

TENDENCIAS EN LA IMPLEMENTACION DE OFICINAS COMO LOGRAR UN PROYECTO EXITOSO

Gerencia de Proyectos y Construcción

Diciembre 2018

CONTENIDO

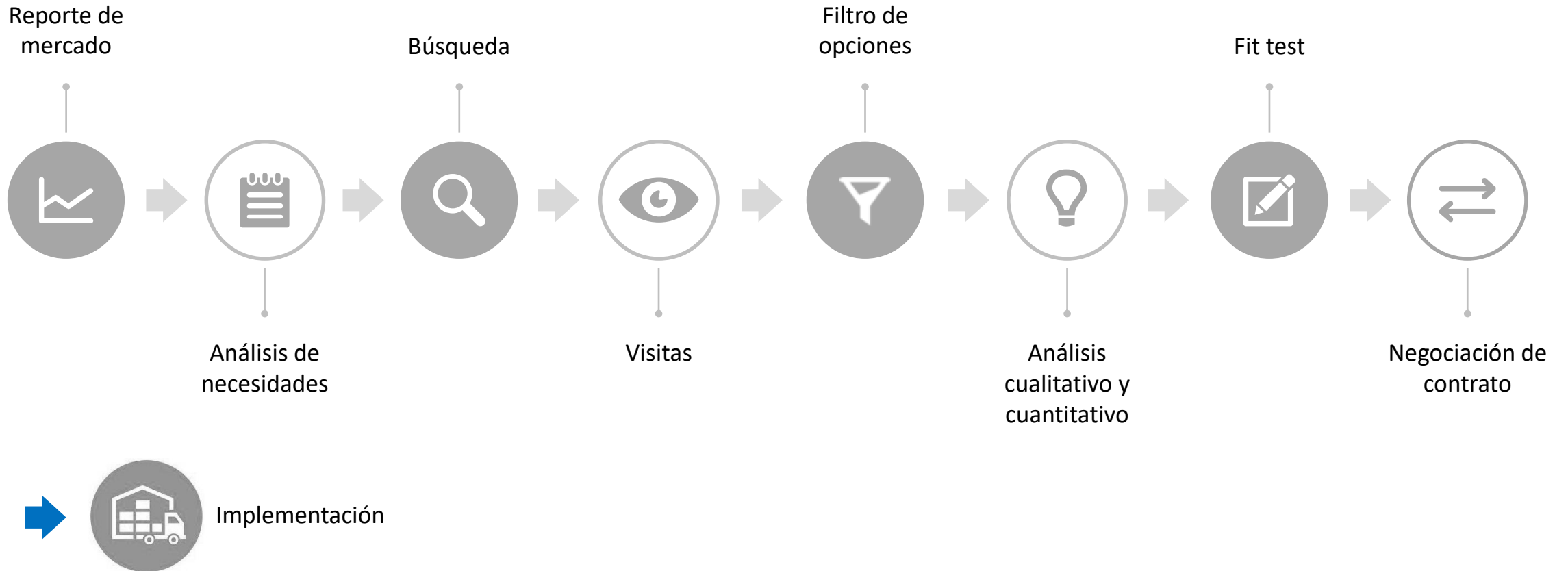
- El Proceso Integral de toda Implementación y sus Variables
- Tendencial Actuales
- Caso de Éxito – Mead Johnson Perú



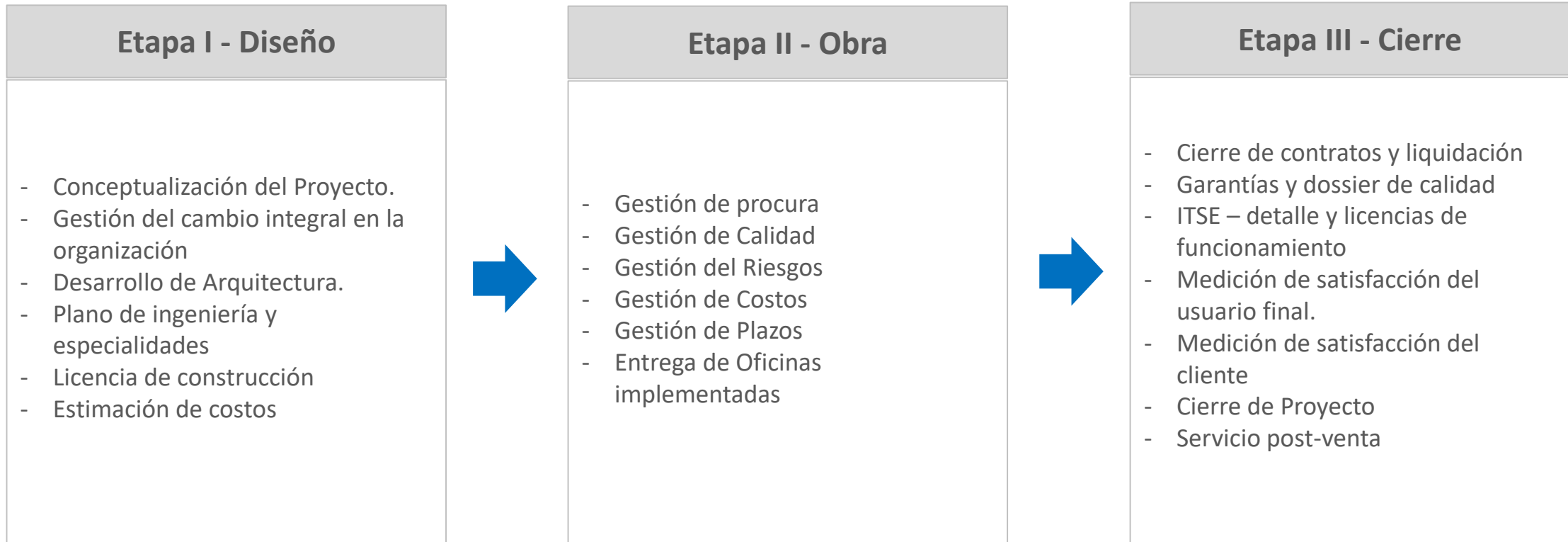
Preguntas Clave antes de empezar el Proyecto

- ¿Hice un adecuado proceso de búsqueda y/o localización de las nuevas oficinas de la empresa? (*Fit Test* en etapa temprana).
- ¿Antes de diseñar el espacio analicé todas las variables además de sólo el espacio físico suficiente para el aforo?¿Consideré la proyección a mediano plazo?.
- ¿Analicé el proyecto como una oportunidad de mejora para todas las áreas y su impacto?
- ¿Puedo crear un lugar de trabajo orientado al futuro de mi organización que proporcione una gran experiencia de trabajo y a la vez **integre la estrategia empresarial** con **la estrategia espacial** considerando tanto la cultura organizacional como el clima laboral y la tecnología que mejor requiera mi organización?

El Proceso Integral – Fases del Proyecto













El Proceso Integral – Etapas de la Fase de Implementación



Búsqueda de alternativas

Levantamiento del mercado








1.- Espacios de Oficina Disponibles

		SAN ISIDRO FINANCIERO									
Espacios de Oficina Disponibles		Alt. 1	Alt. 2	Alt. 3	Alt. 4	Alt. 5	Alt. 6	Alt. 7	Alt. 8	Alt. 9	Alt. 10
		TJP	TPR	PLAZA DEL SOL	FIBRA	PACIFIC TOWER	TRILLIUM TOWER	TORRE PANAMÁ	ALTO CARAL	TARGA	TORRE WIESE
											
