



V CONGRESO EDIFICIOS INTELIGENTES

Madrid, 14 mayo 2019

GESTIÓN INTEGRAL DE INMUEBLES Y SERVICIOS ASOCIADOS (GIDISA)

Jose Luís Muñiz Viejo

Director de Servicios a Sedes y Procesos Productivos

Corporación Radio Televisión Española



GRUPOTECMARED

@CongresoEI / #CongresoEI5



**V CONGRESO
EDIFICIOS INTELIGENTES**
Madrid, 14 mayo 2019

INDICE



INDICE

CONTEXTO

Datos Grupo RTVE

Antecedentes

PROPUESTA

Propuesta de gestión

Perspectiva de RRHH

PROYECTO

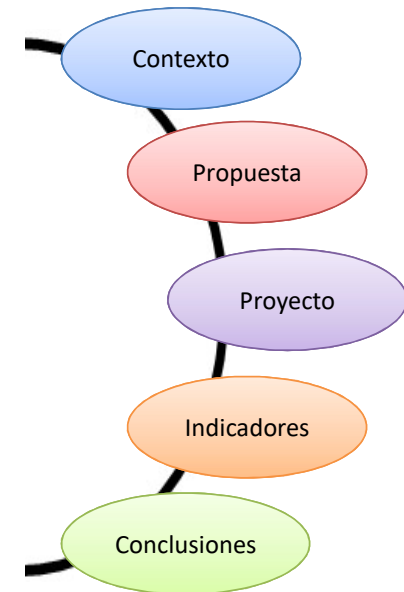
(contrato de mantenimiento)

INDICADORES

Principales Indicadores de actividad

Indicadores de Servicio






CONCLUSIONES



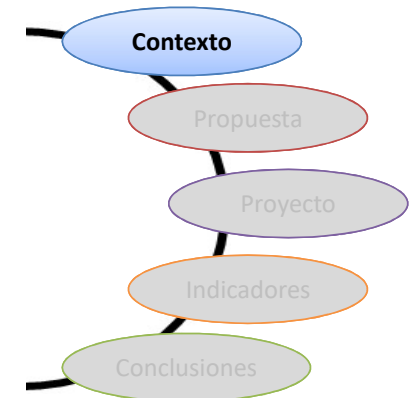
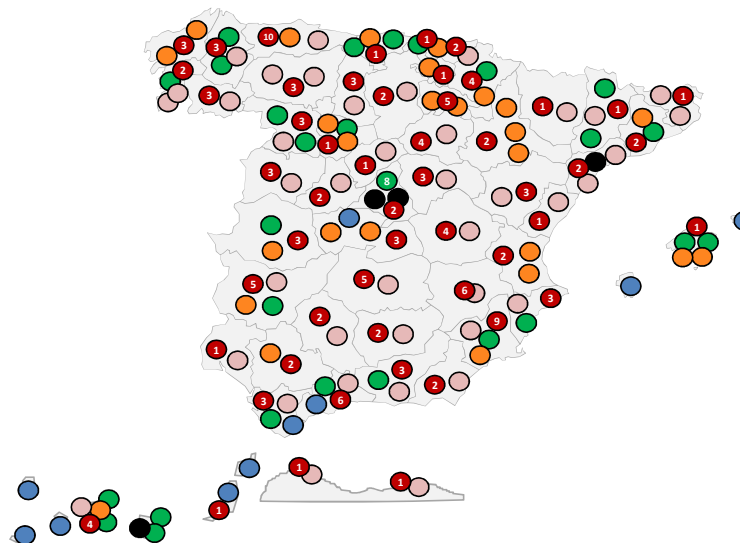
CONTEXTO: DATOS RELEVANTES

La Corporación RTVE se encuentra presente en todas las provincias españolas, casi todas las islas y tiene Corresponsalías en 15 países de Europa, América, Asia y África

