

## **Dirección y gestión de Inmuebles. Facility Management para Arquitectos**

### **1ª convocatoria 2017**

**Director:** Carlos Carro Carbajal

**Horas lectivas:** 90

**Fechas:** 9, 10, 16, 17, 23, 24, 30 de junio; 1, 7, 8, 14, 15, 21, 22, 28 y 29 de julio

**Horario:** 10 h/semana durante 9 semanas en jornadas de viernes/sábado.

Viernes de 16 a 21 h -Sábado de 9 a 14 h.

**Lugar:** Aula 2 – 2ª planta

LASEDE COAM – Cl. Hortaleza, 63

### **Objetivos**

Este curso pretende reforzar la idea del arquitecto como gestor de inmuebles ampliando su marco de acción, ya que tradicionalmente el arquitecto está involucrado en las fases de diseño y construcción, pero no durante la explotación del edificio, siendo esta la mayor etapa del ciclo de vida de un inmueble.

El estudiante, al finalizar el curso será capaz de Optimizar y Racionalizar el Uso y Gestión de los inmuebles durante la fase de explotación de los mismos.

### **Descripción**

Este curso está enfocado a la parte más estratégica del día a día de la gestión de un inmueble, afectando directamente a la cuenta de resultados de las empresas. Intentaremos superar el enfoque tradicional que centra al FM en la parte más operativa del día a día de la gestión de un inmueble, basada en la reducción de los costes

Debido a la gran variedad tipológica de usos, categorías, etc.... nuestro objetivo principal es identificar la finalidad del inmueble, entender su problemática, debilidades y fortalezas del negocio al que está adscrito y mejorar desde el interior su gestión, considerando al usuario como pieza fundamental dentro del engranaje de funcionamiento de un inmueble.

Al inicio del curso, el alumno elegirá un tema sobre el que profundizará los conocimientos adquiridos. Actualmente se ofertan dos: Facility Management en el sector público, tema actualmente muy atractivo teniendo en cuenta que las diferentes administraciones son los propietarios / usuarios más importantes en España careciendo en la mayoría de los casos de directrices de gestión claras; y Facility Management en los inmuebles de oficinas donde se centrará en esta tipología concreta de edificios.

Más adelante en futuras convocatorias, compartiendo la estructura de los módulos iniciales que se detallan en apartados sucesivos, se trabajaría la temática hotelera, oficinas, residencial, ocio, etc...

Una vez comprendida la finalidad del inmueble, la mejora en la gestión se produce a través de nuevos métodos de gestión, incluyendo a modo de ejemplo la "Teoría de Juegos", "Cristal Ball", etc... que servirán para comprender más adecuadamente la conducta humana frente a la toma de decisiones. No podemos olvidar que como técnicos, desarrollar una base de datos gráfica adaptada a nuestros requerimientos es fundamental y nos diferenciará claramente de otros actores que operan en el mercado, ej: BIM+FM.

El resultado final se completa fomentando la actividad empresarial a través del desarrollo de startup, donde los arquitectos tengan un papel predominante. Tradicionalmente los arquitectos no han mostrado un interés mayoritario en desarrollar iniciativas empresariales, pero esto es algo que necesariamente tiene que cambiar, por lo que es obligado profundizar en estos aspectos.

## Situación actual y propuesta

Situación actual: Los arquitectos sufren una disminución de encargos de obra nueva. Intenciones que persigue el colectivo: Tener más encargos, buscando nuevos nichos de trabajo

Gestionar inmuebles existentes parece una solución en boca de todos, pero actualmente hay un problema porque estos trabajos está siendo ocupados por otros profesionales.

Propuesta:

1. Conocer el negocio existente en toda la vida útil de un edificio.
2. Especialización según tipologías, categorías, propiedades, etc...
3. Trabajar con nuevas herramientas / metodologías de gestión.
4. Proponer un negocio, para auto-conseguirse trabajo.

## Programa

### Bloque 1: Facility Management para Arquitectos.

*Profesor: Carlos Carro Carbajal. - Nº de horas presenciales: 10 horas.*

- 1.1 Introducción al Facility Management.
- 1.2 Ventajas de un modelo de gestión integral.
- 1.3 Gestión de espacios y configuración de edificios.