Fecha de Entrega		Gris	Gris	Gris	Gris	Gris	Semi implementado	Gris	Gris	Gris	Amoblado
Área de oficinas		23,000.00 m²	8,800.00 m²	28,900.00 m²	11,116.00 m²	15,000.00 m²	6,000.00 m²	22,130.90 m²	13,670.00 m²	9,000.00 m²	18,000.00 m²
Tamaño de planta		1,000.00 m²	580.00 m²	983.00 m²	1,180.00 m²	906.00 m²	500.00 m²	1,336.00 m²	1,000.00 m²	700.00 m²	1,150.00 m²
Número de Pisos a Arrendar		1 Pisos	1 Pisos	1 Pisos	1 Pisos	3 Pisos	6 Pisos	2 Pisos	1 Pisos	1 Pisos	1 Pisos
Frentes de Luz		2 Frentes	2 Frentes	2 Frentes	2 Frentes	3 Frentes	1 Frente	3 Frentes	3 Frentes	1 Frentes	2 Frentes
Certificación LEED		Gold*	Silver	-	Silver	-	-	Silver	-	-	-
Distribución de pisos	Opc. 1	Piso 26 628.55 m²	Piso 10 642.87 m²	Of. 238 y 240 654.00 m²	Of. 601 600.00 m²	Of. X01 750.00 m²	Piso 8 y 702 750.00 m²	Piso 11 591.00 m²	Piso 17 644.00 m²	Piso 2 712.58 m²	Piso 11 653.90 m²
	Opc. 2	Piso 25 654.72 m²	Piso 19 666.53 m²			Of. X02 541.92 m²				Piso 6 687.55 m²	
Área Disponible en m2		628.55 m²	642.87 m²	654.00 m²	600.00 m²	750.00 m²	750.00 m²	591.00 m²	644.00 m²	712.58 m²	653.90 m²
US\$ por m2 oficinas por Mes mas IGV		\$14.00	\$14.00	\$15.00	\$20.00	\$17.00	\$17.50	\$14.50	\$17.00	\$17.00	\$20.00
Total US\$ oficinas por Mes		\$8,799.70	\$9,000.18	\$9,810.00	\$12,000.00	\$12,750.00	\$13,125.00	\$8,569.50	\$10,948.00	\$12,113.86	\$13,078.00
# Parqueos Internos		16 Unds	16 Unds	16 Unds	15 Unds	19 Unds	19 Unds	15 Unds	16 Unds	18 Unds	16 Unds
US\$ por Parqueo Interno por Mes mas IGV		\$170.00	\$170.00	\$180.00	\$180.00	\$170.00	\$175.00	\$170.00	\$180.00	\$180.00	\$180.00



Búsqueda de alternativas

Levantamiento del mercado

Alternativas de 3,500 m2									
SAN ISIDRO FINANCIERO									
Proyecto B - Disponibilidad de oficinas 3,500 m2	Alt. 18 RIVERA NAVARRETE	Alt. 19 TORRE ORQUÍDEAS	Alt. 20 FIBRA WB	Alt. 21 TPR	Alt. 22 TORRE PANAMÁ	Alt. 23 ICHMA	Alt. 24 JUAN DE ARONA 700	Alt. 25 TJP	Alt. 26 TRILLIUM TOWER
Espacios de Oficina Disponibles									
Fecha de Entrega	Inmediato	Inmediato	Inmediato	Inmediato	May 2017	Inmediato	Mar 2017	Inmediato	Inmediato
Área Disponible	9,907.86 m²	11,800.00 m²	11,116.00 m²	8,800.00 m²	22,130.90 m²	13,448.33 m²	11,633.83 m²	23,000.00 m²	6,000.00 m²
Tamaño de Planta	1,328.00 m²	1,190.14 m²	1,180.00 m²	580.00 m²	1,336.00 m²	707.81 m²	1,460.66 m²	989.00 m²	500.00 m²
Número de Pisos a Arrendar	2.75 Pisos	3 Pisos	2 Pisos	6 Pisos	2.75 Pisos	3 Pisos	2 Pisos	3.5 Pisos	7 Pisos
Frentes de Luz	Hasta 3 Frentes	Hasta 3 Frentes	2 Frentes	2 Frentes	2 Frentes	1 Frente	1 Frente	2 Frentes	1 Frente
Certificación LEED	Silver	Silver	Silver	Silver	Silver	Gold	Silver	Gold*	N/A
Disponibilidad de Pisos	Piso 5, 7, 8, 4 de 8	Piso 15, 16, 17	Pisos 2, 5, 6	Pisos 10, 11, 6	Pisos 7, 8, 3, 4 de 8	Of. 1, 101 de 1801	Of. 7, 018 de 1101	Pisos 3, 9, 10, 11	Pisos 3 de 12
Área Disponible en m2	3,622.81 m²	3,570.42 m²	2,360.00 m²	3,480.00 m²	3,674.00 m²	2,123.42 m²	2,160.66 m²	3,523.44 m²	3,500.00 m²
US\$ por m2 de oficinas por Mes más IGV	\$18.50	\$18.00	\$21.00	\$17.00	\$20.00	\$19.00	\$20.00	\$17.00	\$19.00
US\$ por Parqueo Interno por Mes más IGV	\$180.00	\$180.00	\$180.00	\$170.00	\$180.00	\$180.00	\$180.00	\$170.00	\$190.00
Motivos del Descarte			No hay m2 disponibles	Planta Pequeña.		No hay m2 disponibles. Multi propietarios.	No hay m2 disponibles		No hay m2 disponibles



FASE – FIT TEST

Información Necesaria

- Planos en CAD de los pisos del Short List
- Cuadro de áreas preliminar
- Fit Test



VISITA A OFICINAS ACTUALES



ENCUESTAS A *KEY STAKEHOLDERS*



ANALISIS POR PUESTO DE TRABAJO



LAYOUT Y CONCEPTUALIZACION PRELIMINAR

FIT TEST en Fase de Búsqueda y Localización

OBJETIVOS

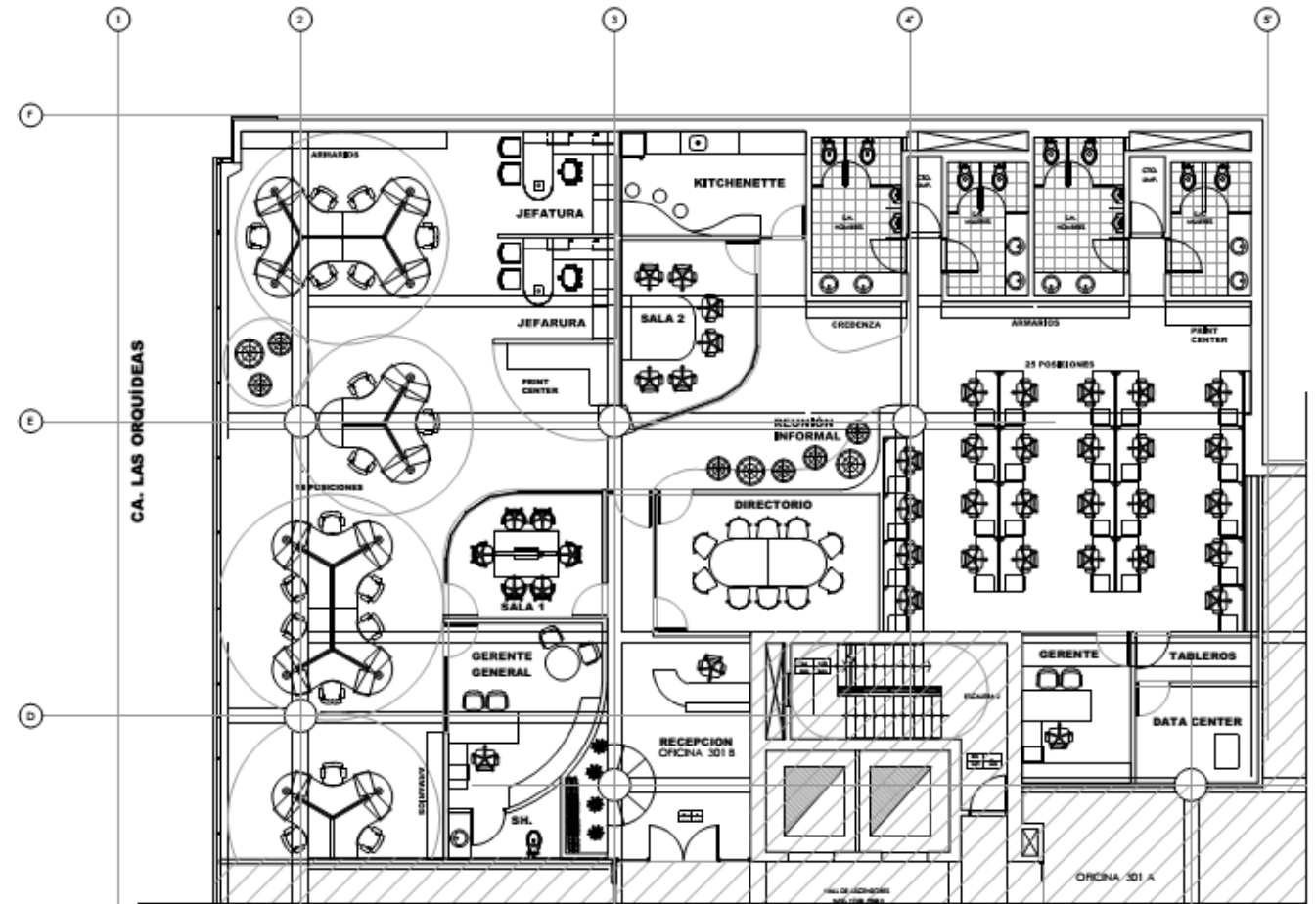
- Optimizar el cuadro de áreas dentro del espacio seleccionado
- Analizar y comparar el Layout resultante de cada edificio del *short list*.