Principales magnitudes del patrimonio inmobiliario de CRTVE

	Número de inmuebles	281
	Superficie total	4,8 millones de m²
	Superficie construida	0,39 millones de m²
	Empleados directos	6.298 empleados fijos 300 contratados
	Empleados indirectos	Rotación de 1.500 trabajadores

Mapa de ubicación del patrimonio inmobiliario de CRTVE por tipología de inmuebles



Tipos de inmuebles

- Centros de Producción **4**
- Centros Territoriales **25**
- Unidades Informativas **41**
- Delegaciones Informativas **10**
- Centros Emisores **144**
- Resto inmuebles **57**

CONTEXTO EXTERNO

"Digital disruption in the market"



Transformación
Permanente

From: broadcast
To: unicast



CLAVES!

- Digitalización
- Acceso on-line
- Nuevos dispositivos
- Nuevos hábitos



CONTEXTO INTERNO

"Digital disruption in the workplace"



Transformación
Desigual

From: "Categoría laboral"



CLAVES!

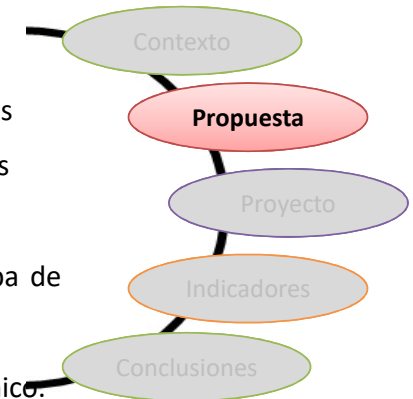
- Cambio directivos
- Acceso por oposición
- Envejecida
- Sin estímulos
- Marco laboral
- Formación

PROPUESTA

Origen: servicios generales

La organización de la Dirección de *Patrimonio y Servicios Generales* se correspondía con la orientación tradicional de las Direcciones de Patrimonio, orientadas a mantener y resolver exclusivamente las condiciones operativas de los inmuebles desde la perspectiva técnico-arquitectónica y **no** como un “activo de la cadena de producción”.

1. **No** se disponía de un modelo para la gestión de activos inmobiliarios ni de servicios generales, se gestionaba de forma aislada (personalizada) y sin ningún tipo de interrelación ni entre procesos ni entre departamento.
2. **No** existía ni trazabilidad ni registro de las incidencias, los canales más comunes eran el teléfono, correo electrónico.
3. **El conocimiento residía más en las personas** y menos en los registros

