesidades y preferencias de cada miembro del equipo, promoviendo la equidad y la participación.

¿Qué papel juega la confianza en los modelos de trabajo flexible?

La confianza es la base que permite otorgar autonomía a los empleados para decidir cuándo, dónde y cómo trabajar, lo que a su vez provoca un aumento en la productividad y eficiencia. Sin confianza, los modelos flexibles pueden causar cierto caos o constituir sistemas demasiado rígidos debido al exceso de supervisión.

¿Qué indicadores deberían observar las empresas para decidir si deben volver o no a la oficina?

Las empresas deberían observar varios indicadores clave para decidir si deben volver o no a la oficina, tales como: el nivel de compromiso de los empleados, el rendimiento, el nivel de productividad, la rotación de empleados, el impacto en la salud mental y el bienestar de los trabajadores, los costos vinculados al trabajo remoto y la satisfacción con el equilibrio entre vida profesional y personal.

¿Cómo afecta la presencialidad al desarrollo profesional y a la gestión del conocimiento?

La presencialidad facilita el aprendizaje informal y espontáneo, las redes de apoyo y mentoría, así como la transferencia directa de conocimientos que muchas veces no se capturan en procesos formales. Estar físicamente en la oficina permite a los empleados interactuar más fácilmente con colegas, participar en discusiones y acceder

“Estar físicamente en la oficina permite a los empleados interactuar más fácilmente con colegas, participar en discusiones y acceder a experiencias que enriquecen su crecimiento profesional”.

a experiencias que enriquecen su crecimiento profesional. La gestión del conocimiento se ve fortalecida por la presencialidad por cuanto se favorece la conversación abierta sobre las lecciones aprendidas, lo que refuerza la cultura de mejora continua y la retención del conocimiento crítico para la organización.

¿Qué tipo de espacios físicos favorecen el retorno voluntario de los empleados?

Los espacios físicos que favorecen el retorno voluntario de los empleados se asientan sobre la utilización de áreas específicas para reuniones, creatividad y socialización, apoyadas por tecnología adecuada que facilite la comunicación y conectividad. Además, debe haber lugares que permitan actividades que fortalezcan el sentido de pertenencia y la motivación, como eventos sociales y oportunidades de desarrollo profesional.

¿Qué rol tiene el Facility Manager (FM) en crear entornos que fomenten la colaboración y el bienestar?

La responsabilidad del Facility Manager (FM) se sustenta sobre la habilidad para gestionar espacios flexibles, multifuncionales y adaptables que faciliten la interacción espontánea, la creatividad y el trabajo en equipo, además de áreas destinadas al descanso y la salud, que contribuyan al bienestar físico y emocional de los empleados. El FM también debe integrar el uso de tecnología para la gestión de los sistemas de reserva de recursos en entornos híbridos, e incentivar la sostenibilidad, incorporando criterios de eficiencia energética y respeto ambiental en los edificios.

Por eso, cada vez cobra más relevancia la formación en liderazgo, gestión de personas y visión estratégica, como la que promovemos en el Master in Talent Management de Advanter, que busca preparar a profesionales capaces de conectar la gestión del talento con los nuevos entornos de trabajo.



¿Cómo puede el FM colaborar con RRHH para mejorar la experiencia del empleado?

A través del diseño y gestión de espacios de trabajo que potencien la colaboración, el bienestar y la productividad. El FM aporta la experiencia en optimización del uso del espacio, tecnologías para entornos híbridos y creación de zonas de descanso o socialización, mientras que RRHH enfoca sus esfuerzos en la gestión del talento, la cultura organizacional y el bienestar.

¿Qué futuro prevé para la relación entre espacio físico, cultura corporativa y gestión del talento?

La cultura empresarial se debe consolidar como un pilar esencial que impulsa la motivación, el sentido de pertenencia y el rendimiento, colocando al talento en el centro de la estrategia organizacional. La flexibilidad será un atributo clave, no solo en cuanto a lugar y horario de trabajo, sino también en la adaptación de los espacios para satisfacer las necesidades individuales, promoviendo la diversidad, la equidad y la inclusión.

Además, la tecnología jugará un papel decisivo para conectar estos elementos, facilitando la comunicación, el aprendizaje continuo y la gestión del conocimiento. Los espacios físicos deberían transformarse en escenarios diseñados para fomentar la colaboración, la creatividad y el bienestar. Se convertirían en aliados de una cultura corporativa orientada a hacer compatible rendimiento y productividad con la satisfacción de las personas.

Por último, ¿qué cree Ud. que supondrá la vuelta a la oficina?

La vuelta a la oficina representa un desafío complejo y una oportunidad para las organizaciones y las personas que las integran. Más allá de un simple retorno físico, implica repensar cómo se equilibra la necesidad de conexión humana con la flexibilidad y autonomía que los trabajadores han valorado durante años de teletrabajo. Una gestión acertada podrá transformar el regreso en un momento de revitalización cultural, fortaleciendo las relaciones, la innovación y el sentido de pertenencia.

Informe

El eterno debate de la vuelta a la oficina

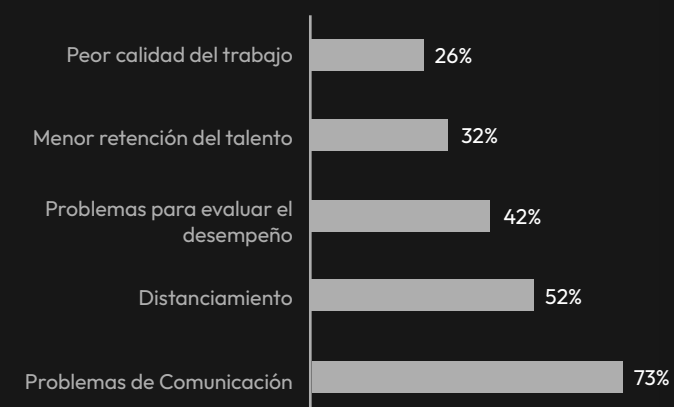
Guillermo Julio Sáez, Responsable de Talento, Compensación y Estudios Retributivos en Robert Walters, destaca los principales insights extraídos de su informe.

El mapa empresarial español muestra un país diverso en el que encontramos casi tres millones de compañías operando en más de 90 ramas de actividad distintas. Sin embargo, el teletrabajo, como se ha demostrado a través de los datos, está fuertemente vinculado a la productividad y las rentas de los países.

