



**CLOUD & SMARTER INFRASTRUCTURE**

---

Saque el máximo partido a sus activos inmuebles simplificando su gestión

# **IBM Tririga para Retail y Banca**



**Miguel A. Gallardo Abad**  
IBM Maximo/Tririga Sales Leader  
IBM Software Group  
Spain, Portugal, Greece & Israel  
[miguel.gallardo@es.ibm.com](mailto:miguel.gallardo@es.ibm.com)

---

Saque el máximo partido a sus activos inmuebles simplificando su gestión

# IBM Tririga para Retail y Banca



09:15	Registro
09:30	Conociendo IBM Tririga: Whiteboard
10:00	Escenario 1: IBM Tririga en Real Estate
10:30	Escenario 2: IBM Tririga Proyectos
11:00	Coffe break
11:30	Escenario 3: IBM Tririga en Facilities
12:00	Escenario 4: IBM Tririga en Medioambiente
12:30	Elementos de valor de la Solución y Conclusiones
13:00	Cocktail y visita guiada a la casa de America



# Conociendo **IBM Tririga : Whiteboard**



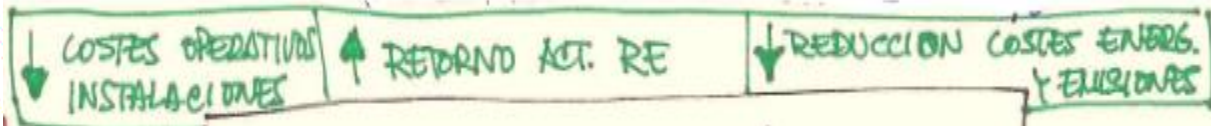
# DESAFIOS/RETOS

- ALINEAR LA ESTRATEGIA DE B. INMUEBLES CON EL NEGOCIO
- CUMPLIMIENTO NORMATIVA CONTAB. FINANCIERA
- PRIORIZACION DE LAS INVERSIONES
- ESPACIO INFRA-UTILIZADO O VACANTE
- CALIDAD MANTENIM. & SERVICIO
- TRAZABILIDAD ENERGIA & CO2

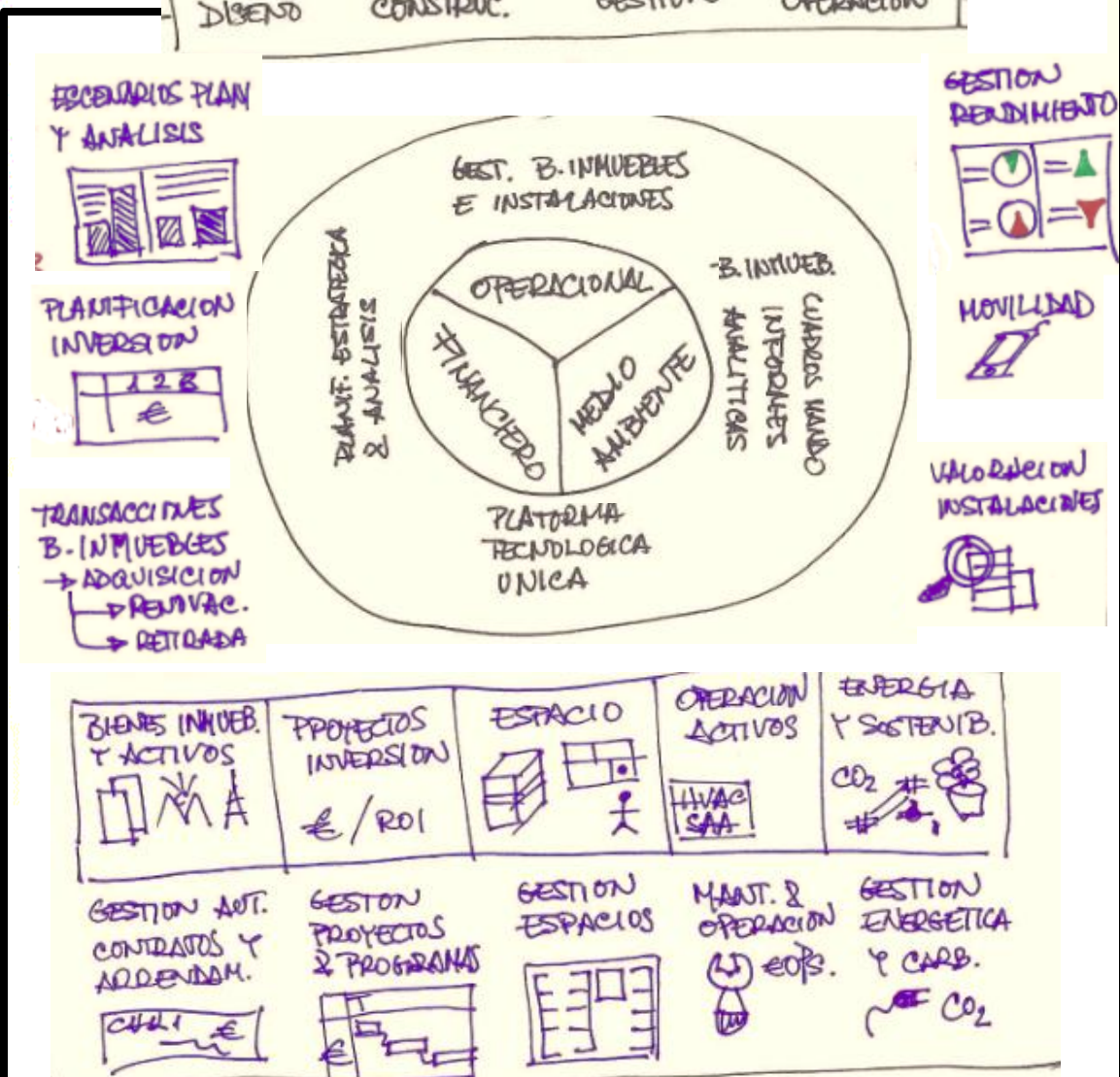
- ① 2<sup>nd</sup> MAYOR GASTO
- ② 35%-50% ACTIVOS EN EL BALANCE
- ③ CONSUMEN 75% ELECT. GENERAN >50%

# OBJETIVOS

- REAL ESTATE & FACILITIES MGMT
- DESAFIOS DEL NEGOCIO
- BENEFICIOS IUMS



DISEÑO    CONSTRUCC.    GESTION    OPERACION



# Solución IBM TRIRIGA



## Gestión Medioambiental & Energética

Analítica en tiempo real de energía y operación  
 Filtrado de eventos y correlación  
 Seguimiento de consumos  
 Medición emisiones  
 Análisis de la inversión ambiental  
 Integración BMS

## Gestión Instalaciones

Utilización espacios  
 Planificación capacidad  
 Mov. Add y cambios  
 Reservas  
 Integración CAD

## Mantenimiento

Gestión Activos  
 Gestión Trabajos  
 Gestión Inventario  
 Cadena Suministro  
 Gestión Llaves  
 Monitorización Condición  
 Integración BMS

## Gestión Proyectos Inversión

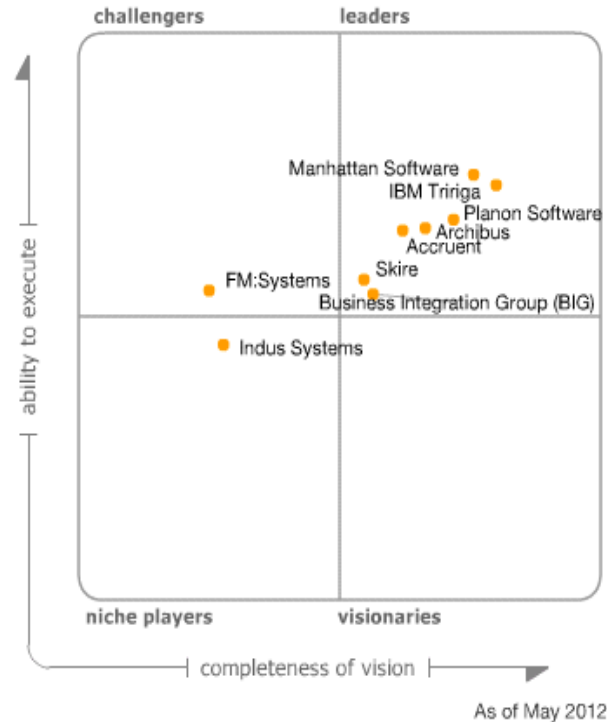
Evaluación Condición  
 Planificación y presupuesto de Inversiones  
 Estimación construcción & gestión proyecto

## Gestión Cartera

Planificación estratégica  
 Presupuesto y Previsión de gastos de las instalaciones  
 Administración Arrendamientos y Contratos

# •Gartner has recognized IBM as a leader in the Magic Quadrant for Integrated Workplace Management Systems

## •Magic Quadrant for Integrated Workplace Management Systems by Rob Schafer May 31, 2012



•This Magic Quadrant graphic was published by Gartner, Inc. as part of a larger research note and should be evaluated in the context of the entire report. The Gartner report is available upon request from IBM.

•© Gartner does not endorse any vendor, product or service depicted in its research publications, and does not advise technology users to select only those vendors with the highest ratings. Gartner research publications consist of the opinions of Gartner's research organization and should not be construed as statements of fact. Gartner disclaims all warranties, expressed or implied, with respect to this research, including any warranties of merchantability or fitness for a particular purpose.