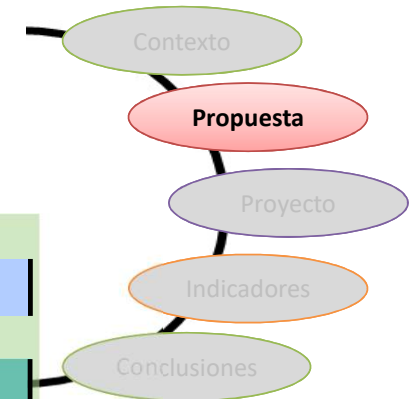
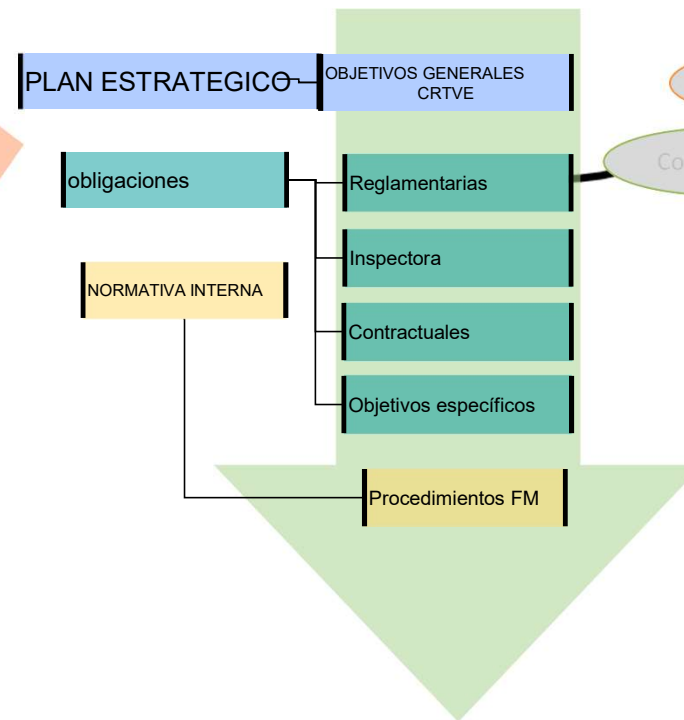
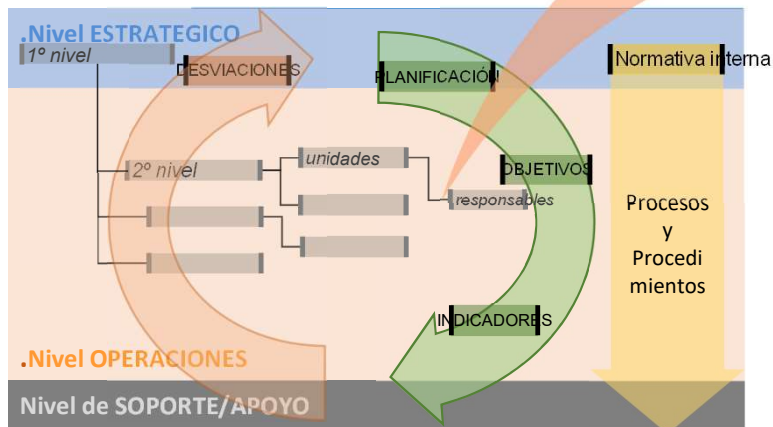