FIT TEST en Fase de Búsqueda y Localización

ENTREGABLES

- Planos de distribución Normativos
- Análisis Normativo del Aforo
- Cumplimiento de Evacuación
- Vistas preliminares en 3D



FIT TEST en Fase de Búsqueda y Localización

ENTREGABLES

- Planos de distribución Normativos
- Análisis Normativo del Aforo
- Cumplimiento de Evacuación
- Vistas preliminares en 3D



FIT TEST en Fase de Búsqueda y Localización

RESULTADO

- Edificio *Swiss Tower*
- Área = 598.75 m²
- Aforo Normativo (RNE) 63 personas
- Aforo Fit Test **50 personas**



FIT TEST en Fase de Búsqueda y Localización

RESULTADO

- Edificio *LEURO*
- Área = 490.92 m²
- Aforo Normativo (RNE)
52 personas
- Aforo Fit Test
50 personas



Variables Importantes

¿Qué debemos tomar en Cuenta?

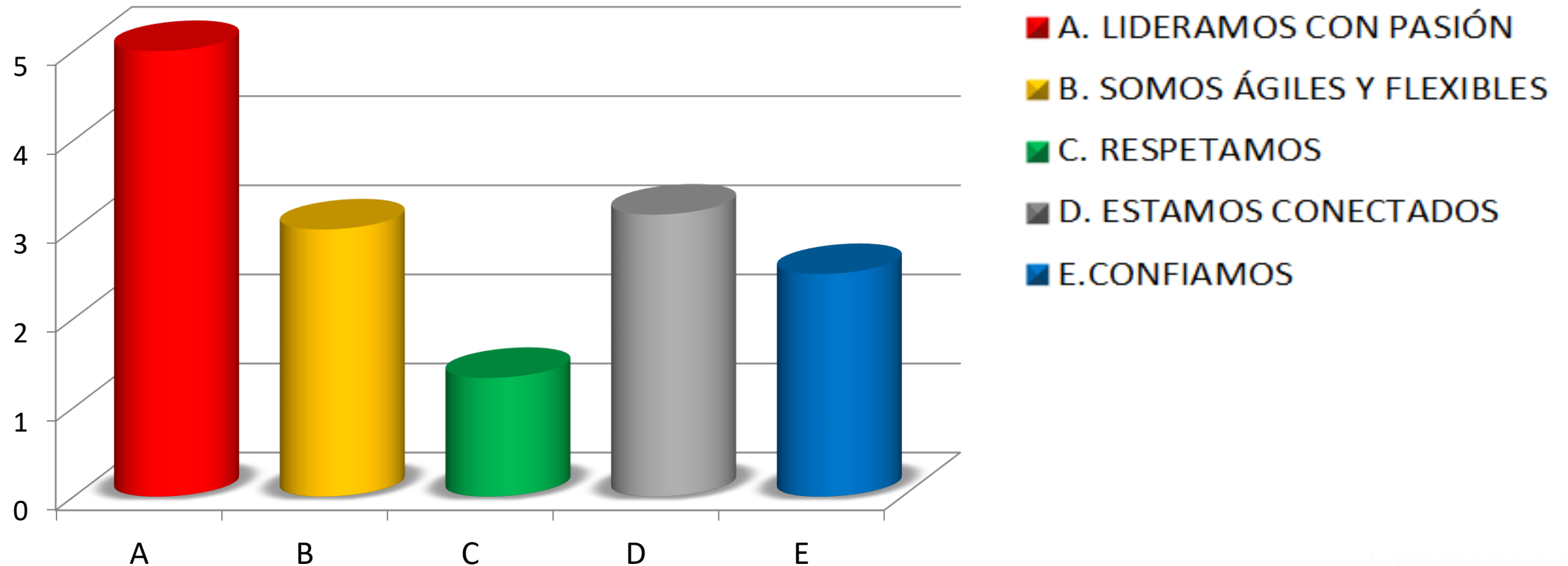
90%

de los empleados admite que su actitud ante el trabajo se ve afectada de manera negativa por la calidad del ambiente del lugar de trabajo.

Variables Importantes

¿Qué debemos tomar en Cuenta?

¿Qué pilar de la organización se debe reflejar con mayor importancia en las nuevas oficinas?



Variables Importantes

¿Qué debemos tomar en Cuenta?

Certificación LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)



CERTIFIED



SILVER



GOLD



PLATINUM

Certificación WELL (WELL Building Standard)



AIRE

Calidad del aire de la oficina a través de la eliminación de contaminantes, la prevención y la purificación.



AGUA

Calidad del agua y promoción de su uso adecuado.



ALIMENTACIÓN

Hábitos alimenticios saludables.



LUZ

Diseño e iluminación y controles de los niveles que optimicen la energía, el estado de ánimo y la productividad.



FITNESS

Estrategias para fomentar la actividad física



AGUA

Ambiente que sea agradable, incluyendo normas de diseño y regulación temática y acústica






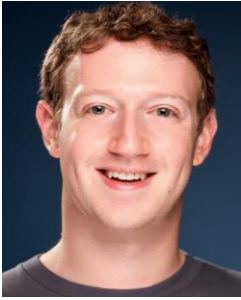

MENTE

Espacios de relajación y tecnología de última generación para favorecer el equilibrio

La certificación WELL frente a la certificación LEED

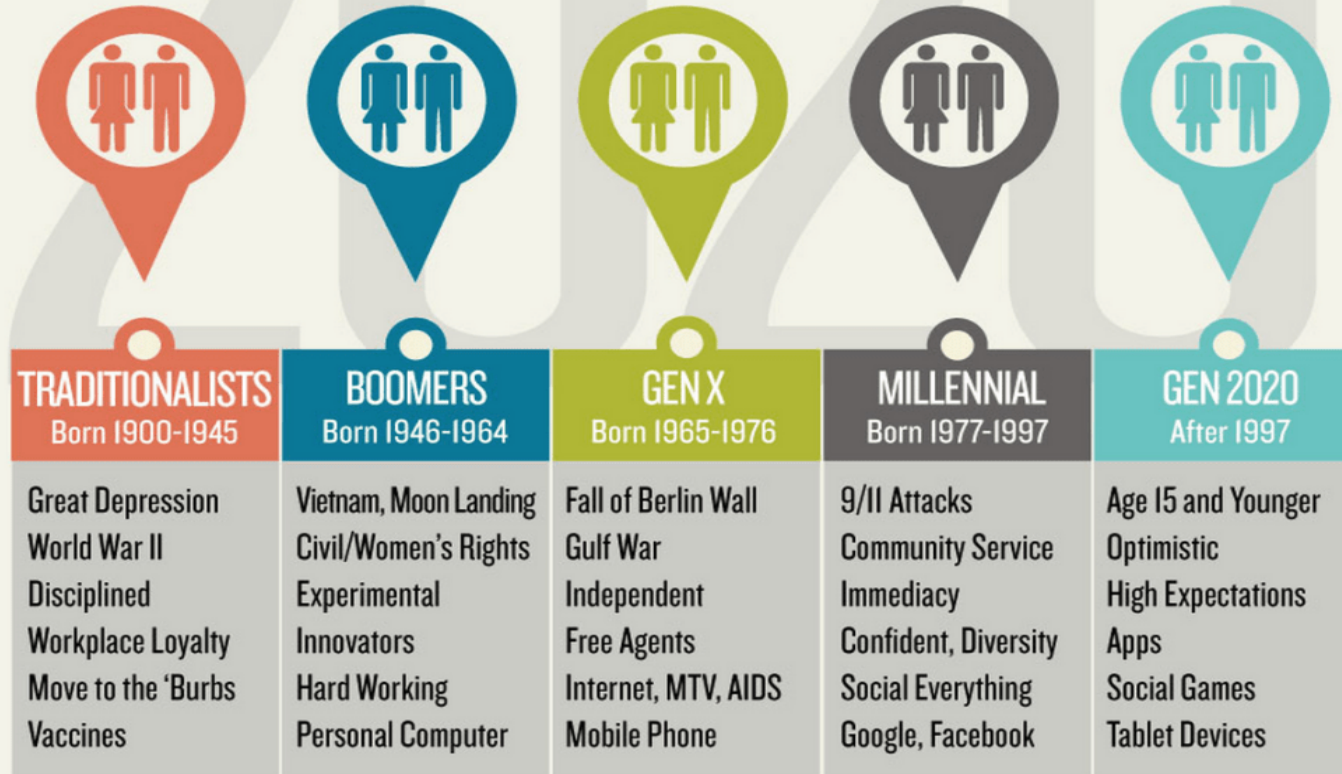
La certificación WELL, gestionada por el International WELL Building Institute, es similar a la certificación LEED en su concepción, de hecho, al igual que LEED, es certificada por el **Green Business Council Inc.** (GBCI por sus siglas en inglés). Si la certificación LEED **asegura el cumplimiento** de unos estándares de sostenibilidad y eficiencia energética, el WELL Building Standard garantiza que el espacio certificado trabaja por la salud y bienestar de los ocupantes. Ambas certificaciones son perfectamente complementarias y aplicables tanto a edificios enteros como a espacios empresariales dentro de los mismos. Cuando WELL y LEED se implementan en el mismo proyecto el rendimiento del edificio es optimizado en beneficio del medio ambiente y de la salud de los ocupantes.