Cabe resaltar que el trabajo en remoto no es la solución a todos los problemas de gestión de personas que enfrentan parte de las compañías, y que incluso, una política de teletrabajo y flexibilidad mal estructurada y gestionada puede ser una fuente de problemas.

Sin embargo, el reciente estudio elaborado por la firma global de soluciones de talento Robert Walters, Informe del teletrabajo y la flexibilidad en España, muestra que para los profesionales el

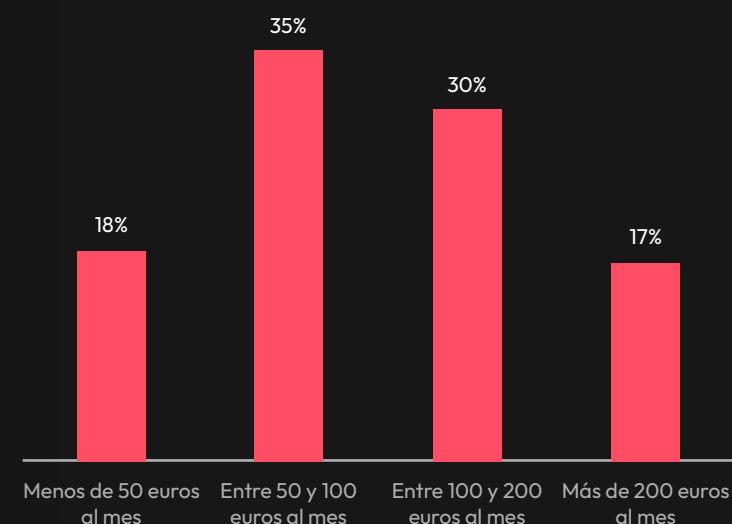
Los 5 problemas más frecuentes a los que se enfrentan los gestores de equipo cuyos empleados teletrabajan son:



Fuente: Informe del teletrabajo y la flexibilidad en España. Robert Walters. 2025.

“El teletrabajo debe ser abordado desde múltiples prismas por el impacto socioeconómico que tiene en otros ámbitos como la vivienda, movilidad geográfica, polarización laboral, distorsiones de mercados retributivos, transferencia de conocimientos o el compromiso de los trabajadores hacia sus empresas”.

La posibilidad de trabajar desde casa supone un ahorro de más de 100 euros al mes para el 47%



Fuente: Informe del teletrabajo y la flexibilidad en España. Robert Walters. 2025.

teletrabajo sigue siendo uno de los beneficios corporativos más apreciados. No solo debido a la flexibilidad y posibilidades de conciliación que ofrece, sino también por el ahorro que puede llegar a suponer para el trabajador. De aquí la importancia del Facility Management en el diseño y la optimización de espacios de trabajo.

El debate enfrenta a modelos de trabajo diferentes. Las compañías deberán evolucionar hacia culturas dinámicas donde el objetivo sea la flexibilidad entendida desde un sentido amplio y no entrar en un debate estéril donde las decisiones sean extremas. Del mismo modo que hay sectores que por su actividad no pueden hacer uso de modelos híbridos, hay compañías que, dependiendo de la situación en la que estén, podrán adaptarse mejor.

Informe del teletrabajo y la flexibilidad en España

Accede a todos los resultados del estudio de Robert Walters y a las opiniones y reflexiones de 6 directivos, 4 CEOs y 2 Directores de RRHH con experiencia en diferentes industrias.

**Robert—
Walters**

Opinión

El Facility Management ante los retos de la vuelta a la oficina

Los modelos híbridos de trabajo han puesto al sector del Facility Management en el centro de la conversación, por su papel crucial para garantizar que los espacios de trabajo son seguros, funcionales y atractivos.

La posibilidad de trabajar de forma híbrida entre casa y la oficina se ha convertido en la solución preferida para muchas organizaciones debido a la flexibilidad que aporta a los trabajadores, al tiempo que permite fomentar la colaboración presencial.

Este modelo plantea diferentes desafíos para la gestión de los espacios de trabajo. Las oficinas ya no son lugares donde todos los empleados están presentes al mismo tiempo, ahora son entornos dinámicos que pueden adaptarse a fluctuaciones diarias en la ocupación.

En [Robert Walters](#) sabemos que atraer y fidelizar talento requiere mucho más que ofrecer buenos salarios, implica crear entornos laborales donde los profesionales puedan desarrollarse plenamente. El Facility Management ha pasado de ser una función operativa a convertirse en un socio estratégico para lograr este objetivo.

El FM como clave para el employer branding

Cuando se habla de employer branding, a menudo se piensa en políticas de recursos humanos, beneficios laborales o estrategias de comunicación externa, dejando de lado un aspecto crucial: el entorno físico donde se trabaja.

El espacio de trabajo es una extensión tangible de la cultura y los valores de la empresa. Un entorno bien diseñado y gestionado puede comunicar innovación, sostenibilidad y cuidado por el bienestar del empleado, mientras que un espacio descuidado o poco funcional puede enviar señales negativas sobre la organización.

El Facility Management tiene la capacidad de transformar las oficinas en espacios que no solo sean operativos, sino también inspiradores y alineados con la identidad corporativa. Uno de los aspectos más relevantes es la creación de entornos que promueven el bienestar integral de los trabajadores. Esto incluye desde garantizar una buena calidad del aire y acceso a luz natural, hasta diseñar espacios ergonómicos que reduzcan el estrés físico. Además, incorporar áreas recreativas o zonas verdes dentro de las oficinas puede tener un impacto significativo en cómo los empleados perciben su lugar de trabajo.

La sostenibilidad es otro factor clave donde el FM puede marcar la diferencia en el employer branding. Cada vez más candidatos, sobre todo los más jóvenes de la generación Z, valoran trabajar para empresas que demuestren responsabilidad ambiental.

Servicio de Inteligencia de Mercado de Robert Walters

En Robert Walters elaboramos informes personalizados para proyectos de expansión, reorganización o sucesión profesional, así como estudios retributivos, presentando a través de los datos la situación del mercado, sector o competidores directos de la compañía.

Certificaciones como LEED o WELL no solo garantizan prácticas sostenibles en la gestión del espacio, sino que también envían un mensaje claro sobre los valores corporativos.

Por otro lado, cabe destacar el papel del FM en la integración tecnológica dentro del espacio laboral. La implementación de herramientas digitales como sistemas inteligentes para reservar escritorios o sensores IoT para monitorear el uso del espacio refleja una empresa innovadora y orientada al futuro. Con esto, el trabajador se siente cómodo y motivado para acudir a la oficina. Este tipo de avances tecnológicos no solo optimizan la operación diaria, sino que también proyectan una imagen moderna y atractiva para posibles candidatos.