Actualidad: servicios a sedes y procesos productivos

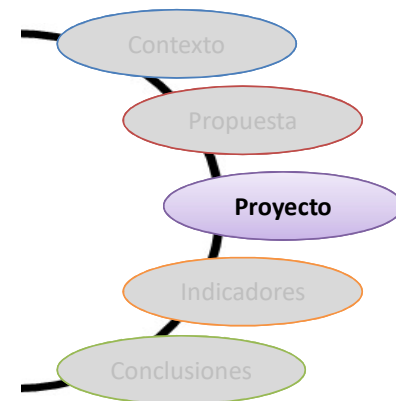
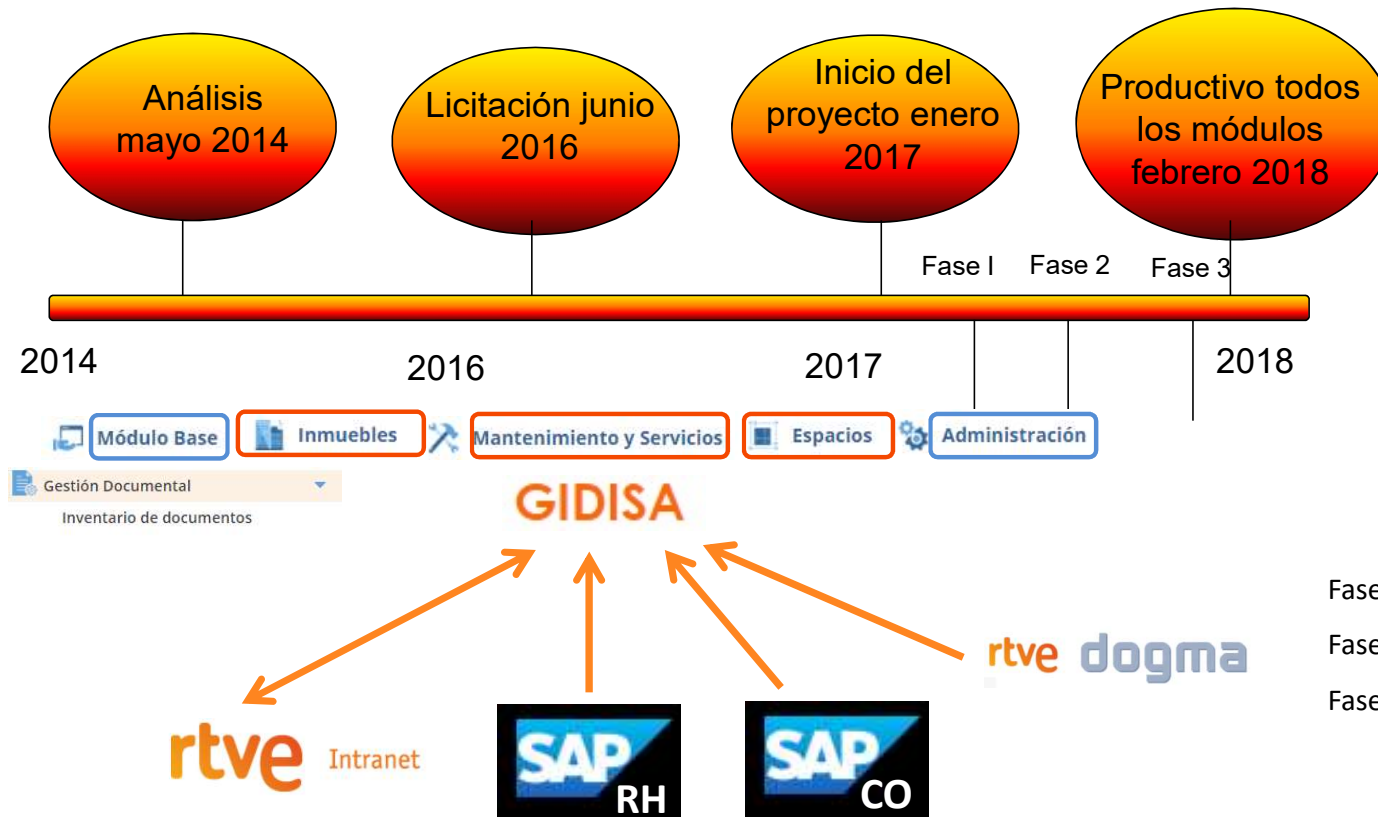
1. Se ha introducido la **visión estratégica** de los ACTIVOS INMOBILIARIOS respecto de la actividad productiva (se ha dotado a la Dirección de una orientación estratégica alineada con la estrategia Corporativa)
2. Se ha introducido la **necesidad de gestión de activos** inmobiliarios respecto de los objetivos estratégicos de la actividad productiva. (Analizar, valorar, establecer prioridades, definir actuaciones)
3. Se ha introducido la **necesidad de gestión** de los **recursos internos** de la dirección respecto de las competencias atribuidas a la misma. (Identificar las actividades, enfocar las competencias, definir los alcances de responsabilidad, distribuir los objetivos)
4. Se está introduciendo la **herramienta de gestión** integral de *Facility Management*. (ordenará los procesos, agrupará las actividades, sistematizará la información, establecerá una nueva jerarquía y competencias, dotará a la dirección de indicadores de gestión y de actividad)