5 Generaciones se van a cruzar en la empresa - 2020

+ 68 años	50 - 67	33 - 49	19 - 33	- 18 años
				
Tradicionales	Baby Boomers	Generación X	Generación Y Millenials	Gen z, I – Generations - Linksters
1922-1945	1946 -1964	1965 -1980	1981 - 1994	1995 - 2010
Valoran la lógica y la disciplina. Desean la estabilidad y un legado	Idealistas, competitivos, cuestionan la autoridad, les disgusta el cambio, buscan reconocimiento	Buscan el balance entre el trabajo y el estilo de vida. Flexibles, algo ansiosos.	Valoran la diversidad y los estudios tecnológicos. Buscan un trabajo que valoren, abrazan la tecnología y no las dejan ir.	La tecnología es parte de sus vidas, nunca pierden, tienen múltiples perfiles, son colaboradores, multi personalidades y múltiples ubicaciones.

MULTIPLE GENERATIONS @ WORK

Five Generations Working Side by Side in 2020



TRADITIONALISTS Born 1900-1945	BOOMERS Born 1946-1964	GEN X Born 1965-1976	MILLENNIAL Born 1977-1997	GEN 2020 After 1997
Great Depression World War II Disciplined Workplace Loyalty Move to the 'Burbs Vaccines	Vietnam, Moon Landing Civil/Women's Rights Experimental Innovators Hard Working Personal Computer	Fall of Berlin Wall Gulf War Independent Free Agents Internet, MTV, AIDS Mobile Phone	9/11 Attacks Community Service Immediacy Confident, Diversity Social Everything Google, Facebook	Age 15 and Younger Optimistic High Expectations Apps Social Games Tablet Devices

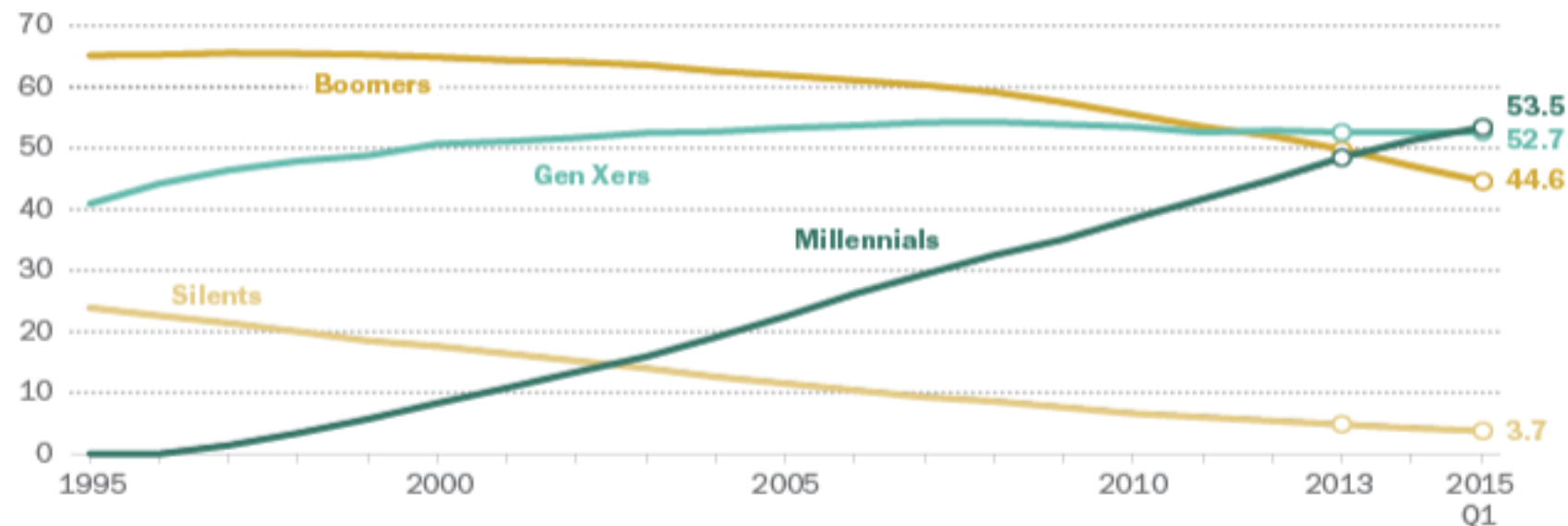
Each generation brings its own view of the world, which creates both opportunities and threats to businesses. **This demands Generational Intelligence!**

Millennials, the Largest Generation in US Labor Force

U.S. Labor Force by Generation, 1995-2015

U.S. Labor Force by Generation, 1995-2015

In millions






















Note: Annual averages plotted 1995-2014. For 2015 the first quarter average of 2015 is shown. Due to data limitations, Silent generation is overestimated from 2008-2015.

Source: Pew Research Center tabulations of monthly 1995-2015 Current Population Surveys, Integrated Public Use Microdata Series (IPUMS)

PEW RESEARCH CENTER

Chart 1: An overview of the working generations

Characteristics	Maturists (pre-1945)	Baby Boomers (1945-1960)	Generation X (1961-1980)	Generation Y (1981-1995)	Generation Z (Born after 1995)
Formative experiences	Second World War Rationing Fixed-gender roles Rock 'n' Roll Nuclear families Defined gender roles — particularly for women	Cold War Post-War boom "Swinging Sixties" Apollo Moon landings Youth culture Woodstock Family-orientated Rise of the teenager	End of Cold War Fall of Berlin Wall Reagan / Gorbachev Thatcherism Live Aid Introduction of first PC Early mobile technology Latch-key kids; rising levels of divorce	9/11 terrorist attacks PlayStation Social media Invasion of Iraq Reality TV Google Earth Glastonbury	Economic downturn Global warming Global focus Mobile devices Energy crisis Arab Spring Produce own media Cloud computing Wiki-leaks
Percentage in U.K. workforce*	3%	33%	35%	29%	Currently employed in either part-time jobs or new apprenticeships
Aspiration	Home ownership	Job security	Work-life balance	Freedom and flexibility	Security and stability
Attitude toward technology	Largely disengaged	Early information technology (IT) adaptors	Digital Immigrants	Digital Natives	"Technoholics" — entirely dependent on IT; limited grasp of alternatives
Attitude toward career	Jobs are for life	Organisational — careers are defined by employers	Early "portfolio" careers — loyal to profession, not necessarily to employer	Digital entrepreneurs — work "with" organisations not "for"	Career multitaskers — will move seamlessly between organisations and "pop-up" businesses
Signature product	 Automobile	 Television	 Personal Computer	 Tablet/Smart Phone	Google glass, graphene, nano-computing, 3-D printing, driverless cars
Communication media	 Formal letter	 Telephone	 E-mail and text message	 Text or social media	 Hand-held (or integrated into clothing) communication devices
Communication preference	 Face-to-face	 Face-to-face ideally, but telephone or e-mail if required	 Text messaging or e-mail	 Online and mobile (text messaging)	 Facetime
Preference when making financial decisions	 Face-to-face meetings	 Face-to-face ideally, but increasingly will go online	 Online — would prefer face-to-face if time permitting	 Face-to-face	 Solutions will be digitally crowd-sourced















*Percentages are approximate at the time of publication.