# Escenario **IBM Tririga en RE**



## TRIRIGA REAL ESTATE

En este escenario podemos:

- Buscar nuevos locales, comparando los mismos para facilitar su elección.
- Gestionar todos los contratos de Arrendamiento, propiedad... de nuestros inmuebles
- Calcular los cobros y pagos a realizar para cada uno de nuestros inmuebles



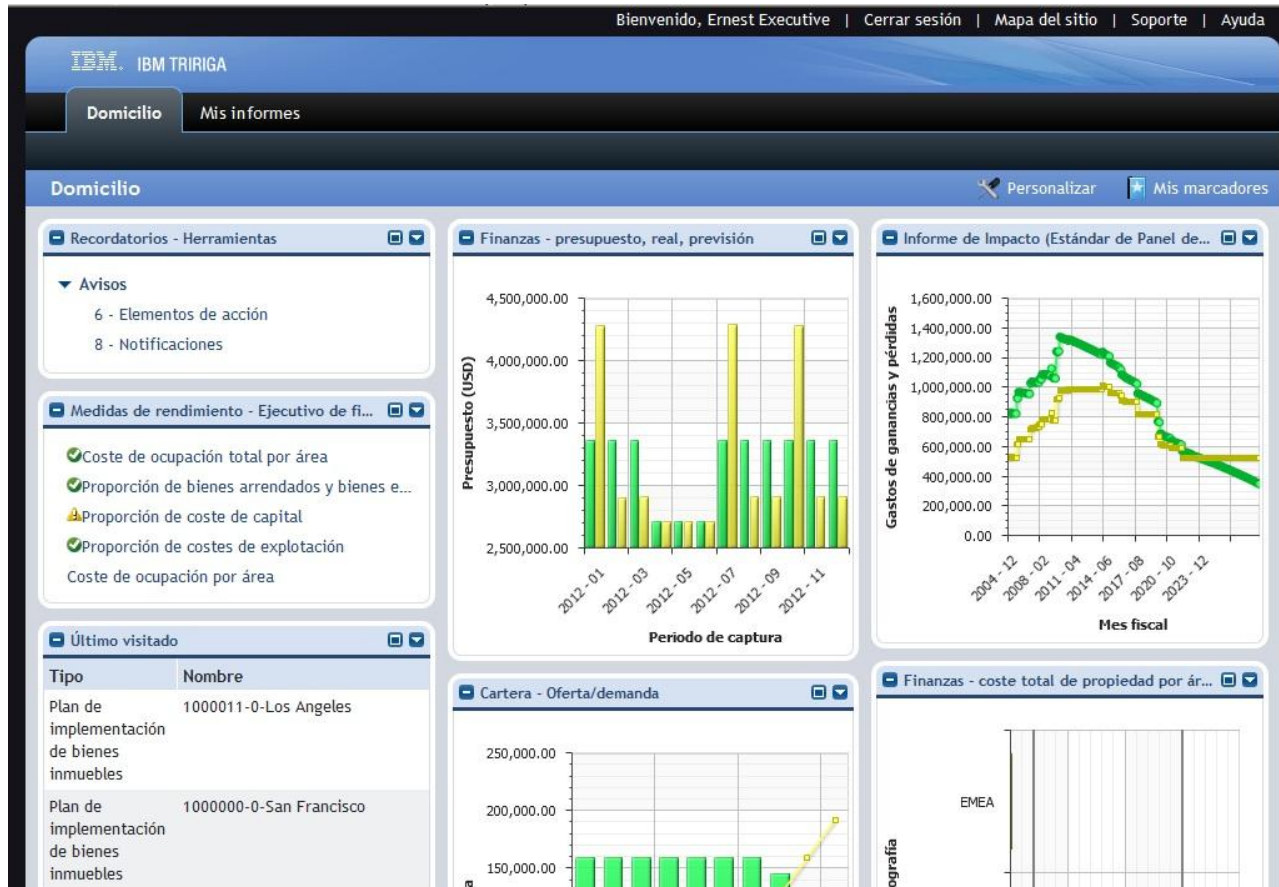
# TRIRIGA REAL ESTATE– La aplicación



Para empezar hoy,  
vamos a entrar con el  
usuario **Ernest  
Executive** para conocer  
como se ve TRIRIGA

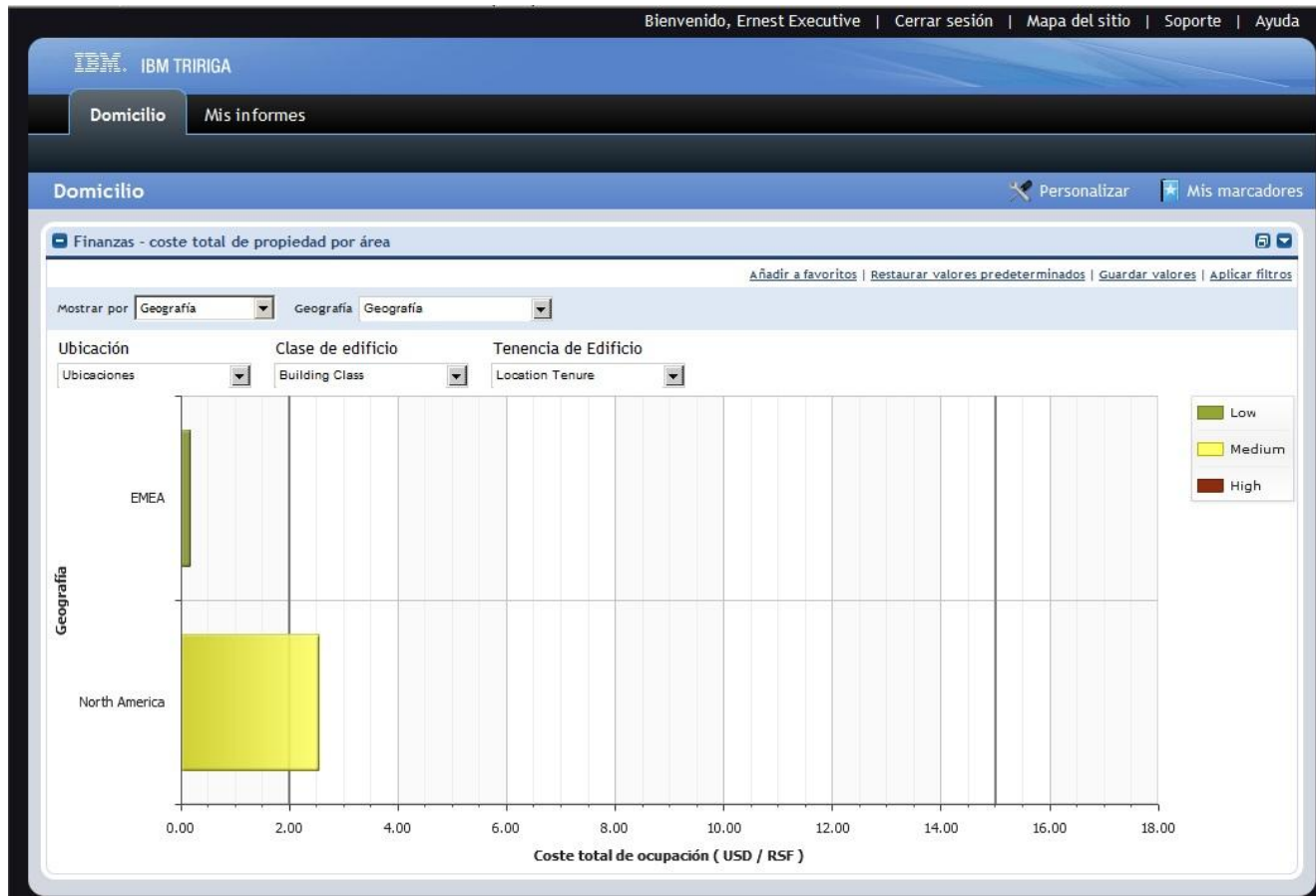
# TRIRIGA REAL ESTATE– Cuadro de mandos

Lo primero que ve el Sr. **Executive** cuando entra, es su cuadro de mandos. La primera vez que entro tenía un cuadro de mandos en base a su rol, que luego ha personalizado a su gusto para tener la información mas relevante a su disposición.



# TRIRIGA REAL ESTATE– Indicadores

En el puede interactuar con los indicadores a su disposición, para ver la información desde diferentes perspectivas.



# TRIRIGA REAL ESTATE– Indicadores (Cont.)

TRIRIGA incorpora mas de 140 indicadores con las mejores prácticas de la industria, así como la posibilidad de crear nuevos indicadores.

IBM TRIRIGA

Bienvenido, Ernest Executive | Cerrar sesión | Mapa del sitio | Soporte | Ayuda

Domicilio Mis informes

Domicilio > Proporción de bienes arrendados y bienes en propiedad

Home - Finance Executive

Medida	Resultados	Destino	Estado
<b>Financiero</b>			
Coste total de ocupación ( USD / RSF )	1.22	15	✓
Proporción de coste de capital (Real / Presupuesto) (%)	0	1.05	⚠
Proporción de coste operativo (Real / Presupuesto) (%)	1	1.05	✓
Coste de operaciones (USD / RSF)			
<b>Cartera</b>			
% de Cartera Arrendamiento frente a Propiedad	0.85	0.29	✓

% de Cartera Arrendamiento frente a Propiedad

Mostrar por Organización Organización Organizaciones

Geografía

Organización	% de Cartera Arrendamiento frente a Propiedad
GreenPoint	0.85
Tenants	1.00
Vendors	1.00

Datos

Exportar 3 encontrados

Organización	% de Cartera Arrendamiento frente a Propiedad
GreenPoint	0.85
Tenants	1.00
Vendors	1.00

## TRIRIGA REAL ESTATE– Informes (Cont.)

TRIRIGA también trae mas de 1200 informes, así como la posibilidad de crear nuevos

Seleccionamos el Informe **Extractos de Arrendamiento por Estado**

Bienvenido, Ernest Executive | Cerrar sesión | Mapa del sitio | Soporte | Ayuda

IBM. IBM TRIRIGA

Domicilio Mis informes

Domicilio > Mis informes [Añadir a marcadores](#) [Mis marcadores](#)

Mis informes **Comunidad**

[Nuevo](#) [Copiar](#) [Suprimir](#) [Compartir informe](#)

3 encontrados [Aplicar filtros](#) [Borrar filtros](#) Mostrar: 50

<input type="checkbox"/>	Título	Nombre	Etiqueta	Formulario	Tipo de visualización	Propietario	Grupos compartidos
	<input type="text" value="Contiene"/>	<input type="text" value="Contiene"/>	<input type="text" value="Contiene"/>	<input type="text" value="Contiene"/>	<input type="text" value="- Todo -"/>	<input type="text" value="Contiene"/>	<input type="text" value="Contiene"/>
<input type="checkbox"/>	<a href="#">Área por Empleados por Edificio</a>	<a href="#">Copy Of Location - Area Per Employee by Building</a>			Informe	<a href="#">Executive, Ernest - 6039</a>	
<input type="checkbox"/>	<a href="#">Estándares de edificio</a>	<a href="#">Copy Of Location - Building Standards</a>			Informe	<a href="#">Executive, Ernest - 6039</a>	
<input type="checkbox"/>	<a href="#">Extractos de arrendamientos por estado</a>	<a href="#">Copy Of triLeaseAbstract - Graph - Abstracts by Status</a>		<a href="#">Extracto de arrendamiento</a>	Gráfico	<a href="#">Executive, Ernest - 6039</a>	

# TRIRIGA REAL ESTATE– Informes (Cont.)

El informe nos muestra una gráfica tipo tarta.

Si hacemos doble click sobre una de las porciones podemos ver el detalle de esta.