PROPUESTA DE ORGANIZACIÓN: PERSPECTIVA DE GESTIÓN

1. Gestión Inmobiliaria
2. Servicios a procesos productivos
3. Servicios a sedes e infraestructuras
4. Obras y proyectos



PROYECTO

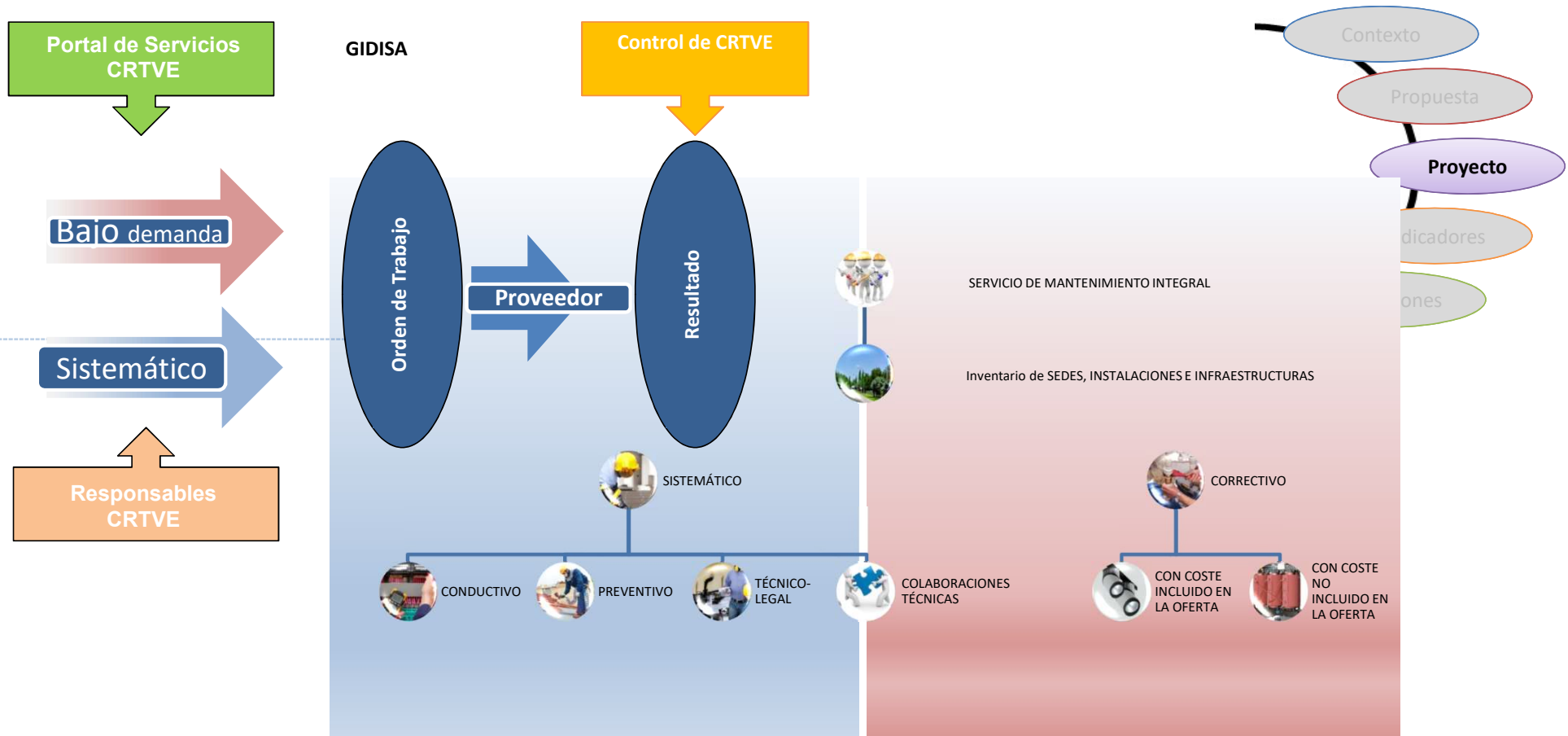


Fase I: Gestión Inmobiliaria

Fase II: Servicios de Apoyo y Servicios a Sedes

Fase II: Inmuebles y Operaciones

PROYECTO: OPERATIVA



PROYECTO: GESTIÓN DEL CONTRATO DE MANTENIMIENTO

65 %

Término Fijo

Mantenimiento Sistemático:

- Preventivo + Conductivo
- PCI
- Legionella
- Grupos Electrónicos
- Aparatos Elevadores
- Puertas y Barreras
- Pararrayos