5 Generaciones se van a cruzar en la empresa - 2020

¿A quién le vamos a diseñar las oficinas?



Talking a different language

Formative experiences	Maturists (pre-1945) Wartime rationing Rock'n'roll Nuclear families Defined gender roles - particularly for women 	Baby boomers (1945-1960) Cold War 'Swinging Sixties' Moon landings Youth culture Woodstock Family-orientated 	Generation X (1961-1980) Fall of Berlin Wall Reagan/Gorbachev/Thatcherism Live Aid Early mobile technology Divorce rate rises 	Generation Y (1981-1995) 9/11 terrorists attacks Social media Invasion of Iraq Reality TV Google Earth 	Generation Z (Born after 1995) Economic downturn Global warming Mobile devices Cloud computing Wiki-leaks 
Percentage in UK workforce	3%	33%	35%	29%	Employed in either part-time jobs or apprenticeships
Attitude toward career	Jobs for life 	Organisational - careers are defined by employees	"Portfolio" careers - loyal to profession, not to employer	Digital entrepreneurs - work "with" organisations	Multitaskers - will move seamlessly between organisations and "pop-up" businesses
Signature product	Automobile 	Television 	Personal computer 	Tablet/smartphone 	Google glass, 3-D printing
Communication media	Formal letter 	Telephone 	E-mail and text message 	Text or social media 	Hand-held communication devices
Preference when making financial decisions	Face-to-face meetings	Face-to-face ideally but increasingly will go online	Online - would prefer face-to-face if time permitting	Face-to-face	Solutions will be digitally crowd-sourced

Tendencias Actuales



Perimeter

Perimeter planning, centered on enclosed individual spaces along the perimeter and large open spaces found at the building core, is ideal for independent and structured work. This creates a linear experience with prescribed circulations paths, providing privacy and generous space for focused work.



80% primary
20% activity



Core

Core planning provides abundant access to natural light. Long sight lines are achieved through open spaces around the architectural perimeter, while private, enclosed spaces are planned at the building core. Inclusive, approachable and transparent, this structure allows for a balance of focused, shared and team work.



70% primary
30% activity



Efficient

Efficient planning can create energy and effective collaboration in environments where space is at a premium. Few private offices, narrow circulation and compact work settings help maximize space while promoting shared and team work. Privacy is encouraged through small enclaves and accessible refuge areas.



60% primary
40% activity



Adaptive

Adaptive planning offers a variety of assigned and unassigned spaces to support diverse work tasks, functions and interactions. Together, these spaces, along with abundant amenities and user-adjustable elements, are interwoven throughout the plan to promote adaptation and social connections.



50% primary
50% activity



Immersive

Immersive planning blurs the lines between work space types—to enhance interaction, invite connected experiences and create a sense of hospitality at every exchange. Comfortable furnishings and fluid boundaries characterize this group-based workplace where the actions of the people themselves define the space. The result: an environment that can transform at a moment's notice and evolve with use.



Blurred lines between
primary and activity



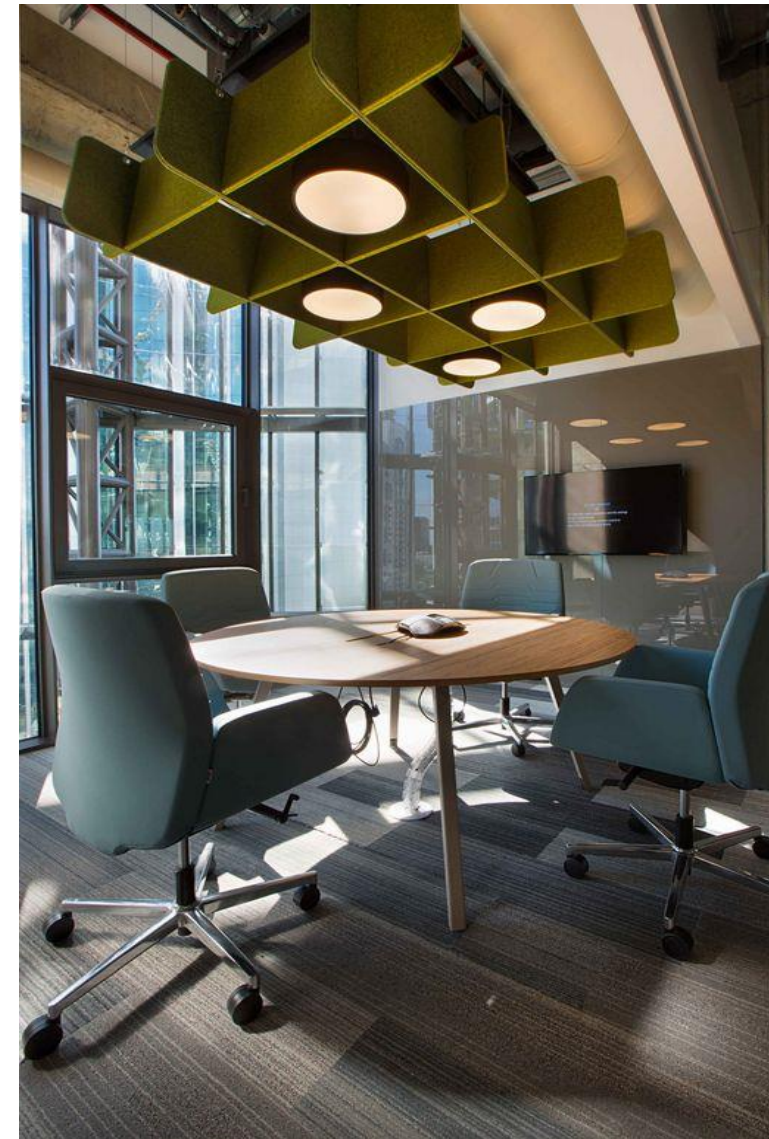
Perimeter

Oficinas cerradas y Salas alrededor del Perímetro

Predomina la Privacidad

Ideal para trabajo estructurado e independiente

80% Espacios asignados
20% Uso común





Core

**Oficinas cerradas y salas
diseñadas en el núcleo de la
oficina.**

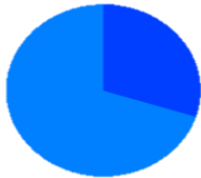
Abundante luz natural

Espacios abiertos
perimetrales

Balance entre privacidad y trabajo
en equipo.