Estado	Cantidad	Porcentaje
Completed	34.00	79.07%
Draft	8.00	18.60%
Review In Progress	1.00	2.33%

Extractos de arrendamientos por estado - IBM TRIRIGA - Windows Internet Explorer

Fecha :05/22/2013 08:19:00

**Extractos de arrendamientos por estado**

Aplicar filtros | Borrar filtros

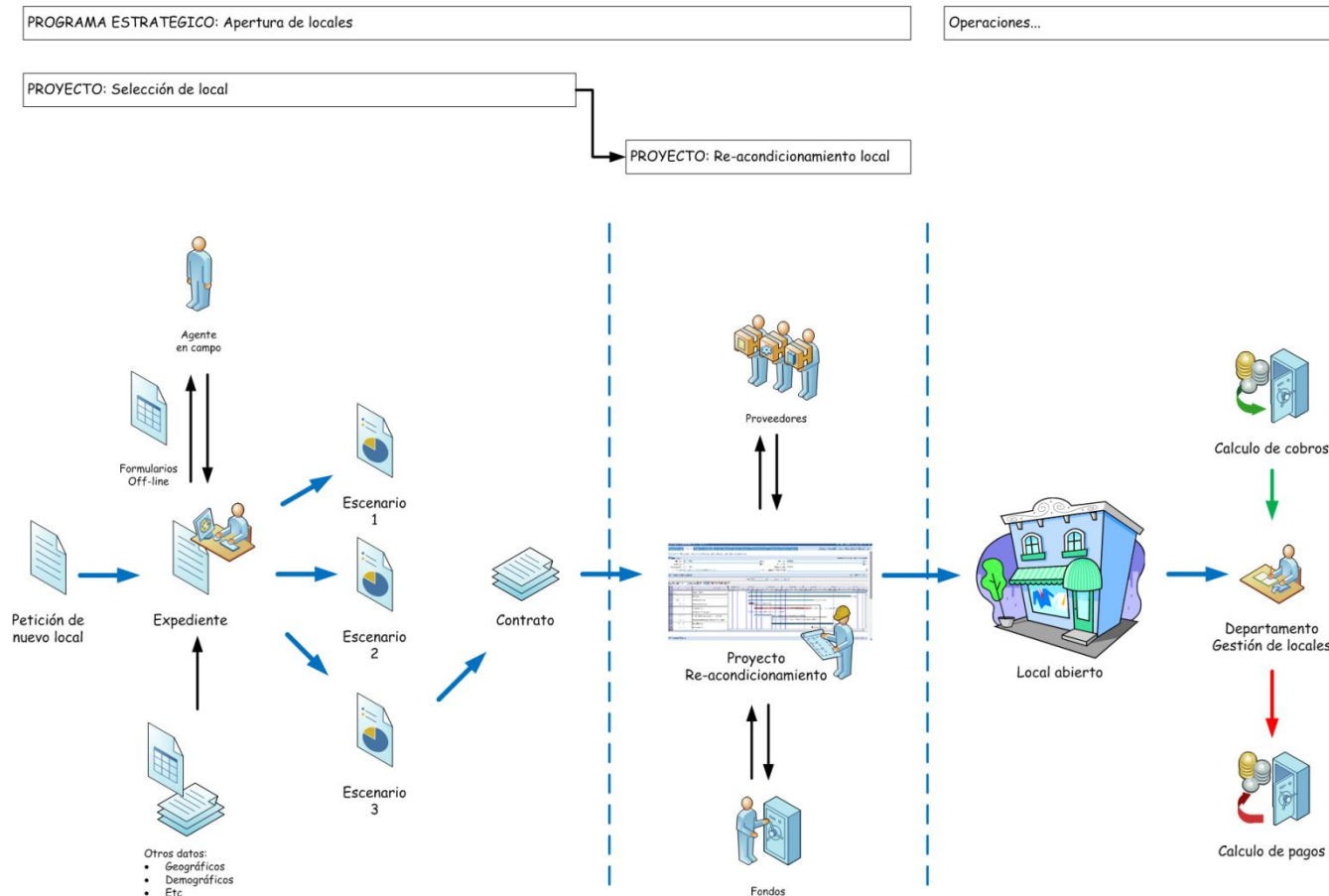
Estado de extracto	Extraído por	Fecha de extracto	Nombre de arrendamiento	ID de arrendamiento	Ciudad	Estado/Provincia	Tipo de arrendamiento	Fecha de caducidad
Completed	Abby Abstractor	10/07/2011	15 Albert Street, Brisbane, Australia	AUS-QLD-BRS-001	Brisbane	Queensland	Expense Lease	04/30/201
	Abby Abstractor	08/06/2012	201 Sussex Street, Sydney Australia - Car Park Licence 1	AUS-SYD-003	Sydney	New South Wales	Expense Lease	01/31/201
	Abby Abstractor	08/06/2012	201 Sussex Street, Sydney Australia - Lease 1	AUS-SYD-001	Sydney	New South Wales	Expense Lease	01/31/201
	Abby Abstractor	08/06/2012	201 Sussex Street, Sydney Australia - Lease 2	AUS-SYD-002	Sydney	New South Wales	Expense Lease	01/31/201
			201 Sussex Street,					

Exportar | Cancelar

# TRIRIGA REAL ESTATE

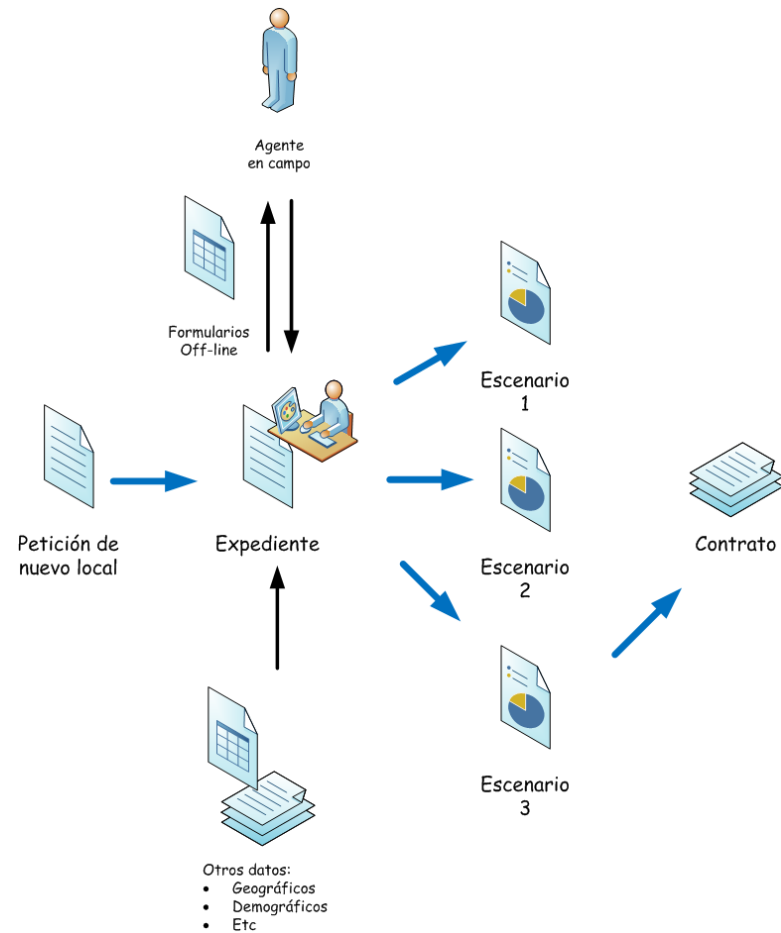
- Tras haber visto como es la aplicación, vamos a ver hoy un hipotetico caso de expansión de locales.
- La empresa **GreenPoint** desea expandirse en la costa Oeste de Florida.

TRIRIGA – Ciclo de aperturas en el sector “Retail”



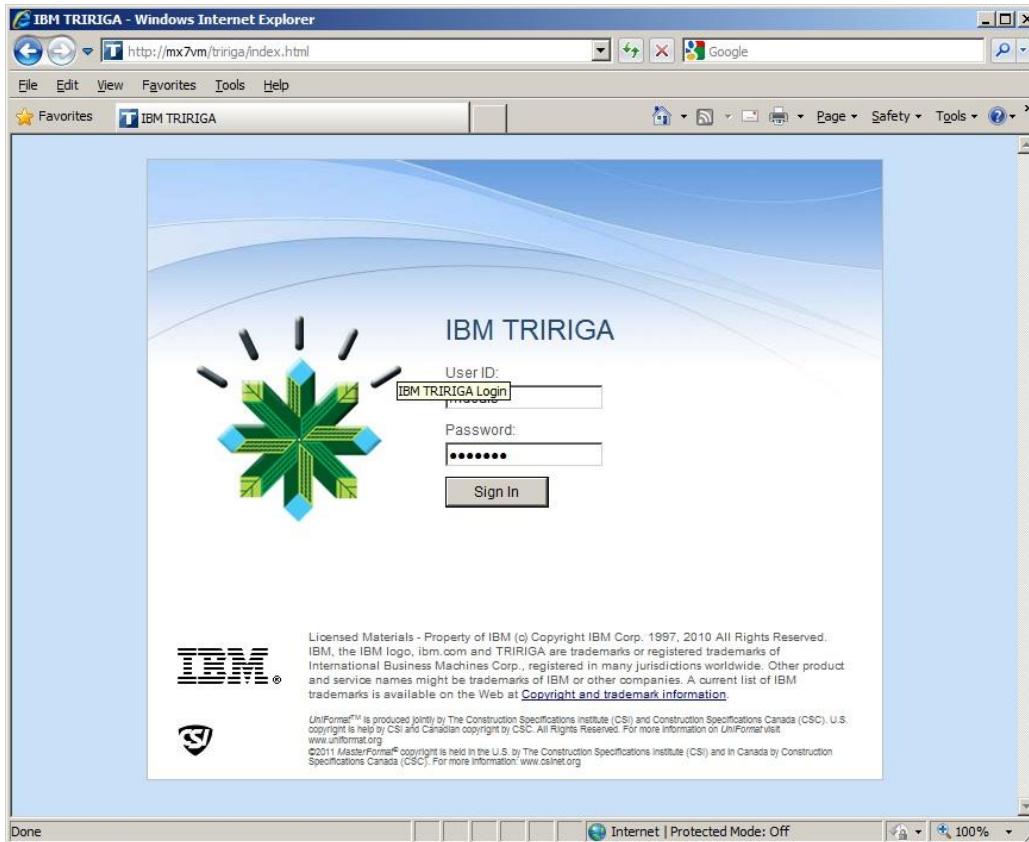
# TRIRIGA RE

- Comenzaremos con la selección de locales





# TRIRIGA RE– Busqueda de una nueva oficina en Florida



Entramos con el usuario **Many Deals**

# TRIRIGA RE

**Many Deals** esta gestiona cual es el inmueble que mejor se ajusta a los requerimientos de la empresa.

Bienvenido, Manny Deals | Cerrar sesión | Mapa del sitio | Soporte | Ayuda

---

**IBM. IBM TRIRIGA**

**Domicilio** | Mis informes | Solicitudes | Proyectos | Tareas | Espacio | Contratos | Cartera


---

Domicilio > **Mi Perfil** Imprimir | Mis marcadores

General | **Mi Perfil** | Mi Ubicación | Mis Notificaciones | Preferencias Guardar y cerrar | Cancelar

Paso 1 de 5. (Necesario): Gestione información general sobre esta persona.