### Bloque 2: Dirección estratégica de Activos Inmobiliarios.

*Profesor: Miguel Angel García Tamargo. - Nº de horas presenciales: 10 horas.*

- 2.1 El FM como parte clave de la estrategia de una corporación
- 2.2 El Asset Management como generador de valor añadido
- 2.3 Nuevas Tendencias en Asset Management y Gestión de Carteras
  - Gestión Integral
  - Gestión Alternativa
  - Total Asset Management
- 2.4 Caso práctico de éxito

### Bloque 3: Desarrollo de un proyecto integral de mantenimiento de edificios.

*Profesor: Marc Blasco Chabert. - Nº de horas presenciales: 10 horas.*

- 3.1 Definición de estrategias en mantenimiento.
- 3.2 Desarrollo del proyecto.
- 3.3 Costes asociados durante todo el ciclo de vida del inmueble.

### Bloque 4: Estrategia competitiva y modelo de Negocio para arquitectos.

*Profesor: Jose Javier Quintana Saldise. - Nº de horas presenciales: 10 horas.*

- 4.1 Como detectar oportunidades en el mercado.
- 4.2 Como diseñar una estrategia para capturar valor.
- 4.3 Como diseñar un modelo de negocio apropiado.

### Bloque 5: Marketing, práctica comercial y desarrollo de negocio para arquitectos

*Profesor: Jose Javier Quintana Saldise. - Nº de horas presenciales: 10 horas.*

- 5.1 Como dotarse de las herramientas de marketing necesarias.
- 5.2 Como ser capaz de vender.
- 5.3 Como lanzar un servicio/producto al mercado.

**Bloque 6: Toma de decisiones 3.0 en la gestión de inmuebles.**

*Profesor: Miguel Angel García Tamargo. - Nº de horas presenciales: 10 horas.*

- 6.1 El Proceso de Toma de decisión racional como elemento clave del Asset Management
- 6.2 Pinceladas de los nuevos métodos de conocimiento 3.0. y el proceso cognitivo
- 6.3 Nuevas Tendencias
  - Teoría de Juegos
  - Crystall Ball
  - RRSS
  - Big Data y modelos de predicción cualitativos
- 6.4.- Casos Prácticos y ejemplos de éxito

**Bloque 7: El uso del BIM en Facility Management. Tecnología al servicio de la gestión de inmuebles.**

*Profesor: Carlos Carro Carbajal.. - Nº de horas presenciales: 10 horas.*

- 7.1 Proyecto de integración BIM + FM. BIM aplicado al Facility Management.
- 7.2 Software FM (Archibus, Máximo-IBM, ....). Aplicaciones especializadas.
- 7.3 El modelo BIM apto para ser conectado con software de Facility Management.

**Itinerario A: Facility Management en el sector Público.**

*Profesor: Miguel Angel García Tamargo.. - Nº de horas presenciales: 10 horas.*

- A.1 Especificidades del espacio “publico”
- A.2 Problemáticas específicas derivadas del marco normativo
- A.3 Programas de Modernización de la gestión pública
  - Unión Europea
  - INAP
  - CAM
- A.4 El Ciclo de Vida del inmueble en la Presupuestación pública
- A.5 Casos Prácticos y ejemplos de éxito

**Itinerario B: Facility Management en los inmuebles de oficinas.**

*Profesor: Miguel Angel García Tamargo.. - Nº de horas presenciales: 10 horas.*

- B.1 Especificidades del espacio “privado” de trabajo
- B.2 Nuevas tendencias de Work Space
- B.3 Ventajas de la modernización
- B.4 La Eficiencia global de las oficinas
- B.5 Casos Prácticos y ejemplos de éxito

**COMPETENCIAS DESARROLLADAS DURANTE LA FORMACIÓN.**

- Planificación y Gestión de Proyectos.
- Planificación y Gestión de Proyectos.
- Bienes inmuebles. Cartera inmobiliaria.
  - Dirigir e implementar el plan director de la cartera inmobiliaria.
  - Gestionar activos inmobiliarios.
- Comprensión del ciclo de vida de los inmuebles.
  - Mantenimiento de edificios.
- Tecnología e innovación mediante nuevas herramientas de gestión.