70% Espacios
asignados

30% Uso común





Efficient

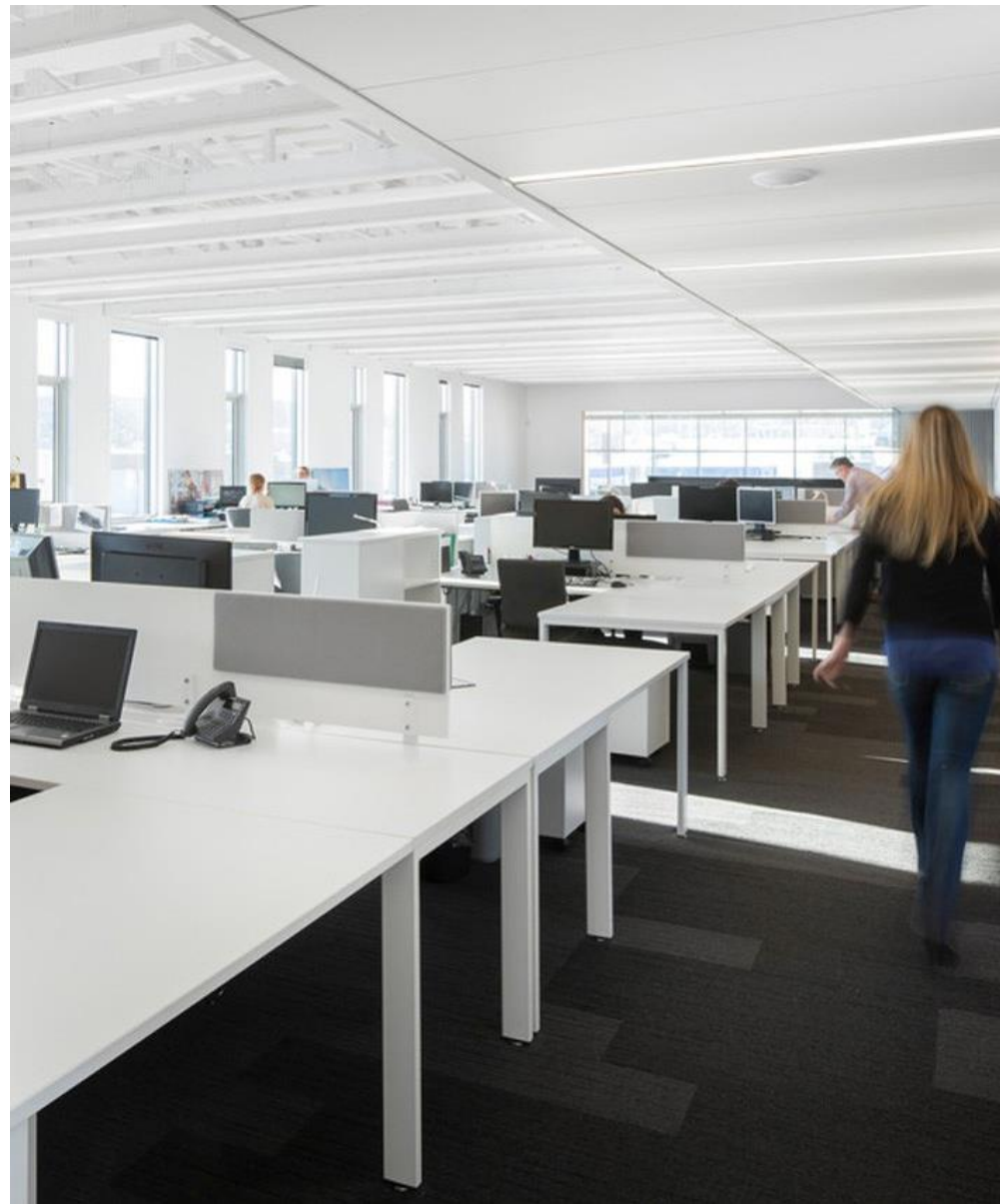
Pocas oficinas cerradas

Se busca el máximo aprovechamiento del espacio.

Promueve el trabajo en equipo.

60% Espacios asignados

40% Uso común





Adaptive

**Variedad de espacios
asignados y temporales**

Promueve la adaptación y
las conexión social

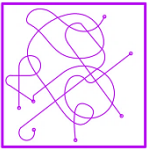
Abundantes espacios
multifunción

Busca la Interacción

50% Espacios
asignados

50% Uso común





Immersive

Las personas definen los espacios de trabajo

Los espacios invitan a conectarse

Sentido de hospitalidad en cada intercambio

Sin delimitación marcada



Clive Wilkinson está convencido de que la distribución de cubículos presente en diversas organizaciones del mundo "es humillante, priva (a los colaboradores) de sus derechos y propicia el aislamiento". En 2005 [Google](#) lo convocó para que efectuara un rediseño de sus espacios. Poco después surgió el original [Googleplex](#).

"Google era tierra de cubículos cuando empezamos a trabajar con ellos", dijo Wilkinson en entrevista con la revista de arquitectura y diseño Dezeen. Por lo que, en ese entonces, tuvo que convencer a la multinacional estadounidense de que los cubículos ["eran tan horribles como los criaderos de pollos"](#).



GOOGLE – Tel Aviv



GOOGLE – Ámsterdam



Airbnb – San Francisco, California



Inventionland Design Factory

Cada empresa es diferente, tiene diferentes necesidades, personas, políticas y cultura.

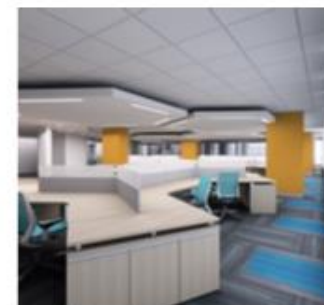
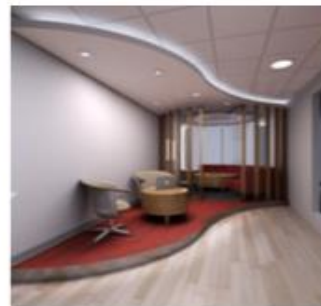
Lo que sirve para unas puede ser contraproducente para otras.

El verdadero reto más allá de “modas” está en equilibrar el nuevo diseño espacial y la tecnología a la estrategia empresarial.