**General**

ID 6044	Estado Active	Imagen 
* Apellido Deals	* Nombre Manny	
Nombre completo Manny Deals		
Prefijo Sr.	Apodo Mr Deal	

**Detalles**

Título RE Transaction Manager

Organización principal \Organizations\GreenPoint\Corporate\Finance\Real Estate\Lease Administration

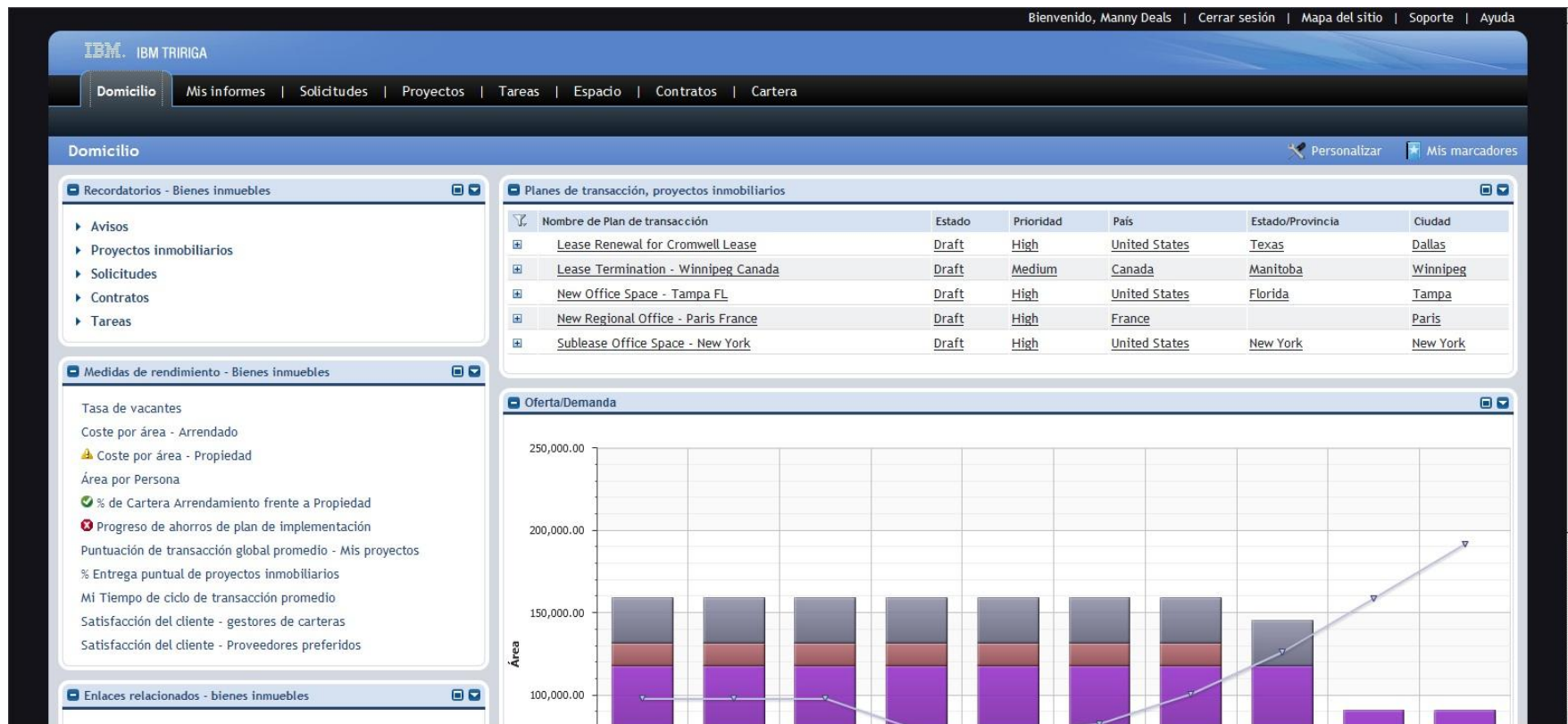
Ubicación principal \Locations\Headquarters Campus\3000 Executive Parkway\01-First Floor\1043 Ubicación principal

**Información de contacto**

Teléfono del trabajo (702) 883-4115	Fax del trabajo (702) 883-4116
Móvil (702) 883-4151	Teléfono particular

# TRIRIGA RE– El cuadro de Mandos

El Sr. Deals tiene en su cuadro de mandos la información más relevante para su trabajo



# TRIRIGA RE– Planes de gestión

En la actualidad la empresa **GreenPoint** tiene varios planes relativos al RE.

Nos vamos a centrar en el que hay en **Florida**

IBM TRIRIGA

Bienvenido, Manny Deals | Cerrar sesión | Mapa del sitio | Soporte | Ayuda

Domicilio | Mis informes | Solicitudes | Proyectos | Tareas | Espacio | Contratos | Cartera

Domicilio > Plan de implementación de bienes inmuebles

Añadir a marcadores | Mis marcadores

Vista emergente

Añadir | Suprimir

Informes relacionados: -Seleccionar- Planes de implementación de bienes inmuebles

Exportar | 12 encontrados | Aplicar filtros | Borrar filtros | Mostrar: 50

<input type="checkbox"/>	!	Número de implementación	Nombre de implementación	Categoría	Inicio por	Finalizar en	Estado
<input type="checkbox"/>		1000000	San Francisco	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>		1000001	Portland	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>		1000002	Seattle	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>		1000003	Florida Expansion Plan	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>		1000004	Oklahoma City	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>		1000005	Dallas	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>		1000006	Houston	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>		1000007	Hampton Roads	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>		1000008	2011 - Philadelphia Store Expansion Plan	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>		1000009	Albany	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>		1000010	Northern NJ	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>		1000011	Los Angeles	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft

# TRIRIGA RE– Planes de gestión

En la actualidad la empresa **GreenPoint** tiene varios planes relativos al RE.

Nos vamos a centrar en el que hay en **Florida**

IBM TRIRIGA

Bienvenido, Manny Deals | Cerrar sesión | Mapa del sitio | Soporte | Ayuda

Domicilio | Mis informes | Solicitudes | Proyectos | Tareas | Espacio | Contratos | Cartera

Domicilio > Plan de implementación de bienes inmuebles

Añadir a marcadores | Mis marcadores

Vista emergente

Añadir | Suprimir

Informes relacionados: -Seleccionar- Planes de implementación de bienes inmuebles

Exportar | 12 encontrados | Aplicar filtros | Borrar filtros | Mostrar: 50

<input type="checkbox"/>	!	Número de implementación	Nombre de implementación	Categoría	Inicio por	Finalizar en	Estado
<input type="checkbox"/>		1000000	San Francisco	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>		1000001	Portland	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>		1000002	Seattle	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>		1000003	Florida Expansion Plan	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>		1000004	Oklahoma City	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>		1000005	Dallas	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>		1000006	Houston	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>		1000007	Hampton Roads	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>		1000008	2011 - Philadelphia Store Expansion Plan	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>		1000009	Albany	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>		1000010	Northern NJ	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>		1000011	Los Angeles	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft

# TRIRIGA RE in Retail – Planes de Expansión en Florida

El objetivo es contar con mas espacio de Oficina en la Costa Oeste de Florida, aprovechando el buen momento del mercado

Plan de implementación de bienes inmuebles: 1000003-0-Florida Expansion Plan

Añadir a favoritos Imprimir Ayuda

General Contactos Destinos Plan de transacción Notas y documentos

Activar Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

Paso 1 de 5. (Necesario): Mantenga la información general sobre el proyecto.

**General**

ID 1000003 Revisión 0 Estado Draft

\* Nombre Florida Expansion Plan

Descripción Expand footprint in Florida. - Expansión en Florida

**Metas de Plan de implementación**

Fecha de inicio 01/01/2011 Fecha de finalización 12/31/2011

Metas del plan Add office space on west coast of Florida - Añadir oficina en la costa Oeste de Florida

**Detalles**

\* Categoría de plan Market Expansions

Grupo de conversión Predeterminado Fecha de cambio de moneda 03/05/2010 16:31:20

**Unidades**

**Geografía de destino**

Búsqueda de Geografía \Geography\North America\United States\Florida

Ciudad Tampa

Estado/Provincia Florida País United States

Área metropolitana Tampa-St. Petersburg-Clearwater, FL MSA Provincia

Región Región del mundo North America

**Organizaciones participantes**

**Información de mercado (Tasa de mercado y otra información relevante)**

Activar Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

# TRIRIGA RE in Retail – Planes de Expansión en Florida

Los objetivos que se marca la empresa respecto al ahorro y a las metricas se fijan en esta solapa

Plan de implementación de bienes inmuebles: 1000003-0-Florida Expansion Plan Añadir a favoritos Imprimir Ayuda

General Contactos Destinos **Plan de transacción** Notas y documentos Activar Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

Paso 3 de 5. (Opcional): Establezca los destinos para el Plan de implementación.

**Unidades**

Moneda

**Ahorros**

Ahorros anuales	<input type="text" value="5.00"/>	Dólares EE.UU.
Ahorros anuales (Otros)	<input type="text" value="5.00"/>	Dólares EE.UU.
Ahorros de productividad	<input type="text" value="5.00"/>	Dólares EE.UU.
Ingresos en efectivo	<input type="text" value="\$5,000,000.00"/>	Dólares EE.UU.

**Medidas**

Límites superiores actuales	<input type="text" value="0"/>
Límite superior planificado	<input type="text" value="15"/>
Límite superior estimado revisado	<input type="text" value="15"/>
Efecto de limite superior	<input type="text" value="15"/>

Activar Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

## TRIRIGA RE– Planes de Expansión en Florida

En Plan de Transacciones, tenemos los Proyectos ligados a este plan.  
 Abrimos **New Office Space – Tampa FL** para conocer los detalles del mismo.

Plan de implementación de bienes inmuebles: 1000003-0-Florida Expansion Plan 
[Añadir a favoritos](#) [Imprimir](#) [Ayuda](#)

[General](#) [Contactos](#) [Destinos](#) [Plan de transacción](#) [Notas y documentos](#)

[Activar](#) [Guardar](#) [Guardar y cerrar](#) [Más ▾](#) [Cancelar](#)

Paso 4 de 5. (Necesario): Identifique los Planes de transacción necesarios para implementar este plan.

**Planes de transacción** 
[Añadir plan de transacción](#) | [Buscar](#) | [Eliminar](#)

[Exportar](#) | 1 encontrados Mostrar: 50 ▾

	!	Nombre de plan	Número de Plan	Estado
<input type="checkbox"/>		New Office Space - Tampa FL	US-FL-0001	Draft

[Activar](#) [Guardar](#) [Guardar y cerrar](#) [Más ▲](#) [Cancelar](#)



# TRIRIGA RE in Retail – Planes de Expansión en Florida

## Proyecto de Nueva Oficina en Tampa

Vemos que corresponde a la apertura de una nueva Oficina en Tampa

Plan de transacción de bienes inmuebles: US-FL-0001-0-New Office Space - Tampa FL - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&properTyId=208133&projectId=1&specClassType=19&specId=11575821&specTypeId=10002849&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1

Plan de transacción de bienes inmuebles: US-FL-0001-0-New Office Space - Tampa FL

Añadir a favoritos | Imprimir | Ayuda

General | Contactos | Tareas | Análisis de mercado | Críticos para la calidad | Planificación | Resumen ejecutivo | Nota

Someter | Guardar | Guardar y cerrar | Más | Cancelar

Paso 1 de 9. (Necesario): Mantenga la información general sobre el Plan de transacción.