Cuáles son los roles indispensables en el sector

Las empresas buscan profesionales especializados capaces de adaptarse a las nuevas exigencias del mercado laboral. Con el auge del modelo híbrido, uno de los perfiles más demandados es el **Facility Manager**, que debe ser capaz de implementar sistemas tecnológicos eficaces, manteniendo el ADN único de cada empresa para que esta sea atractiva para fidelizar talento.

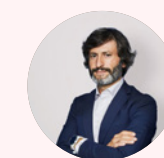
En Robert Walters también estamos observando que las empresas demandan

más **especialistas en sostenibilidad y eficiencia energética**. Esto es una respuesta a las políticas de ESG, para lo que estos profesionales deben tener amplios conocimientos y experiencia en prácticas responsables y respetuosas con el medio ambiente.

Por último, destacaríamos todos aquellos roles de **responsable de mantenimiento**, vitales para la conservación y el correcto funcionamiento de los espacios de trabajo en diversos aspectos. Las empresas valoran profesionales resilientes y proactivos, ya que son los que ayudan a optimizar procesos y encontrar puntos de mejora que pueden incrementar la eficiencia y la seguridad de las oficinas.

Por último, destacaríamos a los especialistas en **Workplace Strategy**, orientados a diseñar estrategias centradas en las personas y alineadas con los objetivos corporativos. Debe ser un profesional polivalente que se sienta cómodo trabajando estrechamente con el equipo de recursos humanos y la dirección de la compañía, para analizar cómo los espacios físicos pueden influir positivamente en la productividad, colaboración y satisfacción del empleado.

Robert— —Walters



Juan José Jiménez
Director Barcelona
Robert Walters

GeA: cuando los edificios públicos aprenden a pensar en verde

La Generalitat de Catalunya y sus organismos públicos se erigen como referentes en sostenibilidad y responsabilidad ambiental gracias al proyecto GeA, una iniciativa pionera, desarrollada con la plataforma tecnológica FAMA SOStenible, que impulsa la transformación ambiental de más de 7.000 inmuebles de la Generalitat de Catalunya y alinea su gestión con los ODS de la Agenda 2030.

Punto de partida: hacia una administración más sostenible

GeA nace como respuesta a la **necesidad urgente de abordar el impacto ambiental** en todos los departamentos de la Generalitat de Catalunya (GENCAT) y entidades del sector público catalán.

El proyecto está liderado por dos organismos clave:

- **La Direcció General de Patrimoni (Departament d'Economia i Hisenda)**, responsable de la gestión del patrimonio inmobiliario, material y financiero de la GENCAT.
- **El CTTI (Centre de Telecomunicacions i Tecnologies de la Informació)**, la entidad pública encargada de desplegar soluciones tecnológicas en la administración catalana.

El dato como palanca para la acción ambiental

GENCAT necesitaba una solución digital capaz de automatizar la recopilación y análisis de datos ambientales como la huella de carbono, el consumo de agua o la generación de residuos. Esta plataforma debía **garantizar el cumplimiento normativo (ISO 14001 y EMAS), fomentar la mejora continua y optimizar el uso de los recursos, todo dentro de un modelo común y escalable.**

Para ello, el CTTI escogió [FAMA SOStenible](#), la solución de gestión ambiental de [Cuatroochenta](#), como herramienta tecnológica que daría forma a **GeA**, una plataforma con identidad visual propia para dar soporte integral a la estrategia de sostenibilidad de la GENCAT.



Proyecto premiado por SOCINFO Digital

De izda. a dcha., Alberto Valdivielso, Consultor de Sostenibilidad (FAMA); Lluís Dalmau, Responsable Implementación Gestión Inmuebles y Servicios (GENCAT) y Miquel Llop, Gestor soluciones institucionales (CTTI)

Del piloto a la solución integral

El proyecto arrancó con un piloto en el que participaron diversos departamentos y entidades públicas con una amplia experiencia en gestión ambiental, como Ports de la Generalitat y el Departament de Territori. Esta fase permitió definir los principales indicadores ambientales y testear la operativa del sistema.

A partir de ahí, **GeA se consolida como una plataforma modular, escalable y robusta que centraliza la información ambiental de todos los inmuebles públicos y facilita una gestión homogénea.**

GeA permite adquirir y gestionar datos medioambientales, mediante el módulo de recogida de datos, calcular los KPIs ambientales y ejecutar informes automatizados.

Además, ofrece destacadas ventajas en la recogida de datos, incluyendo el volcado a plantillas predefinidas y la posibilidad de adjuntar documentos,



Lluís Dalmau, Jefe del Área de Implementación de Gestión de Inmuebles y Servicios de Apoyo, Direcció General de Patrimoni (Generalitat de Catalunya)

«GeA es una pieza clave en el ecosistema digital corporativo de soporte al Facility Management de la GENCAT y su sector público. A través de GeA, FAMA nos proporciona una solución digital, con capacidad de crecimiento y mejora continua, para la gestión ambiental integral y transversal, a la vez que facilita la coordinación entre los gestores, la homogeneización de procesos y la toma de decisiones estratégicas mediante cuadros de mando personalizados»

[Vídeo testimonial del proyecto](#)

consultar comparativas y enviar recordatorios automáticamente.

De la estrategia al impacto tangible: beneficios de GeA

La implantación de GeA marca un antes y un después en la gestión ambiental del sector público, alineándose con estándares internacionales y reportando beneficios directos tanto para la Administración como para la Ciudadanía:

- **Gestión eficiente de recursos naturales y reducción del impacto ambiental:** mejora la gestión de recursos y la monitorización de indicadores clave, optimizando consumos, residuos y otros aspectos críticos.
- **Compromiso con los Objetivos de Desarrollo Sostenible:** facilita la alineación con los ODS, consolidando una gestión pública más equitativa y resiliente.
- **Cumplimiento normativo y mejora continua del SGA:** facilita auditorías internas y externas, así como la revisión y mejora de procesos y del Sistema de gestión Ambiental.
- **Ahorro económico:** la optimización de recursos y procesos ambientales contribuye a una administración más eficiente de los recursos públicos.
- **Transparencia y trazabilidad:** la ciudadanía puede conocer cómo se gestionan los impactos ambientales del sector público, reforzando la confianza institucional.
- **Mejora en la calidad de vida:** edificios más sostenibles implican entornos más saludables y servicios públicos más respetuosos con el medioambiente.
- **Concienciación ciudadana:** al visibilizar resultados, se impulsa una cultura más comprometida con la sostenibilidad.