Caso de Éxito

Mead Johnson Nutrition - Perú



CE – PLATINUM – Área 1,015 m2

Caso de Éxito

Mead Johnson Nutrition - Perú

Nutrición



Ciencia



Medio ambiente

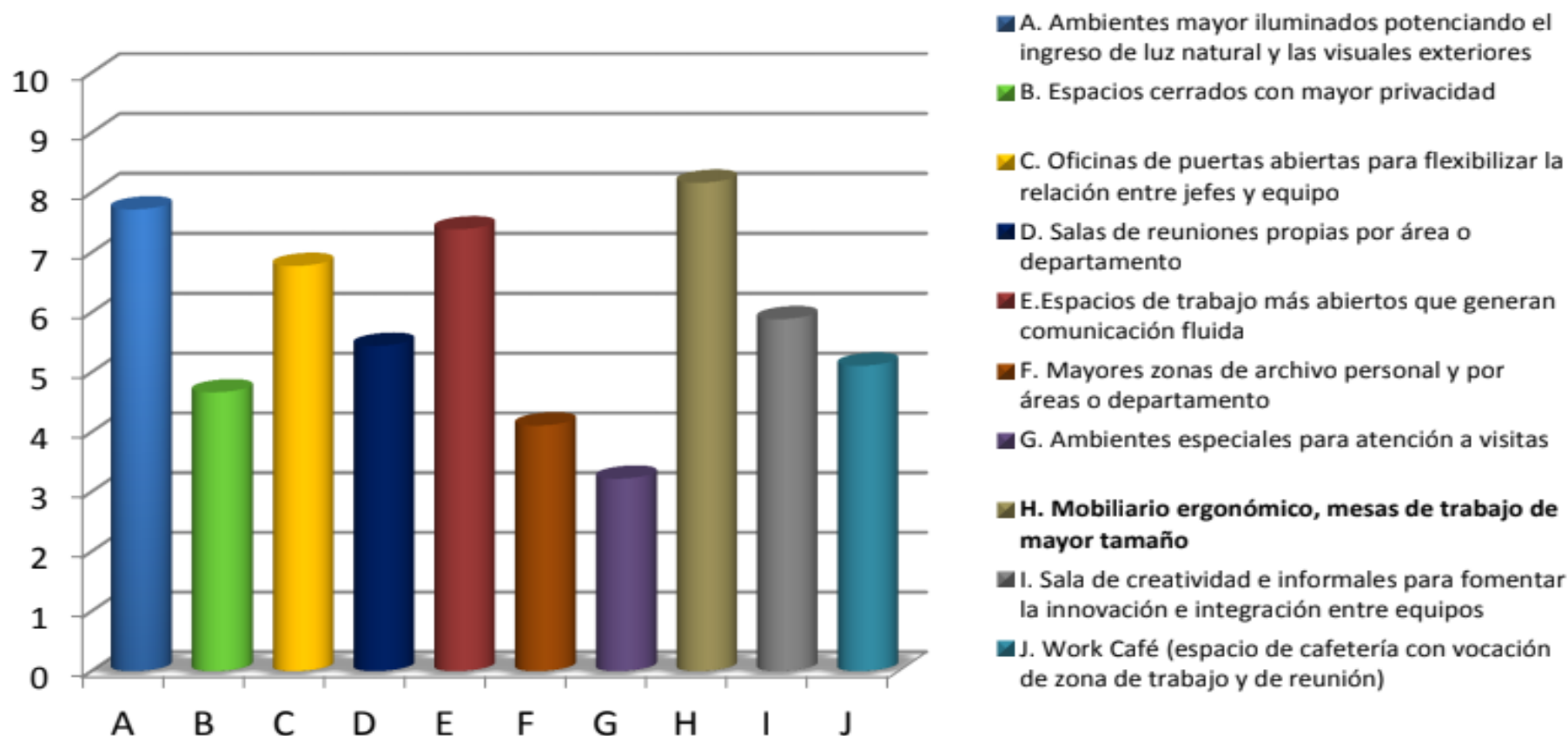


Caso de Éxito

Mead Johnson Nutrition - Perú

Pregunta 4

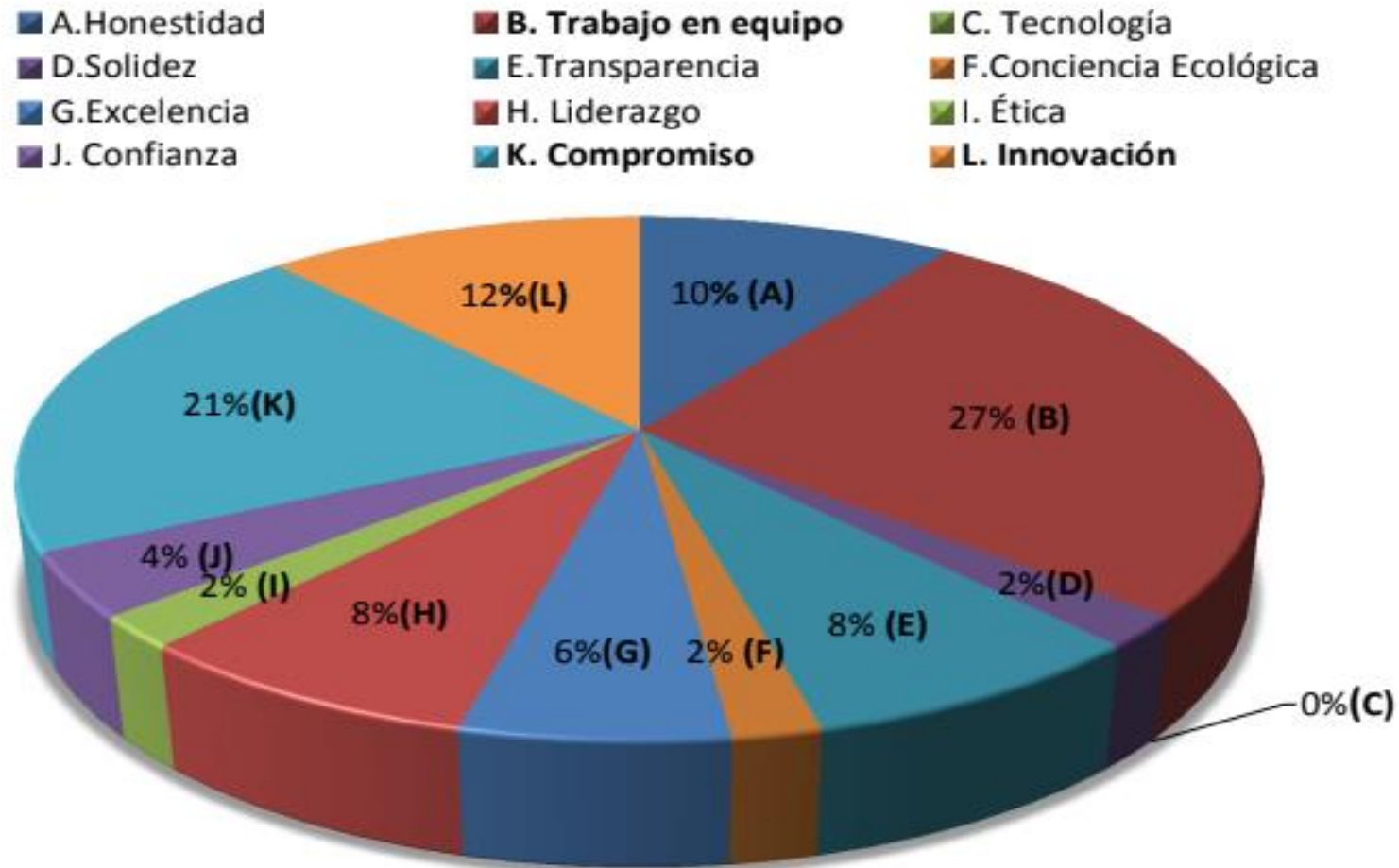
¿Qué nivel de importancia tiene la comodidad y la funcionalidad en los espacios de trabajo?



Respuesta predominante: **H: Mobiliario ergonómico, mesas de trabajo de mayor tamaño.**

Caso de Éxito

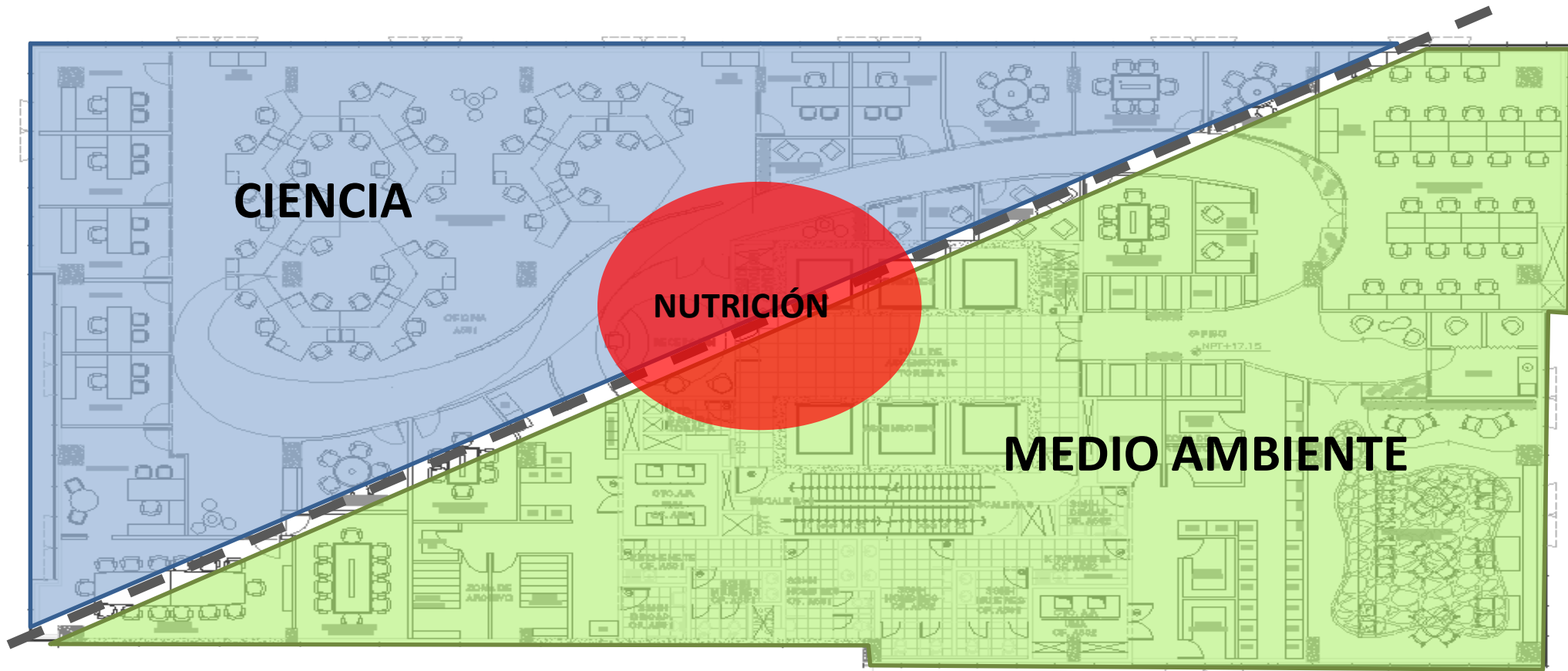
Mead Johnson Nutrition - Perú



Respuesta predominante: Trabajo en equipo y Compromiso.