### Plan de implementación

ID 1000003      Nombre Florida Expansion Plan

### General

ID US-FL-0001      Revisión 0      Estado Draft

\* Nombre New Office Space - Tampa FL

Descripción New office space near downtown Tampa area to support regional sales team and Customer Briefing Center

### Geografía de destino

\* Búsqueda de Geografía \Geography\North America\United States\Florida\Tampa

Ciudad Tampa      Búsqueda de Geografía

Estado/Provincia Florida      País United States

Área metropolitana Tampa-St. Petersburg-Clearwater, FL MSA      Provincia

Región      Región del mundo North America

Comentario Looking for space within 10 miles of Tampa airport

### Detalles de proyecto

### Asunciones financieras (pasado a Transacciones)

Año fiscal actual 2013

Primer día de AF actual 01/01/2013      Último día de AF actual 12/31/2013

Tarifa de descuento de unidad de negocio 9 por ciento      Tasa impositiva corporativa 12 por ciento

### Participante en negocio

Añadir | Eliminar

Someter | Guardar | Guardar y cerrar | Más | Cancelar

Done

Internet | Protected Mode: Off

# TRIRIGA RE in Retail – Planes de Expansión en Florida

## Proyecto de Nueva Oficina en Tampa

Podemos ver las tareas que componen el proyecto, tanto en Diagrama de Gantt, como en ...

Plan de transacción de bienes inmuebles: US-FL-0001-0-New Office Space - Tampa FL - Windows Internet Explorer

Plan de transacción de bienes inmuebles: US-FL-0001-0-New Office Space - Tampa FL

Paso 3 de 9. (Opcional): Mantenga la información de programación de proyecto.

**Resumen**

Inicio del plan: 01/12/2013      Fin del plan: 06/30/2013  
 Inicio calculado: 01/14/2013      Fin calculado: 05/02/2013  
 Huso horario: (GMT-5) Eastern Time (US, Canada) [US/Eastern]      \* Calcular proyecto desde: Inicio

**Gantt de Tarea de proyecto**

#	ID	Nombre de tarea	Inicio planificado	Finalización planificada
1	01	Confirm Business Requirements	01/14/2013 08	01/18/2013 1
2	02	Search Existing Portfolio	01/21/2013 08	01/23/2013 1
3	03	RFP to Brokers	01/23/2013 15	03/06/2013 1
4	04	Site Reviews	03/06/2013 14	04/01/2013 1
5	05	LOI to Proposed Landlord	04/02/2013 08	04/03/2013 1
6	06	LOI Received/Executed from LL	04/04/2013 08	04/05/2013 1
7	07	Lease Negotiations	04/08/2013 08	04/19/2013 1
8	08	Fully Executed Contract	04/22/2013 08	04/25/2013 1
9	09	Handover to Construction	04/26/2013 08	05/02/2013 1

**Tareas**

Exportar 9 encontrados    Aplicar filtros    Borrar filtros

# TRIRIGA RE in Retail – Planes de Expansión en Florida

## Proyecto de Nueva Oficina en Tampa

... en texto.

Plan de transacción de bienes inmuebles: US-FL-0001-0-New Office Space - Tampa FL - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=19&specId=11575821&specType=10002849&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1

Plan de transacción de bienes inmuebles: US-FL-0001-0-New Office Space - Tampa FL

Añadir a favoritos | Imprimir | Ayuda

General | Contactos | Tareas | **Análisis de mercado** | Críticos para la calidad | Planificación | Resumen ejecutivo | Nota

Someter | Guardar | Guardar y cerrar | Más ▼ | Cancelar

Paso 3 de 9. (Opcional): Mantenga la información de programación de proyecto.

### Resumen

Inicio del plan: 01/12/2013 | Fin del plan: 06/30/2013  
 Inicio calculado: 01/14/2013 | Fin calculado: 05/02/2013  
 \* Huso horario: (GMT -5) Eastern Time (US, Canada) [US/Eastern] | \* Calcular proyecto desde: Inicio

### Gantt de Tarea de proyecto

Abrir Gantt en una ventana nueva

### Tareas

Renovar | Añadir | Asignar tarea por Rol | Línea base | Buscar | Eliminar

Exportar | 9 encontrados | Aplicar filtros | Borrar filtros

#	Tipo	ID	Nombre de tarea	Inicio planificado	Finalización planificada	Coste real	Estado
1	Tarea de programa	01	Confirm Business Requirements	01/14/2013 08:00:00	01/18/2013 17:00:00	\$3,200.00	Completed
2	Tarea de programa	02	Search Existing Portfolio	01/21/2013 08:00:00	01/23/2013 15:00:00	\$ .00	Active
3	Tarea de programa	03	RFP to Brokers	01/23/2013 15:00:00	03/06/2013 14:00:00	\$ .00	Active
4	Tarea de programa	04	Site Reviews	03/06/2013 14:00:00	04/01/2013 17:00:00	\$ .00	Active
5	Tarea de programa	05	LOI to Proposed Landlord	04/02/2013 08:00:00	04/03/2013 17:00:00	\$ .00	Active
6	Tarea de programa	06	LOI Received/Executed from LL	04/04/2013 08:00:00	04/05/2013 17:00:00	\$ .00	Active
7	Tarea de programa	07	Lease Negotiations	04/08/2013 08:00:00	04/19/2013 17:00:00	\$ .00	Active
8	Tarea de programa	08	Fully Executed Contract	04/22/2013 08:00:00	04/25/2013 17:00:00	\$ .00	Active
9	Tarea de programa	09	Handover to Construction	04/26/2013 08:00:00	05/02/2013 17:00:00	\$ .00	Active
						\$3,200.00	

Someter | Guardar | Guardar y cerrar | Más ▲ | Cancelar

Internet | Protected Mode: Off | 100%

# TRIRIGA RE– Planes de Expansión en Florida

## Proyecto de Nueva Oficina en Tampa

Tenemos los detalles del Análisis de Mercado previo que se ha realizado

Plan de transacción de bienes inmuebles: US-FL-0001-0-New Office Space - Tampa FL - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=7500118&propertyId=2081338&projectId=18&specClassType=19&specId=11575821&specTypeId=10002849&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1

Plan de transacción de bienes inmuebles: US-FL-0001-0-New Office Space - Tampa FL

Añadir a favoritos | Imprimir | Ayuda

General | Contactos | Tareas | Análisis de mercado | **Criticos para la calidad** | Planificación | Resumen ejecutivo | Nota

Someter | Guardar | Guardar y cerrar | Más | Cancelar

Paso 4 de 9. (Opcional): Proporcione y revise detalles de Análisis de mercado.

**Unidades**

Moneda:

**Análisis de mercado**

Coste de mercado / Área	<input type="text" value="\$28.00"/>	Dólares EE.UU.	Coste total de mercado	<input type="text" value="5.00"/>	Dólares EE.UU.
Precio de mercado / Área	<input type="text" value="\$55.00"/>	Dólares EE.UU.	Precio total de mercado	<input type="text" value="5.00"/>	Dólares EE.UU.

Datos de mercado: Tampa Market is soft.. deals to be had

**Recursos de datos de mercado** Añadir | Buscar | Eliminar

Exportar | 2 encontrados | Aplicar filtros | Borrar filtros Mostrar: 10

<input type="checkbox"/>	Nombre	URL
<input type="checkbox"/>	Contiene	Contiene
<input type="checkbox"/>	CBRE Website	www.CBRE.com
<input type="checkbox"/>	Co-Star Report	www.costar.com

**Documentos de mercado** Buscar | Eliminar | Cargar

Exportar | 1 encontrados Mostrar: 10

<input type="checkbox"/>	Nombre de documento	Número de documento	Estado de documento	Nombre de archivo	Revisión	Fecha de revisión
<input type="checkbox"/>	LEED Project Summary Report		Work In Progress	LEED Project Summary Report.rpt	0.27	03/13/2012 02:26 AM

Someter | Guardar | Guardar y cerrar | Más | Cancelar

Done

Internet | Protected Mode: Off | 100%

# TRIRIGA RE– Planes de Expansión en Florida

## Proyecto de Nueva Oficina en Tampa

Las diferentes opciones que estamos considerando.

Así como su impacto en la Cuenta de Perdidas y Ganancias, etc.

Plan de transacción de bienes inmuebles: US-FL-0001-0-New Office Space - Tampa FL - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=19&specId=11575821&specTypeId=10002849&action=Edit&manager=

Plan de transacción de bienes inmuebles: US-FL-0001-0-New Office Space - Tampa FL [Añadir a favoritos](#) [Imprimir](#) [Ayuda](#)

ctos Tareas **Análisis de mercado** Críticos para la calidad Planificación [Someter](#) [Guardar](#) [Guardar y cerrar](#) [Más](#) [Cancelar](#)

Paso 6 de 9. (Necesario): Defina y revise las Transacciones y Situaciones que se comparan en este Plan de transacción.

**Unidades**

Moneda:  Unidades de área:

**Transacciones** [Añadir proyecto de transacción](#) | [Enviar formulario de transacción fuera de línea](#)

[Exportar](#) 3 encontrados [Aplicar filtros](#) [Borrar filtros](#) Mostrar:

<input type="checkbox"/>	Nombre de proyecto	ID de Proyecto	Tipo	Estado
<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="Contiene"/>	<input type="text" value="Contiene"/>	<input type="text" value="Contiene"/>	<input type="text" value="Contiene"/>
<input type="checkbox"/>	Lease - 4141 Office Parkway - 10 yr w/ 2 5yr Renewals	1000483	Arrendamiento de proyecto inmobiliario	Draft
<input type="checkbox"/>	Lease - 4141 Office Parkway - 20 Yr Lease	1000484	Arrendamiento de proyecto inmobiliario	Draft
<input type="checkbox"/>	Purchase - Bay Street Facility	1000485	Adquisición de proyecto inmobiliario	Draft

[Impacto de ganancias y pérdidas de transacciones](#) [Impacto de fondos propios netos de transacciones](#)

**Impacto de ganancias y pérdidas de transacciones**

Impacto de ganancias y pérdidas de Proyectos de transacción [Restaurar valores predeterminados](#) | [Guardar valores](#) | [Aplicar filtros](#)

Mostrar por:  Proyecto de transacción

Legend:

- Lease - 4141 Office Parkway - 10 yr w/ 2 5yr Renewals
- Lease - 4141 Office Parkway - 20 Yr Lease

Internet | Protected Mode: Off 100%

# TRIRIGA RE– Planes de Expansión en Florida

## Proyecto de Nueva Oficina en Tampa

Podemos situar las opciones que barajamos en un mapa (integración con el GIS de ESRI).