Inventario

Mantenimiento Técnico-Legal

Mantenimiento Correctivo ≤ 300 €

Término Variable

Correctivo

Productividad

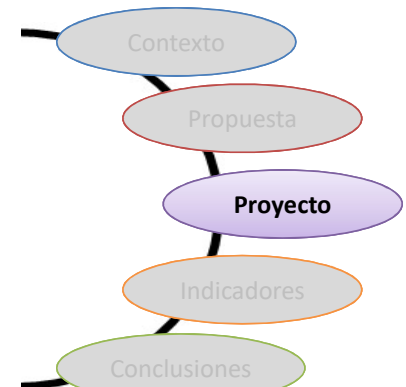


Bonificaciones



Penalizaciones

35 %



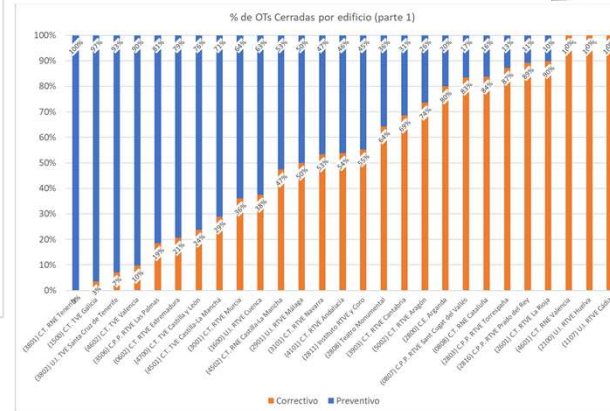
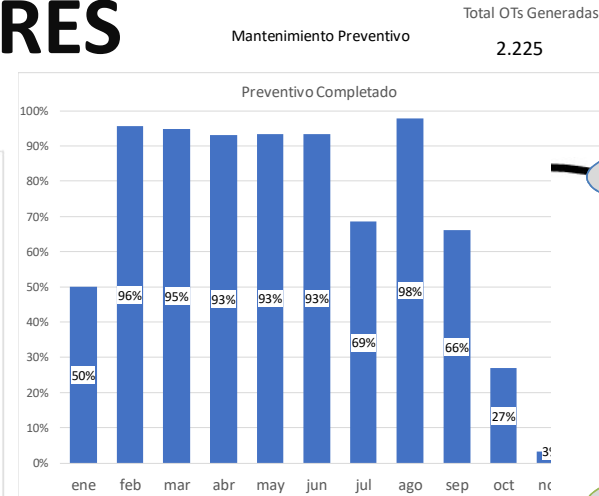
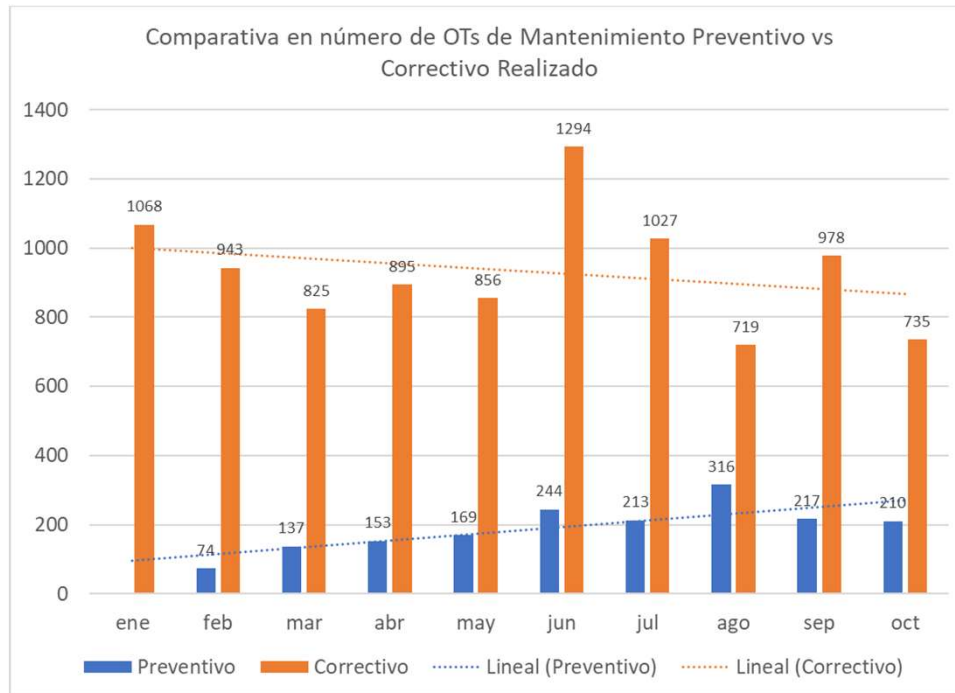
LOTE	INDICADOR DEL GRADO DE CUMPLIMIENTO ANUAL						
	<50%	50%-60%	60%-70%	70%-80%	80%-90%	90%-95%	95%-100%
Andalucía	-40.400	-20.200	0	20.200	101.100	161.800	202.194
Canarias	-15.300	-7.700	0	7.700	38.300	61.200	76.506
Cantabria	-5.800	-2.900	0	2.900	14.600	23.300	29.139
Castilla La Mancha	-34.000	-17.000	0	17.000	84.900	135.800	169.774
Cataluña	-51.900	-26.000	0	26.000	129.800	207.700	259.645
Galicia	-22.600	-11.300	0	11.300	56.500	90.500	113.063
Madrid	-451.700	-225.800	0	225.800	1.129.200	1.806.700	2.258.360
País Vasco	-12.900	-6.400	0	6.400	32.200	51.500	64.395
Valencia	-13.400	-6.700	0	6.700	33.500	53.600	67.051