FAMA

Lean Maintenance: cómo optimizar y digitalizar la gestión del mantenimiento con la ayuda de Maximo de IBM

La metodología Lean aplicada al mantenimiento digital reduce desperdicios, mejora la eficiencia y eleva el valor del Facility Management

Con el regreso de las vacaciones de verano, llega el momento de afrontar nuevos retos en múltiples ámbitos de la empresa. Uno de ellos, a menudo olvidado pero clave para la continuidad operativa, es el mantenimiento. Esta vuelta a la oficina puede poner a prueba la fiabilidad de los sistemas y, además, coincide con el último trimestre del año: periodo estratégico para planificar las inversiones del próximo ejercicio, controlar los costes y revisar o renovar los contratos de mantenimiento.

En este contexto, la **digitalización del mantenimiento** se presenta como una herramienta fundamental para afrontar estos retos. En [ASPOR Engineering](#), llevamos años aplicando los principios **Lean al Facility Management**, lo que nos ha permitido maximizar el valor generado y minimizar los desperdicios, tanto de recursos como de tiempo, para nuestro equipo y colaboradores.

¿Por qué aplicar Lean al Facility Management?

La metodología Lean se basa en una premisa simple pero poderosa: **eliminar todo lo que no aporta valor**, estandarizar procesos, fomentar la mejora continua y tomar decisiones basadas en datos objetivos. En entornos de oficinas e instalaciones industriales, el mantenimiento eficiente suele ser invisible... hasta que algo falla. En ese momento toca intervenir de

forma reactiva para apagar el fuego. Sin embargo, al aplicar Lean al FM, el mantenimiento evoluciona hacia un **rol estratégico en la gestión del ciclo de vida de los activos**.

El punto de partido: de lo analógico a lo digital

Cuando en ASPOR Engineering iniciamos la transición hacia el **Lean Maintenance Digital**, partíamos de una gestión mixta - correctiva y preventiva - pero con medios analógicos: hojas de Excel, llamadas telefónicas y procedimientos no estandarizados.

Para transformar este escenario, decidimos implementar la herramienta **Maximo de IBM** como plataforma centralizada para gestionar, planificar y monitorizar el mantenimiento. Nuestros objetivos eran claros: estructurar los procesos, obtener datos fiables y **eliminar ineficiencias** en el flujo operativo. Nuestra ideal: **reducir al mínimo las acciones correctivas y optimizar costes al máximo**.

Lean en la práctica: cómo lo aplicamos la metodología en ASPOR

Cada principio Lean se traduce en acciones prácticas dentro de nuestra operativa, apoyadas por las funcionalidades de Maximo de IBM. Algunos ejemplos:



Para conseguir la **estandarización de procesos** hemos llevado a cabo una codificación homogénea de activos, tipos de tarea, y SLAs (Acuerdos Nivel de Servicio) definidos por tipo de intervención.

Otra de las máximas de la metodología Lean es el **Visual Stream Mapping (VSM)**, representaciones del mapa de flujo de valor para identificar, analizar y mejorar los procesos, identificar los desperdicios y las oportunidades de mejora para poder optimizar la eficiencia, y así lo hacemos en ASPOR. También aplicamos la optimización de la gestión del mantenimiento con Maximo a través de las iteraciones respondiendo al principio Lean Scrum.

La metodología Lean incluye la **eliminación de desperdicios**, la **mejora continua (Kaizen)** y la visualización de flujo (**Kanban**) entre sus principios y en ASPOR, cumplimos con una reducción de tiempos muertos gracias a la asignación automática de tareas y visibilidad en tiempo real, un análisis periódico de órdenes de trabajo históricas para ajustar la frecuencia del mantenimiento preventivo y tableros de control para seguimiento de tareas, tareas pendientes y tareas críticas.

Además, realizamos inspecciones de campo que se registran directamente desde una app móvil con fotos, geolocalización y comentarios (**Gemba digital**).

Resultados observados

Gracias a la integración de los principios Lean y el uso de Maximo, hemos logrado:

- Reducir el **tiempo medio de resolución de incidencias (MTTR)**.
- Aumentar la **trazabilidad** de todas las intervenciones: quién, cuándo y con qué resultado.
- Tomar decisiones basada en **datos objetivos**, allanando el camino hacia un **mantenimiento basado en condición**.
- Mejorar la percepción del servicio por parte de los clientes: mayor transparencia, control y agilidad.

Conclusión: Lean + digitalización, binomio calve para el FM moderno

La combinación de **metodología Lean y digitalización** representa una fórmula eficaz para transformar el mantenimiento en una función estratégica. En ASPOR Engineering hemos logrado **convertir esta filosofía en una práctica real y medible**, ofreciendo a nuestros clientes un servicio de mantenimiento más ágil, proactivo y centrado en el usuario.

La vuelta al trabajo tras el verano no debe limitarse a reactivar sistemas: **es la oportunidad perfecta para reinventar el mantenimiento como una palanca de valor en el Facility Management**.

Pablo Reig
Development Manager

aspor
ENGINEERING

El confort acústico como clave en la nueva era del Facility Management

El concepto de oficina ha cambiado radicalmente en los últimos años. La pandemia aceleró la adopción de modelos híbridos de trabajo, lo que ha generado un nuevo reto para el Facility Management: garantizar espacios que sean seguros, saludables y que, al mismo tiempo, promuevan la productividad. En este contexto, el confort acústico se ha convertido en un factor determinante para atraer y retener talento, así como para favorecer la concentración y el bienestar de los empleados.

El reto del confort en la vuelta a la oficina

La vuelta a la oficina ha puesto de relieve la necesidad de rediseñar los espacios para responder a nuevas expectativas. Los trabajadores demandan entornos más flexibles, colaborativos y, sobre todo, confortables. Sin embargo, uno de los principales problemas sigue siendo en la acústica: ruido de conversaciones, llamadas o incluso reverberaciones que dificultan la concentración. Diversos estudios señalan que la exposición prolongada al ruido en el trabajo puede reducir la productividad hasta en un 30% y aumentar los niveles de estrés.



La vuelta a la oficina ha puesto de relieve la necesidad de rediseñar los espacios para responder a nuevas expectativas.