Plan de transacción de bienes inmuebles: US-FL-0001-0-New Office Space - Tampa FL - Windows Internet Explorer

Plan de transacción de bienes inmuebles: US-FL-0001-0-New Office Space - Tampa FL

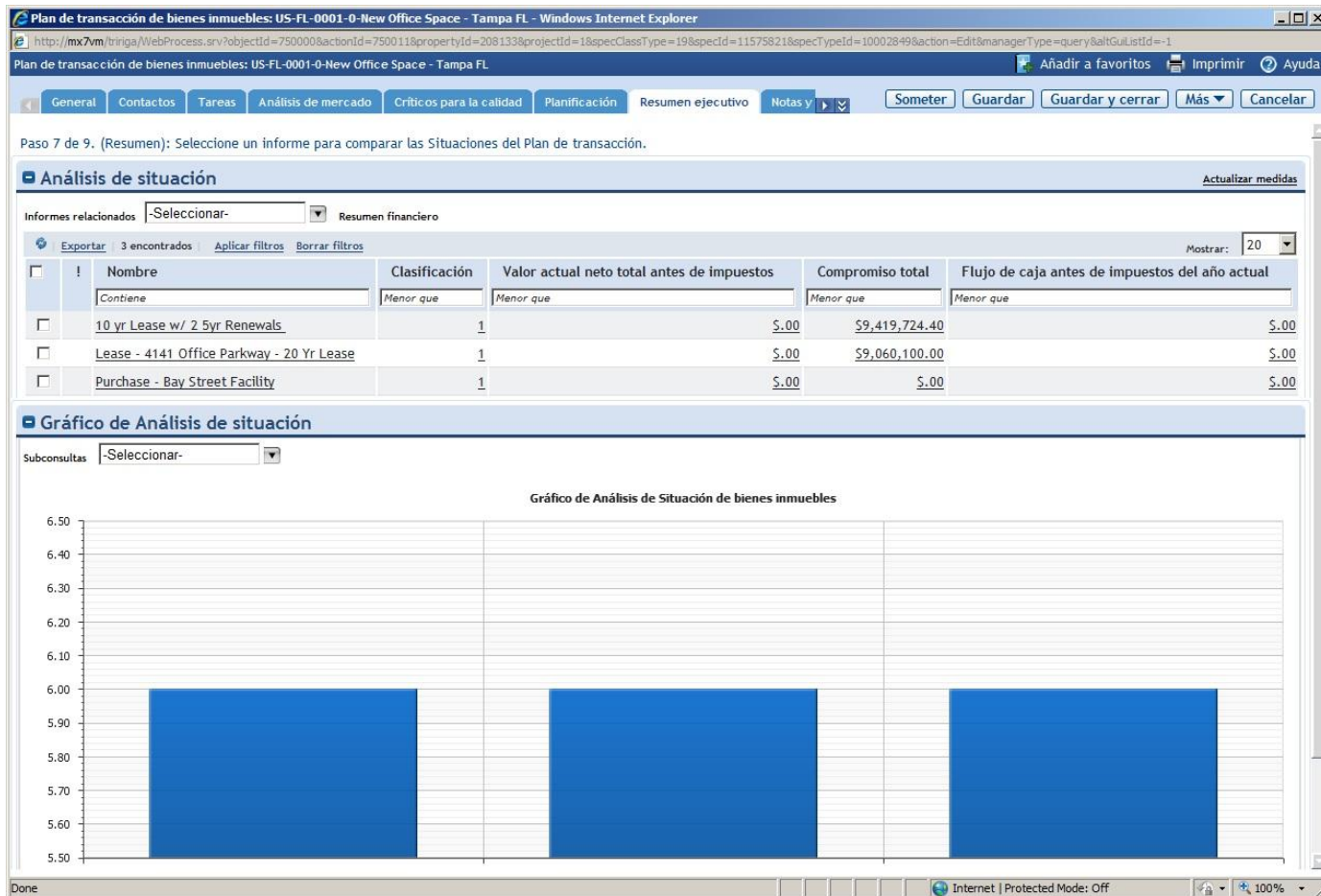
Paso 9 de 9. Correlación SIG de Emplazamientos propuestos geocodificados asociados a este Plan de transacción. Las ubicaciones deben estar geocodificadas para aparecer en el mapa.

Name	Address	City	StateProv	Country
5426 Bay Center	5426 Bay Center	Tampa	Florida	United States
4141 Office Parkway	4141 Office Parkway	Tampa	Florida	United States

# TRIRIGA RE in Retail – Planes de Expansión en Florida

## Proyecto de Nueva Oficina en Tampa

Y finalmente tenemos el **Resumen Ejecutivo** que nos facilita tomar una decisión.



## TRIRIGA RE in Retail – Tras la elección, el contrato

Tras haber elegido cual es el local, la oficina... que mejor se ajusta a nuestras necesidades, se procederá a formalizar dicha opción.

Esa opción tendrá en este caso un contrato de compra o de alquiler.

TRIRIGA puede gestionar ambos tipos de contratos tanto desde el punto de vista del que vendedor o del arrendador, como desde el punto de vista del comprador o del arrendatario.

Ahora entraremos con el usuario **Lotta Leases** para ver como es un contrato de arrendamiento



# TRIRIGA RE in Retail – Contrato de alquiler



Entramos con el usuario **lleases** de la usuaria **Lotta Leases**

# TRIRIGA RE in Retail – Contrato de alquiler

La Sra. **Leases** es la responsable de los contratos de los bienes inmuebles de la empresa **GreenPoint**

Bienvenido, Lotta Leases | Cerrar sesión | Mapa del sitio | Soporte | Ayuda

**IBM. IBM TRIRIGA**


**Domicilio** | Mis informes | Solicitudes | Proyectos | Contratos | Cartera

Domicilio > Mi Perfil Imprimir | Mis marcadores

General | **Mi Perfil** | Mi Ubicación | Mis Notificaciones | Preferencias Guardar y cerrar | Cancelar

Paso 1 de 5. (Necesario): Gestione información general sobre esta persona.

**General**

ID 6043 Estado Active Imagen 

\* Apellido Leases \* Nombre Lotta

Nombre completo Lotta Leases

Prefijo Sra. Apodo Lotta

**Detalles**

Título RE Contract Manager

Organización principal \Organizations\GreenPoint\Corporate\Finance\Real Estate\Lease Administration

Ubicación principal \Locations\Headquarters Campus\3000 Executive Parkway\01-First Floor\1023

**Información de contacto**

Teléfono del trabajo (702) 954-8744 Fax del trabajo (702) 954-8745

Móvil (702) 678-8763 Teléfono particular

Correo electrónico leases@IBMsmarterBuildings.com

**Dirección principal**

Dirección 3000 Executive Parkway

# TRIRIGA RE– Cuadro de Mandos

Cuando la Sra. **Leases** entra en la aplicación, se despliega un cuadro de mando, que ella misma ha personalizado, donde encuentra toda la información relevante que necesita para su trabajo diario

The screenshot displays the IBM TRIRIGA RE dashboard. At the top, it says 'Bienvenido, Lotta Leases' and includes links for 'Cerrar sesión', 'Mapa del sitio', 'Soporte', and 'Ayuda'. The main navigation bar includes 'Domicilio', 'Mis informes', 'Solicitudes', 'Proyectos', 'Contratos', and 'Cartera'. The dashboard is divided into several sections:

- Medidas de rendimiento - Gestor de contratos inmobiliarios:** A list of performance metrics including 'Coste por área - Acuerdos de bienes en propiedad (tarif...', '% Pagos puntuales', '% Ahorros de auditorías', 'Promedio de días de pagos pendientes', and 'Ingresos por Área - Arrendamientos con Cuentas por co...'. It also includes a 'Recordatorios - Gestor de contratos inmobiliarios' section with 'Avisos' and 'Cuentas por cobrar de contratos de bienes inmuebles'.
- Contratos:** A section with icons for 'Extractos de arrendamiento', 'Arrendamientos', and 'Owned Properties Agreements'.
- Upcoming Notification Dates:** A table listing lease agreements with their respective dates and details.
 

Nombre de arrendamiento	Sq. Ft.	Notice Dt.	Exp. Dt.
PAR001-Avenue Montaigne	3010	06/30/2013	12/31/2013
201 Sussex Street, Sydney Australia - Lease 2 - Sublease	200	07/31/2013	01/31/2014
Alexandria VA - 6100 Duke Street	6000	09/30/2013	03/31/2014
1870 Yonge Street	14500	09/30/2013	03/31/2014
6100 Colwell Blvd -	19920.4376	10/30/2013	04/30/2014
- Portfolio Processing:** A section with icons for 'Enter a One-Time Invoice', 'Procesar pagos', 'Index Based Adjustments', 'Tenant (AR) Invoices', and 'Recibos'.
- Obligaciones de arrendamiento:** A line graph showing a trend of values over time, with the y-axis ranging from 7,000,000.00 to 10,000,000.00.

# TRIRIGA RE– Contratos de Arrendamiento

Vamos a los contratos de arrendamiento, y elegimos el primero:

**US-TX-DAL-007** correspondiente al **11543** de **Cromwell Circle** en **Dallas**

Bienvenido, Lotta Leases | Cerrar sesión | Mapa del sitio | Soporte | Ayuda

IBM TRIRIGA

Domicilio | Mis informes | Solicitudes | Proyectos | Contratos | Cartera

Domicilio > Arrendamientos + Añadir a marcadores | Mis marcadores

Vista emergente + Añadir | Suprimir

Informes relacionados:  Arrendamientos de bienes inmuebles

Exportar | 38 encontrados | Aplicar filtros | Borrar filtros Mostrar: 50

<input type="checkbox"/>	!	Foto	ID	Nombre de Contrato	Ciudad	Estado/Provincia	País	Fecha de caducidad	Alquilable	Estado de contrato
			<input type="text" value="Contiene"/>	<input type="text" value="Contiene"/>	<input type="text" value="Contiene"/>	<input type="text" value="Contiene"/>	<input type="text" value="Contiene"/>	<input type="text" value="Menor o igual que"/>	<input type="text" value="Mayor o igual que"/>	<input type="text" value="Contiene"/>
<input type="checkbox"/>			<a href="#">US-TX-DAL-007</a>	<a href="#">11543 Cromwell Circle</a>	<a href="#">Dallas</a>	<a href="#">Texas</a>	<a href="#">United States</a>	<a href="#">02/14/2017</a>	<a href="#">8500 pies cuadrados</a>	<a href="#">Active</a>
<input type="checkbox"/>			<a href="#">US-NY-NYC-001</a>	<a href="#">1339 E. 42nd Street</a>	<a href="#">New York</a>	<a href="#">New York</a>	<a href="#">United States</a>	<a href="#">12/30/2019</a>	<a href="#">224126 pies cuadrados</a>	<a href="#">Active</a>
<input type="checkbox"/>			<a href="#">US-NY-NYC-001-01</a>	<a href="#">1339 E. 42nd Street - Sublease</a>	<a href="#">New York</a>	<a href="#">New York</a>	<a href="#">United States</a>	<a href="#">04/30/2014</a>	<a href="#">11800 pies cuadrados</a>	<a href="#">Active</a>
<input type="checkbox"/>			<a href="#">AUS-QLD-BRS-001</a>	<a href="#">15 Albert Street, Brisbane, Australia</a>	<a href="#">Brisbane</a>	<a href="#">Queensland</a>	<a href="#">Australia</a>	<a href="#">04/30/2015</a>	<a href="#">23773 pies cuadrados</a>	<a href="#">Active</a>
<input type="checkbox"/>			<a href="#">US-DC-WAS-001</a>	<a href="#">1500 Massachusetts Avenue, NW</a>	<a href="#">Washington</a>	<a href="#">District of Columbia</a>	<a href="#">United States</a>	<a href="#">09/30/2014</a>	<a href="#">91680 pies cuadrados</a>	<a href="#">Active</a>
<input type="checkbox"/>			<a href="#">CAN-TOR-001</a>	<a href="#">1870 Yonge Street</a>	<a href="#">Toronto</a>	<a href="#">Ontario</a>	<a href="#">Canada</a>	<a href="#">03/31/2014</a>	<a href="#">14500 pies cuadrados</a>	<a href="#">Active</a>

# TRIRIGA RE– Contrato de 11543 Cromwell Circle

En la primera solapa, tenemos la información mas relevante del contrato: las **fechas criticas**, el **resumen de superficie**, el de **los acuerdos de uso del espacio**....