GRUPOTECMARED



INDICADORES



Contexto

Propuesta

Proyecto

Indicadores

Conclusiones



DATOS/CONCLUSIONES

531 SEDES

Activo	279
Inactivo	252

1.198 EDIFICIOS / PLANTAS EDIFICIO / URBANIZACIÓN...

9.576 DOCUMENTOS

3.549 PEDIDOS

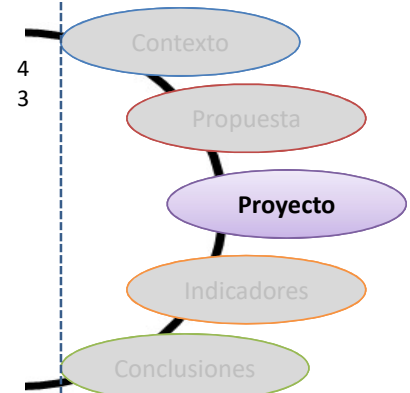
Tipo de Pedido	Cantidad	Crecimiento
01/CONTRATO ALQUILER	196	5% 9
02/CONTRATO COMUNIDAD	62	3% 2
03/CONTRATO IMPUESTOS	209	24% 40
04/CONTRATO SUMINISTRO AGUA	96	35% 25
09/CONTRATO SERVICIOS	2.495	111% 1.310
10/CONTRATO MANTENIMIENTO	490	107% 253
06/CONTRATO SUMINISTRO GAS	1	

1.085 CONTRATOS

Arrendamientos	290
Genérico	252
Mantenimiento	61
Servicios	174
Suministros	308

9 BPM

Alta inmueble por Alquiler o Cesión	4
Baja inmueble	3



Creemos que el resultado se debe en gran medida a estos factores:

- El factor cultural de la empresa.
- El perfil de las personas.
- Procesos fielmente reflejados por la herramienta contratada.
- La motivación de las personas. :)



V CONGRESO EDIFICIOS INTELIGENTES

Madrid, 14 mayo 2019

GRACIAS

Jose Luís Muñoz Viejo
jluis.muniz@rtve.es



La RadioTelevisión de Todos



GRUPOTECMARED