El papel de las soluciones acústicas

La acústica de un espacio no solo impacta en el confort de los empleados, sino también en la colaboración y la innovación dentro de las organizaciones. Una oficina con una adecuada gestión acústica permite equilibrar zonas de concentración con espacios de interacción, favoreciendo tanto el trabajo individual como el colectivo. Las soluciones acústicas modernas, como paneles fonoabsorbentes, biombos o techos acústicos, permiten transformar espacios abiertos en lugares donde el ruido se controla de forma eficiente.

El Facility Management del futuro debe integrar tecnologías que permitan una gestión más precisa y eficiente de los entornos de trabajo. En este sentido Aistec ha desarrollado Smart Acoustic Mapping (SAM), una metodología, capaz de analizar, medir y monitorizar en tiempo real las condiciones acústicas de un espacio. Gracias a este método, es posible diseñar entornos dinámicos

que se adapten a las necesidades de concentración o colaboración, optimizando las soluciones acústicas para cada caso. El resultado es una mejora exponencial de la experiencia de los usuarios como la eficiencia operativa.

En Aistec apostamos por soluciones que van más allá de lo estético o funcional. Con SAM ofrecemos a las organizaciones una forma inteligente de gestionar el confort acústico, anticipando problemas y asegurando un rendimiento óptimo de los espacios. Esta innovación refleja nuestro compromiso con un Facility Management más avanzado, en el que la tecnología y el bienestar de las personas se combinan para crear oficinas preparadas para los retos de la nueva era laboral.

A. aistec
acoustic comfort

Oficinas flexibles y trabajo híbrido: La evolución del espacio laboral moderno

Los entornos de trabajo se transforman en lugares flexibles y conectados

Los entornos laborales han experimentado una gran transformación en los últimos años. La irrupción del teletrabajo, impulsada inicialmente por necesidades sanitarias, ha dado paso a un modelo más maduro: el **trabajo híbrido**. Este nuevo paradigma combina presencialidad y trabajo en remoto, **otorgando mayor flexibilidad tanto a empresas como a empleados**. En este contexto, las oficinas flexibles han cobrado protagonismo como espacios diseñados para adaptarse a las necesidades cambiantes de las personas. [Megablok](#), especializada en soluciones de equipamiento inteligente con su línea Community Locker a la cabeza, se sitúa en el centro de esta transformación para espacios de trabajo de empresas corporate con **propuestas tecnológicas sostenibles y centradas en las personas**.

Espacios de trabajo abiertos, colaborativos y creados para conciliar

Las oficinas flexibles, sobre las que recae el concepto de "open spaces", no solo responden a una tendencia estética. Se trata de un modelo **que favorece la colaboración, el bienestar de las personas, la conciliación laboral y la eficiencia**. La estructura tradicional de puestos fijos y despachos cerrados ha dado paso a espacios abiertos compartidos y áreas de socialización. Esta evolución exige un equipamiento acorde, donde cada elemento del mobiliario y la infraestructura cumpla una

función estratégica para mejorar la experiencia laboral.

Megablok ha desarrollado soluciones que permiten a las empresas adaptarse con agilidad a esta nueva realidad. Un ejemplo destacado es la incorporación de **smart lockers de paquetería** que permiten a los empleados la recepción de sus compras personales en la propia oficina, para que al finalizar su jornada puedan recoger cómodamente sus paquetes, lo que favorece la conciliación con su vida personal y evita molestias a los trabajadores ante la continua llegada de paquetes.

Este tipo de soluciones no solo **mejoran la eficiencia operativa y suponen un ahorro de costes** mediante la flexibilidad logística interna,



Otro de los grandes retos actuales de las oficinas modernas es el de integrar de forma eficiente y sostenible el desplazamiento de sus empleados.

sino que también contribuyen a una mejor gestión del personal y a un fortalecimiento del sentimiento de pertenencia y de la imagen de la propia empresa como marca empleadora.

Movilidad sostenible e integración urbana

Otro de los grandes retos actuales de las oficinas modernas es el de **integrar de forma eficiente y sostenible el desplazamiento de sus empleados**. Megablok, en este sentido, apuesta por desarrollar soluciones tecnológicas que respondan a esta necesidad, como se refleja en su proyecto para el edificio de oficinas [Torre Tarragona](#) (Barcelona), un ejemplo de cómo **el equipamiento puede contribuir activamente a una movilidad más limpia** a través de taquillas inteligentes para bicicletas y patinetes eléctricos que pueden ser cargados dentro del locker mientras el trabajador lleva a cabo su jornada laboral, facilitando así que los empleados opten por medios de transporte de bajo impacto ambiental.

Megablok, innovación centrada en las personas

Las oficinas del futuro ya no van a ser un lugar físico y estanco, sino **un ecosistema flexible y conectado que pone a las personas en el centro**. Megablok lo entiende así y, por ello, diseña soluciones que combinan tecnología, diseño inteligente y sostenibilidad. Su enfoque permite a las empresas no solo responder a las nuevas formas de trabajar, sino anticiparse a ellas.

De esta forma, Megablok, se convierte en el **aliado estratégico idóneo** para conseguir estos retos gracias a su tecnología innovadora dirigida a empresas corporate y encabezada por su línea [Community Locker](#).



SmartZ® de Zemper: solución integral para la seguridad y eficiencia en edificios

SmartZ® de Zemper redefine la seguridad y la eficiencia en edificios modernos. Con su tecnología inalámbrica y el servicio integral Smart Total Care®, ofrece a los facility managers una solución completa que optimiza la gestión, el mantenimiento y el cumplimiento normativo.

Un ecosistema que transforma la seguridad

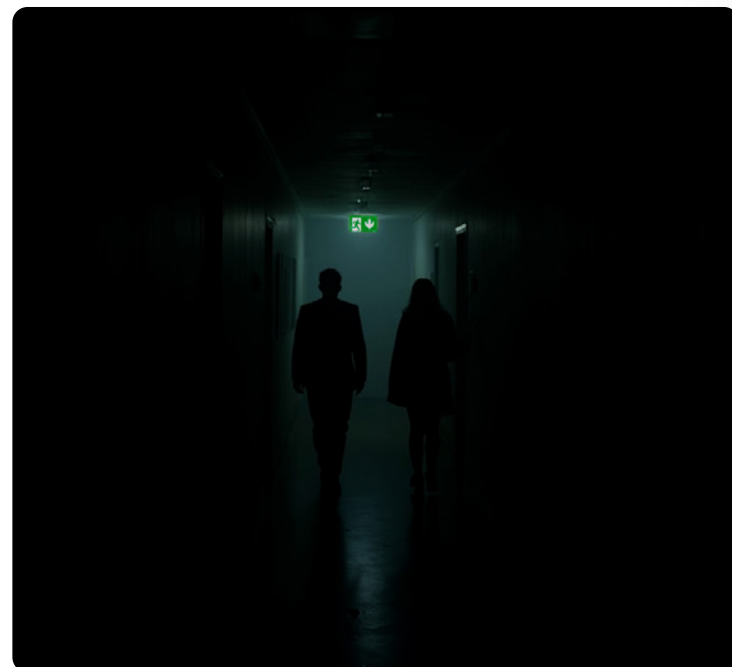
En un contexto donde la continuidad de las operaciones es vital, los **facility managers** necesitan herramientas que combinen fiabilidad, eficiencia y facilidad de gestión. SmartZ® surge como la primera solución inalámbrica nacional para la gestión centralizada del alumbrado de emergencia, una tecnología que **elimina el cableado adicional**, reduce costes de instalación y minimiza errores.