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle - Windows Internet Explorer

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle

Resumen General Detalles de contacto Ubicaciones Cláusulas, opciones y términos Pagos Acuerdo de utilización de espacio

Paso 1 de 13. (Opcional): Proporciona información sobre Espacio, Cartera, Resúmenes financieros y Subarrendamientos.

**General**

ID	US-TX-DAL-007	Revisión	2	Estado	Revision In Progress
Nombre	11543 Cromwell Circle				
Descripción	Office lease at 11543 Cromwell Circle, Dallas TX				
Nombre legal	GreenPoint Corporation				
Color de visualización	ID de legado				

**Dirección principal**

**Fechas críticas**

Fecha de comienzo	02/15/2008	Plazo de arrendamiento	9 Años
Fecha de caducidad de arrendamiento base	02/14/2017	Recordatorio de caducidad	1 Año
Fecha de comienzo del alquiler	02/15/2008	Fecha de ocupación	04/03/2008
Fecha de entrada en vigor (Ejecución)	10/13/2007	Fecha de extracto	02/11/2008
Fecha de aviso legal	11/28/2007	Recordatorio de aviso legal	6 Meses
Fecha de caducidad original	02/14/2013	Fecha de inicio de construcción	02/01/2008
Fecha de finalización de construcción	04/01/2008		

**Resumen de área de ubicación**

a. Alquilable bruta	8500	pies cuadrados	d. Utilizable bruta	8480	pies cuadrados
b. Alquilable de subarrendamiento	0	pies cuadrados	e. Utilizable de subarrendamiento	0	pies cuadrados
c. Alquilable neta (a - b)	8500	pies cuadrados	f. Utilizable neta (d - e)	8480	pies cuadrados

**Resumen de espacio - SUAs**

Alquilable total	8401.22	pies cuadrados	Recuento general interno	118
Total ocupado	3235.51	pies cuadrados	Recuento general externo	5
Vacante total	5165.71	pies cuadrados	Recuento general total	123
			Asientos totales	165

# TRIRIGA RE in Retail – Contrato de 11543 Cromwell Circle

Los principales ratios **Coste/Área, Área/Persona, Coste/Persona....**; así como un **Resumen financiero**

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle - Windows Internet Explorer							
Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle							
Resumen General Detalles de contacto Ubicaciones Cláusulas, opciones y términos Pagos Acuerdo de utilización de espacio							
Total ocupado	3235.51	pies cuadrados		Recuento general externo		5	
Vacante total	5165.71	pies cuadrados		Recuento general total		123	
				Asientos totales		165	
Resumen de cartera - SUAs							
Coste/Área	532.26	Dólares EE.UU.		Asiento/Persona		1.34	
Área / Persona	68.3026	pies cuadrados		Coste/Asiento	\$1,642.66	Dólares EE.UU.	
Coste/Persona	\$2,203.57	Dólares EE.UU.		% de Ocupación de asientos	74.5455	por ciento	
Tasa de vacantes	61.4876	por ciento		Coste de vacantes	\$166,655.28	Dólares EE.UU.	
Resumen financiero - Totales							
Obligación restante total	\$1,156,093.24	Dólares EE.UU.		Total pagado	\$1,305,842.30	Dólares EE.UU.	Pagos
Ingresos de subarrendamiento restantes	\$0.00	Dólares EE.UU.		Ingresos de subarrendamiento pagados	\$0.00	Dólares EE.UU.	Ingresos
Crédito restante	\$0.00	Dólares EE.UU.		Crédito recibido	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Línea recta/Mes	\$19,610.94	Dólares EE.UU.		Balance de pasivos diferidos	\$-53,397.28	Dólares EE.UU.	Remanente
Parte operativa de Arrendamiento	100	por ciento		Parte de capital del alquiler de línea recta	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Gasto anual (Estimado)	\$271,038.78	Dólares EE.UU.		Base de gastos anual (Estimado)	\$271,038.78	Dólares EE.UU.	
Alquiler anual (Estimado)	\$236,433.03	Dólares EE.UU.		Base de Alquiler anual (Estimado)	\$236,433.03	Dólares EE.UU.	
Cantidad de recepción de Cuentas por cobrar	\$0.00	Dólares EE.UU.		Cantidad anterior de recepción de Cuentas por cobrar	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Crédito de recepción de Cuentas por cobrar	\$0.00	Dólares EE.UU.		Crédito anterior de recepción de Cuentas por cobrar	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Coste por área (Estimado)	\$31.89	Dólares EE.UU.					
Resumen financiero - Alquiler y Gastos de operación (AP)							
Alquiler restante	\$1,014,333.33	Dólares EE.UU.		Alquiler pagado	\$1,133,266.67	Dólares EE.UU.	
Seguro restante	\$2,926.74	Dólares EE.UU.		Seguro pagado	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Mantenimiento restante	\$0.00	Dólares EE.UU.		Mantenimiento pagado	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Seguridad restante	\$0.00	Dólares EE.UU.		Seguridad pagada	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Impuestos restantes	\$0.00	Dólares EE.UU.		Impuestos pagados	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Servicios públicos restantes	\$0.00	Dólares EE.UU.		Servicios públicos pagados	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Otros restantes	\$138,833.17	Dólares EE.UU.		Otros pagados	\$0.00	Dólares EE.UU.	

# TRIRIGA RE in Retail – Contrato de 11543 Cromwell Circle

Los principales ratios **Coste/Área, Área/Persona, Coste/Persona....**; así como un **Resumen financiero**

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle - Windows Internet Explorer							
Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle							
Resumen General Detalles de contacto Ubicaciones Cláusulas, opciones y términos Pagos Acuerdo de utilización de espacio							
Total ocupado	3235.51	pies cuadrados		Recuento general externo	5		
Vacante total	5165.71	pies cuadrados		Recuento general total	123		
				Asientos totales	165		
Resumen de cartera - SUAs							
Coste/Área	532.26	Dólares EE.UU.		Asiento/Persona	1.34		
Área / Persona	68.3026	pies cuadrados		Coste/Asiento	\$1,642.66	Dólares EE.UU.	
Coste/Persona	\$2,203.57	Dólares EE.UU.		% de Ocupación de asientos	74.5455	por ciento	
Tasa de vacantes	61.4876	por ciento		Coste de vacantes	\$166,655.28	Dólares EE.UU.	
Resumen financiero - Totales							
Obligación restante total	\$1,156,093.24	Dólares EE.UU.		Total pagado	\$1,305,842.30	Dólares EE.UU.	Pagos
Ingresos de subarrendamiento restantes	\$0.00	Dólares EE.UU.		Ingresos de subarrendamiento pagados	\$0.00	Dólares EE.UU.	Ingresos
Crédito restante	\$0.00	Dólares EE.UU.		Crédito recibido	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Línea recta/Mes	\$19,610.94	Dólares EE.UU.		Balance de pasivos diferidos	\$-53,397.28	Dólares EE.UU.	Remanente
Parte operativa de Arrendamiento	100	por ciento		Parte de capital del alquiler de línea recta	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Gasto anual (Estimado)	\$271,038.78	Dólares EE.UU.		Base de gastos anual (Estimado)	\$271,038.78	Dólares EE.UU.	
Alquiler anual (Estimado)	\$236,433.03	Dólares EE.UU.		Base de Alquiler anual (Estimado)	\$236,433.03	Dólares EE.UU.	
Cantidad de recepción de Cuentas por cobrar	\$0.00	Dólares EE.UU.		Cantidad anterior de recepción de Cuentas por cobrar	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Crédito de recepción de Cuentas por cobrar	\$0.00	Dólares EE.UU.		Crédito anterior de recepción de Cuentas por cobrar	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Coste por área (Estimado)	\$31.89	Dólares EE.UU.					
Resumen financiero - Alquiler y Gastos de operación (AP)							
Alquiler restante	\$1,014,333.33	Dólares EE.UU.		Alquiler pagado	\$1,133,266.67	Dólares EE.UU.	
Seguro restante	\$2,926.74	Dólares EE.UU.		Seguro pagado	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Mantenimiento restante	\$0.00	Dólares EE.UU.		Mantenimiento pagado	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Seguridad restante	\$0.00	Dólares EE.UU.		Seguridad pagada	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Impuestos restantes	\$0.00	Dólares EE.UU.		Impuestos pagados	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Servicios públicos restantes	\$0.00	Dólares EE.UU.		Servicios públicos pagados	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Otros restantes	\$138,833.17	Dólares EE.UU.		Otros pagados	\$0.00	Dólares EE.UU.	

# TRIRIGA RE– Contrato de 11543 Cromwell Circle

En el resto de solapas tenemos información ampliada

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=21&specId=10422554&specTypeId=10002490&action=Edit&managerType=query&saltGuiListId=-1&inline=false

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle

Añadir a favoritos | Imprimir | Ayuda

Resumen | General | Detalles de contacto | Ubicaciones | Cláusulas, opciones y términos | Pagos | Acuerdo de utilización de esp | Activar | Guardar | Guardar y cerrar | Más | Cancelar

Paso 4 de 13. (Opcional): Proporcione información sobre esta ubicación concreta.