Caso de Éxito

Mead Johnson Nutrition - Perú



Para la propuesta se han tomado 3 palabras claves que juntas forman el corazón de MEAD JOHNSON

Mead Johnson Nutrition - Perú

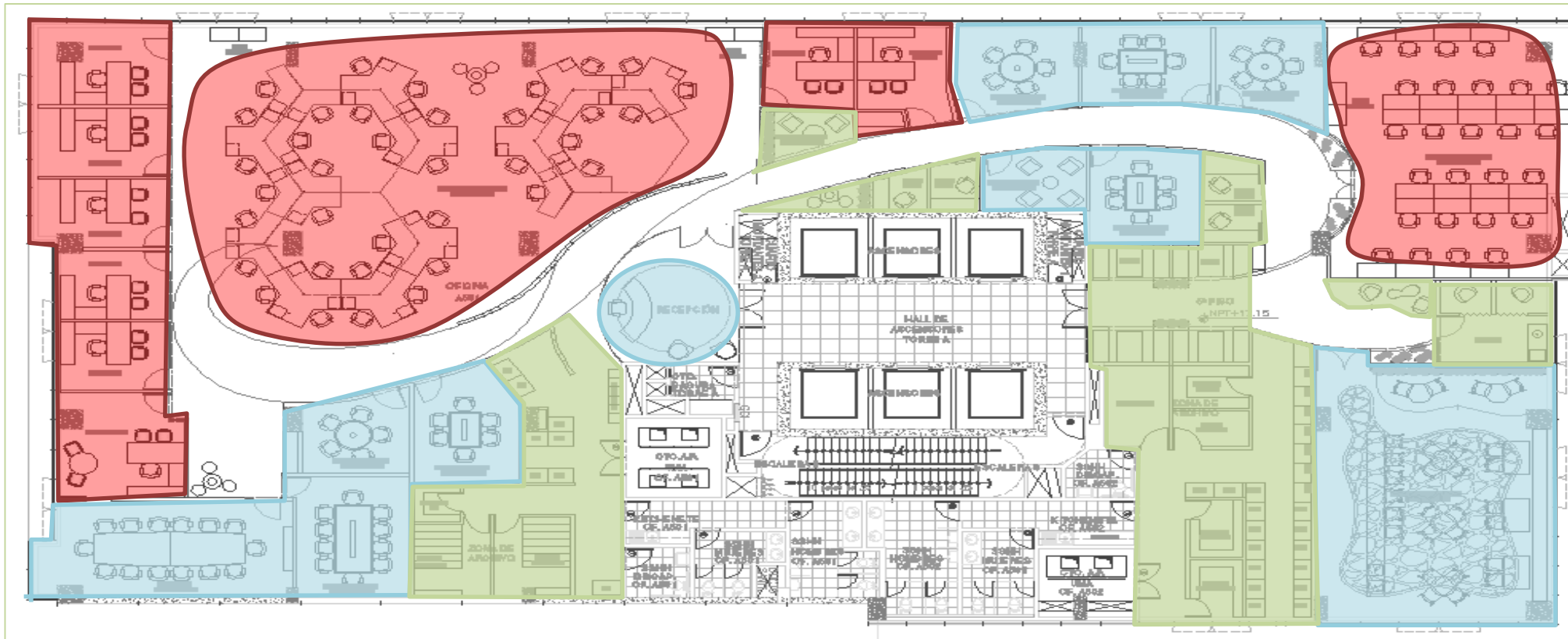


Caso de Éxito




Mead Johnson Nutrition - Perú



Mead Johnson Nutrition - Perú

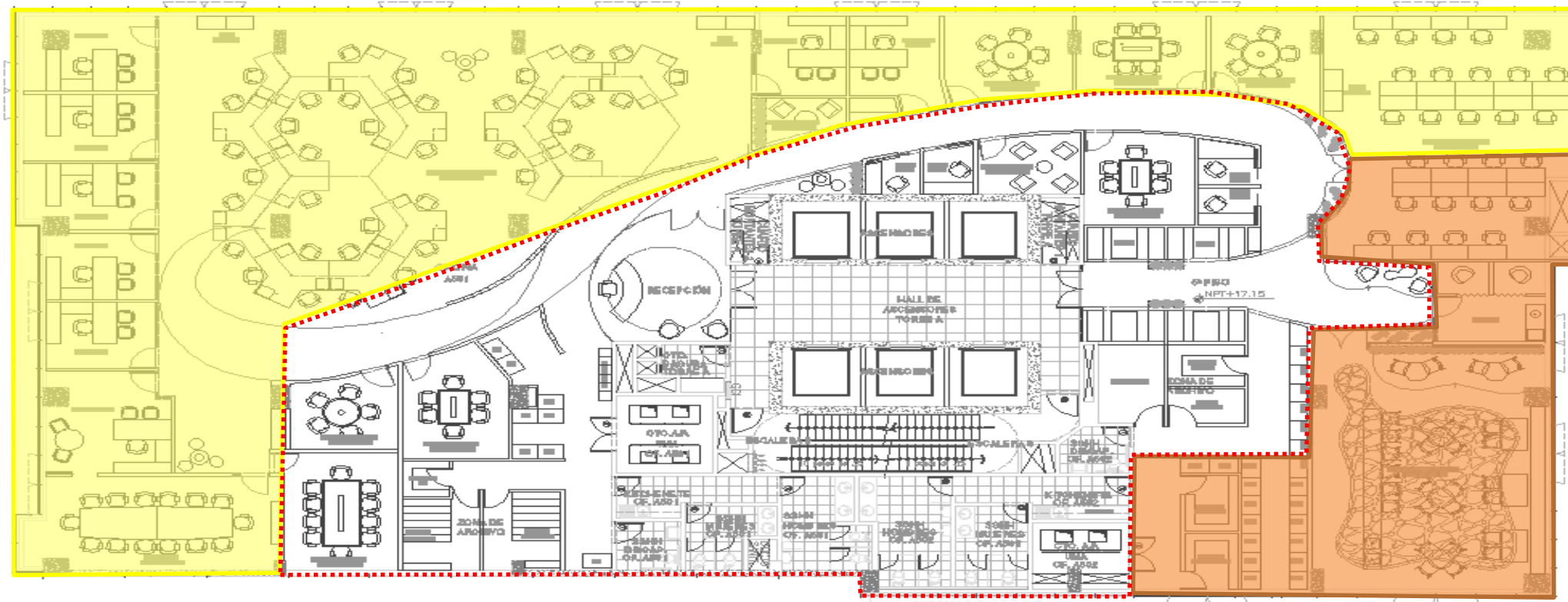


Se ha tomado en consideración el tiempo de actividad de los colaboradores en las distintas áreas. y/o ambientes




-  Zonas de actividad alta.
-  Zonas de actividad media.
-  Zonas de actividad baja.

Caso de Éxito

Mead Johnson Nutrition - Perú



Los puestos de trabajo han sido ubicados estratégicamente para aprovechar la incidencia de luz y ventilación natural, teniendo como segundo lugar las zonas de descanso y por ultimo las zonas en donde menos tiempo se permanece.

-  Zonas favorecidas con luz y ventilación natural.
-  Zonas favorecidas solo con ventilación natural.
-  Zonas no favorecidas

Caso de Éxito

Mead Johnson Nutrition - Perú



Caso de Éxito

Mead Johnson Nutrition - Perú



Caso de Éxito

Mead Johnson Nutrition - Perú



Caso de Éxito

Mead Johnson Nutrition - Perú



Caso de Éxito

Mead Johnson Nutrition - Perú



Caso de Éxito

Mead Johnson Nutrition - Perú



Caso de Éxito

Mead Johnson Nutrition - Perú



Caso de Éxito

Mead Johnson Nutrition - Perú



Caso de Éxito

Mead Johnson Nutrition - Perú



Caso de Éxito

Mead Johnson Nutrition - Perú



Caso de Éxito

Mead Johnson Nutrition - Perú



Caso de Éxito

Mead Johnson Nutrition - Perú



Caso de Éxito

Mead Johnson Nutrition - Perú



GRACIAS