Gracias a su arquitectura en malla, puede integrar más de 10.000 luminarias en un solo sistema, gestionadas en tiempo real desde cualquier dispositivo. Esto significa **visibilidad total, supervisión remota** y la posibilidad de actuar sin necesidad de presencia física en la instalación.

Smart Total Care®: más allá de la tecnología

La innovación de Zemper no se limita al producto. Con **Smart Total Care®**, el facility manager cuenta con un servicio integral

que incluye puesta en marcha, formación, mantenimiento preventivo, asistencia técnica y garantía de cumplimiento normativo. Disponible en niveles Plata y Oro, este servicio asegura que cada edificio disponga del nivel de soporte que necesita, adaptándose a sus particularidades.



Este modelo convierte a SmartZ® en una solución viva, capaz de evolucionar con la instalación y garantizar un rendimiento constante durante todo su ciclo de vida.

Seguridad, eficiencia y sostenibilidad

La digitalización también aporta ventajas medioambientales. Al ser un sistema **sin cables ni dispositivos intermedios**, se reduce el consumo de recursos y la huella de carbono. Además, el mantenimiento remoto minimiza desplazamientos, reforzando la sostenibilidad en la gestión de infraestructuras críticas.

En el día a día, esto se traduce en menos tiempo invertido en gestiones rutinarias, mayor **control operativo** y un **cumplimiento normativo garantizado**.

La evolución de SmartZ® refleja la apuesta de Zemper por la digitalización y la gestión inteligente de infraestructuras críticas. Tras más de diez meses en el mercado, se ha consolidado como un referente en innovación, seguridad y sostenibilidad, con aplicaciones que abarcan desde hospitales y aeropuertos hasta oficinas y centros comerciales.

SmartZ® y Smart Total Care® ofrecen a los facility managers control total, cumplimiento normativo y eficiencia, en una solución integral que evoluciona con cada instalación.

Un aliado estratégico para el facility manager

SmartZ® y Smart Total Care® proporcionan valor real a cada actor del sector: ingenierías y proyectistas simplifican diseños; instaladores reducen tiempos de montaje; propietarios aseguran la protección de personas y bienes. Pero es el **facility manager** quien encuentra en este ecosistema una herramienta que combina seguridad, eficiencia operativa y tranquilidad.

Para más info: [Folleto SmartZ](#), [Video SmartZ](#) y [Video Smart Total Care](#)

ZEMPER

EL ESPECIALISTA EN ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA

Olga Musons

Directora de Marketing, Zemper

El retorno a la oficina

¿Un reto estratégico para el FM actual?

El regreso progresivo a los espacios de trabajo físicos, tras años de transformación impulsada por el teletrabajo y la flexibilidad laboral, ha colocado al **Facility Management (FM)** en el centro de la estrategia empresarial. Hoy, más que nunca, las organizaciones necesitan asegurar entornos seguros, eficientes y adaptados a nuevas formas de trabajo.

En este escenario, el mantenimiento integral de instalaciones no solo garantiza el funcionamiento técnico de los espacios, sino que se convierte en una **palanca clave para la productividad, la sostenibilidad y la experiencia del empleado**.

Oficinas híbridas: el nuevo campo de juego

El modelo de oficina tradicional ha quedado atrás. Ahora hablamos de **espacios híbridos, dinámicos y multifuncionales**, donde conviven zonas de concentración, colaboración y descanso.



Estos entornos requieren una gestión flexible que asegure:

- **Confort y bienestar:** control de temperatura, iluminación y calidad del aire.
- **Eficiencia en recursos:** uso responsable de energía y agua.
- **Capacidad tecnológica:** espacios preparados para la conectividad y el trabajo colaborativo.

El cambio es claro: pasamos de un mantenimiento reactivo a un mantenimiento predictivo, apoyado en datos, sensores IoT y plataformas GMAO. Esto permite anticiparse a las incidencias, reducir costes y garantizar la continuidad de las operaciones.

El Facility Manager: de gestor a estratega

El rol del Facility Manager ha evolucionado. Ya no se limita a lo operativo: hoy es **un agente de cambio y un aliado estratégico** de la dirección.

Sus funciones clave:

- **Seguridad y salubridad:** control de aforos, calidad del aire, mantenimiento de HVAC y limpieza técnica.
- **Optimización del espacio:** análisis de ocupación real y redistribución ágil según la demanda.
- **Sostenibilidad:** planes de mantenimiento que reducen consumos y prolongan la vida útil de activos.

- **Experiencia del empleado:** entornos funcionales, confortables y con tecnología al servicio de las personas.

En definitiva, el Facility Manager es el **punto entre personas, procesos y tecnología**, capaz de traducir las necesidades del negocio en resultados tangibles.

Tecnología + datos + externalización = FM inteligente

El retorno a la oficina no puede gestionarse con modelos del pasado. La clave está en un **Facility Management integral y externalizado**, que combine:

- **Expertise técnico especializado.**
- **Software GMAO** para monitorizar activos en tiempo real.
- **Automatización y análisis de datos** que permitan prever fallos y optimizar recursos.

Este modelo no solo aporta eficiencia, sino también **transparencia y control**, gracias a indicadores claros de cumplimiento normativo, sostenibilidad y retorno de inversión.

Preparar el futuro desde el presente

La vuelta a la oficina no es una tendencia pasajera, sino un **proceso estructural** que redefine cómo concebimos y utilizamos los espacios corporativos.

- **Planificación:** anticiparse a las necesidades de los usuarios.

La externalización inteligente permite transformar el mantenimiento en un aliado estratégico del negocio.



- **Mantenimiento inteligente:** garantizar fiabilidad y reducir riesgos.
- **Visión estratégica:** alinear instalaciones con los objetivos del negocio.

Un entorno bien gestionado no solo es más eficiente: es más **humano, seguro e inspirador**.

Conclusión

El desafío de la vuelta a la oficina es, en realidad, una **oportunidad para el Facility Management**. Una oportunidad para demostrar que su función va más allá del soporte operativo: es el motor que impulsa productividad, sostenibilidad y bienestar en la organización.

Porque el futuro del trabajo empieza en el presente, y el Facility Manager es quien asegura que cada espacio esté preparado para acogerlo.

SIGE₂₁
FACILITY SOFTWARE

El enfoque en las personas, el 'leit motiv' del puesto de trabajo moderno

Se acaba el periodo vacacional por excelencia y los empleados regresan a su puesto de trabajo. Gestionar el cambio del bañador a la camisa y volver a la rutina cotidiana será más sencillo los que trabajan en empresas que unen espacios y tecnología para ofrecer un experiencia del empleado superior.

Los espacios y disponer de un puesto de trabajo moderno, con todo lo que un trabajador necesita, son factores decisivos para su realización en el entorno laboral. Y pocos lo consiguen, ya que sólo un 10% de los empleados españoles se siente plenamente realizado en su trabajo, según un [estudio de Opinion Matters para Ricoh](#).

Esto es muy relevante en un momento de consolidación de un modelo de trabajo híbrido, que cambia la forma de trabajar y hace aflorar nuevas necesidades de los empleados: desde una nueva concepción de los espacios de trabajo hasta disponer del hardware, los accesorios y herramientas digitales que faciliten su desempeño y la comunicación, independientemente de si trabajan en casa o la oficina. Y, por supuesto, tener a su disposición servicios que les permitan resolver cualquier incidencia con la tecnología.



Llegar a ese puesto de trabajo moderno pasa por impulsar la flexibilidad, facilitando la colaboración de los equipos mediante la tecnología y los espacios, que deben ser abiertos y adaptables a las diferentes dinámicas de trabajo, ya sea individual o en equipo. Se trata de crear entornos para el bienestar, en los que el empleado se sienta cómodo.

La colaboración, el mantra de hoy en día

La transformación digital del puesto de trabajo precisa un enfoque centrado en las personas, la sostenibilidad y la integración de tecnologías avanzadas de TI y audiovisuales para mejorar la experiencia del empleado, y potenciar la productividad, el bienestar y la innovación.

Hay ya un buen número de empresas han abordado proyectos de este tipo y han obtenido importantes ventajas competitivas. Es el caso de **Iberdrola**, que migró a cloud, en solo 9 meses, todo su sistema de videoconferencia y equipamiento de las más de 800 salas de reuniones que posee por todo el mundo. Con este proyecto, en el que apostamos por la tecnología Cisco Webex, ha dotado a sus empleados de equipos más potentes y eficientes que han añadido productividad a las reuniones.

La multinacional ha conseguido numerosas ventajas en diferentes áreas, como la mejora de la experiencia del usuario. Por ejemplo, los empleados



han reducido en un 60% el tiempo que invertían en iniciar una reunión, y ahora se conectan en segundos. Además, la creación de un nuevo centro de monitorización ha permitido rebajar el número de llamadas sobre incidencias a 3 mensuales, frente a las 1.000 que se producían.

También ha reducido los costes globales de su infraestructura de videoconferencia un 27%, y ahora dispone de un laboratorio de innovación le ayuda a estar al día con las últimas tecnologías de realidad aumentada y extendida.

ServiZurich es otra compañía que ha apostado por el rediseño del puesto de trabajo para facilitar una colaboración híbrida efectiva. Acompañada por Ricoh en las etapas de asesoría, planificación y despliegue, puso en marcha el proyecto 'Workplace For The Future', a lo largo del cual se integraron un total de 35 espacios diferentes en dos edificios, desde cabinas para llamadas telefónicas, salas de juntas y zonas de **brainstorming** hasta espacios abiertos multifuncionales, una zona de fitness y una sala de juegos.

Ha equipado todos estos espacios con tecnología de vanguardia que facilita la colaboración, ya que cuentan con sistema de reserva de salas integrado con Microsoft Teams, controladores táctiles que facilitan las videoconferencias, pantallas de grandes dimensiones que impulsan la participación activa, cámaras para pizarra que agilizan la toma de notas digitales y la compartición de contenido en tiempo real, etc.



De esta forma, ha creado espacios y soluciones que reflejan las necesidades y preferencias de las personas.

La empresa de construcción **Arpada** ha optado también por renovar su sede en la localidad madrileña de Alcorcón y modernizar su tecnología de colaboración para sus más de 800 empleados ubicados en diferentes centros y, así, impulsar modelos operativos más eficientes.

Con esta iniciativa, ha convertido sus instalaciones en una oficina paperless que conecta todo su talento, independientemente de su ubicación, a través de innovadoras soluciones. Esto le ha permitido posicionarse como un referente para la atracción, captación y retención de talento en su sector.

La clave para Ricoh, y así lo trasladamos en nuestra propuesta de valor al cliente, es diseñar estrategias centradas en las personas mediante lugares de trabajo interconectados y productivos, eliminando las barreras a la colaboración y co-creación entre los equipos.

RICOH
imagine. change.



José Luis Gion
Director del área de Workplace
de Ricoh España

La Fórmula de Monolitic en la Gestión Inteligente de Edificios

Septiembre ya no implica un regreso uniforme a las oficinas. Con los modelos híbridos, la asistencia es irregular y exige al FM apoyarse en datos para garantizar bienestar, eficiencia y experiencia.

La vuelta a la oficina en septiembre sigue marcando la reactivación de espacios, obligando al Facility Manager a revisar instalaciones, reprogramar sistemas y poner a punto los equipos. No obstante, si antes la estacionalidad era la única que definía el calendario de ocupación, ahora convive con un segundo factor decisivo: los modelos híbridos, que han convertido la reincorporación en un proceso irregular y variable.

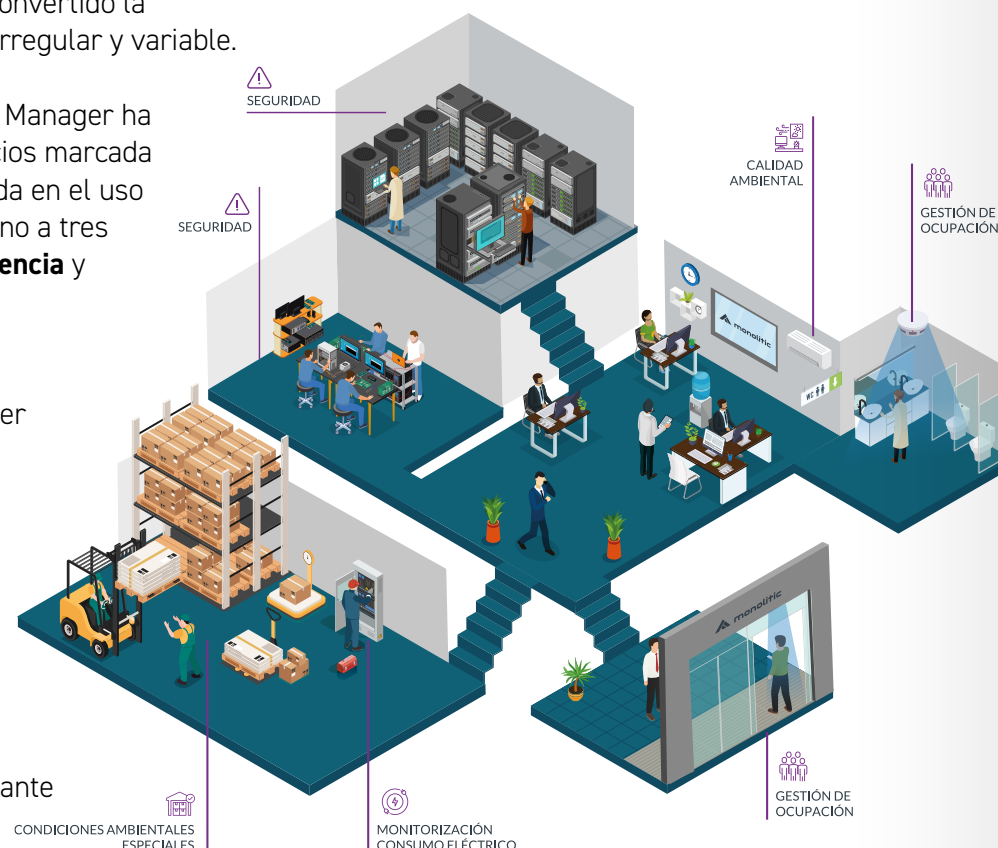
En este nuevo marco, el Facility Manager ha pasado de una gestión de espacios marcada por horarios rígidos a una basada en el uso real, articulando su labor en torno a tres ejes prioritarios: **bienestar, eficiencia y experiencia de usuario**.

Bienestar gracias a datos

Para empezar, el Facility Manager debe garantizar el bienestar continuo de los empleados mediante indicadores objetivos –y no percepciones–. En este sentido, la **monitorización ambiental** ofrece en tiempo real **datos sobre calidad del aire (IAQ)**, temperatura o humedad, permitiendo actuar con rapidez ante cualquier desviación.

Eficiencia según uso de espacios

El segundo eje se centra en la gestión eficiente de los espacios. Gracias a sensores inteligentes instalados en puntos estratégicos, el FM puede conocer en tiempo real qué zonas están activas y detectar **patrones de uso por salas**,



Caso de éxito: Building Lab de Monolitic

El [Building Lab de Monolitic](#) nació con un reto por delante: optimizar la gestión de las instalaciones mediante una visión precisa y en tiempo real del estado de los espacios, creando **entornos más eficientes, sostenibles y seguros** y facilitando, además, el **acceso a la información recogida por los sensores**.

Para hacerlo posible, Monolitic equipó sus oficinas con **dispositivos IoT** que miden ocupación, calidad del aire, seguridad, condiciones ambientales y consumo eléctrico. Los datos recogidos se centralizan en la solución **Bnergy**, empleada para el Facility Management e integrada con AVEVA Cloud, lo que permite disponer en todo momento de una visión real del estado de los espacios, los dispositivos en funcionamiento y posibles incidencias.

Este proyecto reafirma nuestro marco de actuación ante la gestión de edificios, transformando los espacios en entornos inteligentes, seguros y al servicio de sus usuarios.

plantas o franjas horarias. Esta información le permite ajustar la climatización y ventilación en función de la demanda real, evitando arranques sobredimensionados.

Experiencia de usuario óptima

Además, los mismos datos de ocupación que sirven para optimizar la eficiencia se convierten en grandes aliados para mejorar la experiencia con los espacios. Entre otras, hacen posible la **preparación de salas cuando hay reservas**, la **activación de la iluminación y ventilación por presencia**, y la **calibración de servicios según el flujo real de personas**. De este modo, el FM convierte la vuelta a la oficina en una experiencia positiva que refuerza el vínculo con el espacio de trabajo.

Bonus track: energía y seguridad operativa

Más allá de los tres ejes principales, la energía y la seguridad técnica representan también frentes decisivos para el Facility Manager. La presión regulatoria y los compromisos ESG exigen una gestión mucho más precisa que antes, capaz de asegurar tanto la eficiencia como el cumplimiento normativo. Una capacidad asumible gracias al **smart metering**, que aporta al FM una **visión detallada y continua del consumo eléctrico**.

A través de contadores inteligentes conectados, mide cuánto se gasta, cuándo y en qué condiciones, ofreciendo una trazabilidad antes imposible con lecturas manuales o estimaciones. Esta granularidad permite **detectar picos anómalos, localizar ineficiencias y modular el consumo energético** según las necesidades reales, asegurando además el cumplimiento de **normativas ISO** (como la ISO 14064 o la ISO 50001, entre otras) y **estándares de eficiencia energética**. Además, los sistemas de detección aportan una capa extra de protección frente a fugas de agua, humo o sobrecalentamientos.

Atrás ha quedado aquella época en la que la gestión de edificios era casi sinónimo de previsión estática, dando pie a cómo la conocemos hoy: un ejercicio dinámico, basado en datos y que ofrece una capacidad de respuesta prácticamente inmediata. Septiembre, con la vuelta a la oficina, es el momento idóneo para ponerlo a prueba y recordarnos que los edificios son escenarios vivos al servicio de quienes los utilizan.



Daniel Cascante Nogales
IoT Business Manager

Patrocinadores IFMA España

Patrocinadores Oro



Patrocinadores Plata



Patrocinadores Bronce



Empresas colaboradoras