**Unidades**

Unidades de área

**Ubicación principal** Buscar | Borrar

Ruta de jerarquía \Locations\Headquarters Campus\11543 Cromwell Circle

**Resumen de ubicación**

Alquilable total	8500	pies cuadrados	Utilizable total	8480	pies cuadrados
Área total para Parte proporcional	<input type="text" value="110000"/>	pies cuadrados	Parte proporcional (contractual)	<input type="text" value="7.7"/>	por ciento
Parte proporcional (calculada)	7.7273	por ciento			

**Ubicaciones de instalaciones** Añadir | Eliminar | Renovar detalles de OPEX/CAM

Exportar | 1 encontrados | Mostrar: 10

	Nombre de las instalaciones	Incluido en alquiler	Efectivo desde	Efectivo hasta	Alquilable (arrendamiento)	Utilizable (arrendamie)
<input type="checkbox"/>	Third Floor	<input checked="" type="checkbox"/>	02/01/2008	01/31/2017	8500 pies cuadrados	8480

**Otras direcciones** Añadir | Eliminar

0 encontrados | Mostrar: 10

	Tipo de dirección	Dirección	Ciudad	Estado/Provincia	Código postal	País
No existen datos para visualizar						

Activar | Guardar | Guardar y cerrar | Más | Cancelar

Done

Internet | Protected Mode: Off | 100%



# TRIRIGA RE in Retail – Contrato de 11543 Cromwell Circle

También tenemos una transcripción electrónica de las **Clausulas, Opciones y Terminos** de nuestro contrato, que es la que me va a permitir gestionar las mismas dentro de la aplicación

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=21&specId=10422554&specTypeId=10002490&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1&inline=false

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle

Añadir a favoritos | Imprimir | Ayuda

Resumen | General | Detalles de contacto | Ubicaciones | **Cláusulas, opciones y términos** | Pagos | Acuerdo de utilización de espacio

Activar | Guardar | Guardar y cerrar | Más | Cancelar

Paso 5 de 13. (Opcional): Revise Detalles, Opciones y Términos del acuerdo de la Cláusula de arrendamiento.

Cláusulas | Opciones | Términos

**Cláusulas** Añadir | Buscar plantilla | Eliminar

Aplicar filtros | Borrar filtros | Mostrar más filtros

	Categoría de sección	Tipo de cláusula	Otorgado en alquiler	Sección	Página	Resumen de cláusula
<input type="checkbox"/>	Contiene	Contiene	Contiene	Contiene	Contiene	Contiene
<input type="checkbox"/>	Allowance	Tenant Improvements/Fixtures	Yes	TI Allowance	13	Dated 01/17/2008. Within 10 days after execution of this Amendment, LL to pay Tnt the sum of \$141,000.00, as LL's contribution to development costs.
<input type="checkbox"/>	Insurance	Builders Risk	Yes	7	8	During any construction, Tnt to maintain broad form builders all-risk coverage. Cert must be filed with LL. Tnt may self insure for any coverages required provided that Tnt maintains a net worth of at least \$200,000,000 which sum shall be increased by 2% each lease year and self insures for the applicable insurance coverage(s) in over 50% of its locations
<input type="checkbox"/>		Business Interruption Insurance	Yes	7	9	Tnt shall maintain business interruption insurance in an amount capable of paying the Rent required hereunder when due for a period of not less than 12 months if the Premises are destroyed or rendered inaccessible by a risk insured against by a policy of All Risk insurance.
<input type="checkbox"/>		Fire & Casualty	Yes	9	11	Tnt shall maintain in full force a policy or policies of fire insurance on all fixtures and equipment in the Premises of at least 100% percent of the insurable replacement value of these fixtures, equipment and adequate inventory insurance. LL to be named loss payee.
<input type="checkbox"/>		General Liability	Yes	9	11	TNT to maintain a comprehensive policy of liability insurance covering personal injury, death, or property damage. Insurance shall not be cancelled until after at least 30 days written notice to LL.
<input type="checkbox"/>		Umbrella or Excess Liability	Yes	9	11	Excess Umbrella liability limites in no event less than \$3,000,000; and limits may be required to be increased every five (5) years by Landlord to reflect industry standards.
<input type="checkbox"/>	Landlord Rights	Audit Rights	Yes	15	11	LL statement binding unless T delivers written notice of incorrect details w/in 60 days of receipt; does not delay time in which T must pay to LL (w/in 30 days of mailing). T may examine LL's books at LL's ofc; w/respect to base year, no later than 120 days after date T's 1st Operating Expense or Tax pmt is due; and, for subsequent yrs, no later than 120 days following receipt of LL statement.
<input type="checkbox"/>		Landlord Right to	Vac	15	11	If the Bank ceases to operate its business after the first 3 years for more than 90 consecutive days for any reason other than damage and destroy, then Landlord may terminate the Lease at any time on 30 days written notice after the

Internet | Protected Mode: Off

# TRIRIGA RE in Retail – Contrato de 11543 Cromwell Circle

Dentro de las **Clausulas, Opciones y Terminos** disponibles, la aplicación trae clausulas de co-arrendamiento, permitiendo así su tratamiento

The screenshot shows the IBM TRIRIGA application interface. The main window is titled "Cláusula de arrendamiento" and contains several sections:

- Referencia de documento:** Includes fields for "Tipo de documento", "Sección", "Notas de extracto", "Documento externo", "Otorgado en alquiler", and "Página".
- Detalles de cláusula de arrendamiento:** Contains a sub-section for "Tipo de cláusula" and a "Resumen de cláusula" table.

The "Resumen de cláusula" table displays a list of clauses with the following columns: "Categoría de sección", "Nombre", "ID", and "Estado". The table shows 223 results, with 50 items displayed per page. The following table represents the data shown in the screenshot:

Categoría de sección	Nombre	ID	Estado
Contiene	Contiene	Contiene	Contiene
Allowance	Alquiler gratuito/Disminución del alquiler	1000626	Active
Allowance	Compra de arrendamiento	1000628	Active
Allowance	Costas judiciales	1000630	Active
Allowance	Subvención de movimiento	1000629	Active
Allowance	Mejoras/ instalaciones fijas de arrendatario	1000631	Active
Co-Tenancy	Co-arrendamiento	1002	Active
Co-Tenancy	Requisito de operación continua	1000632	Active
Co-Tenancy	Requisito de co-arrendamiento de apertura	1000634	Active
Commission	Comisión	1000615	Active
Commission	Comisión	1000633	Active

# TRIRIGA RE– Contrato de 11543 Cromwell Circle

Al seleccionar el tipo de cláusula, el formulario se adapta de forma dinámicamente, mostrando los campos necesarios para cada una de ellas.

The screenshot displays the IBM TRIRIGA web application interface for managing lease agreements. The browser window title is "IBM TRIRIGA -- Webpage Dialog". The URL is <http://mx7vm/tririga/html/en/default/smartrecord/srBreakOutWithHeaders.jsp?winName=/tririga/WebProcess.srv?objectId=880000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=18spect>.

The main content area is titled "Cláusula de arrendamiento:" and includes "Imprimir" and "Ayuda" buttons. Below this is a "Crear" and "Cancelar" button pair.

The "Detalles de convenio" section contains the following fields:

- Efectivo desde: [input type="text"]
- Efectivo hasta: [input type="text"]
- Importe de acuerdo: 5.00 Dólares EE.UU.
- Área de acuerdo: 0 pies cuadrados
- Tipo de área: [input type="text"]
- ¿Renuncia de subrogación?:
- ¿Incluye ajuste de índice?:
- ¿Pago auditable?:
- Requisitos de aviso: [input type="text"]

The "Texto de la cláusula" section features a rich text editor with a toolbar including options for font family, size, bold, italic, underline, and text color.

The "Detalles de coarrendamiento" section includes:

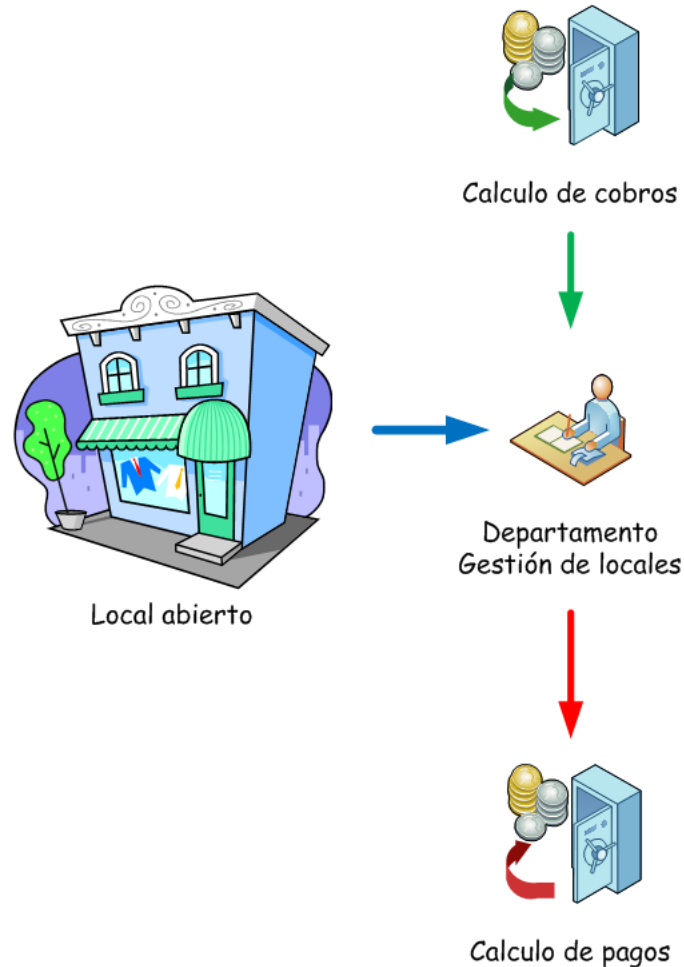
- Número de coarrendatarios con llave: 0
- Número de coarrendatarios listados: 0
- Más % de GLA: [input type="text"]
- Importe de reducción de alquiler: 5.00 Dólares EE.UU.
- Alquiler reducido en (Porcentaje): [input type="text"]
- ¿Inactividad?:
- ¿Terminación?:
- Inactividad tras: 0
- Terminar tras: 0

The "Programa de pago" section has a dropdown menu for "Informes relacionados" set to "-Seleccionar-" and a "Configuración de pago recurrente" checkbox. Below it, it shows "0 encontrados" and a "Mostrar:" dropdown set to "10".

At the bottom, there is a table with columns for "Base de" and "Efectivo". The browser status bar at the very bottom shows "Internet | Protected Mode: Off".

# TRIRIGA RE– Gestión de Pagos y cobros de un inmueble

Un requisito muy importante es poder calcular el flujo de pagos y cobros del inmueble en base a la información que tenemos en el contrato



# TRIRIGA RE– Contrato de 11543 Cromwell Circle

En la solapa **Pagos** se calculan los programas de pagos, pagos... a realizar.

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=21&specId=10422554&specTypeId=10002490&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1&inline=false

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle

Resumen General Detalles de contacto Ubicaciones Cláusulas, opciones y términos **Pagos** Acuerdo de utilización de espacio

Activar Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

Paso 6 de 13. (Opcional): Configure y revise programaciones de pago, pagos y procesos de pago.

### Resumen de contabilidad

Fecha de inicio de contabilidad 02/15/2008 Fecha de finalización de contabilidad 02/14/2017

Línea recta/Mes \$19,610.94 Dólares EE.UU. Balance de pasivos diferidos \$53,397.28 Dólares EE.UU.

Remanente de pasivos diferidos \$5.00 Dólares EE.UU.

Programas de pago Pagos Procesos de pago

### Programas de pago

Añadir | Generar programas de pago | Ajustar pagos | Eliminar

Informes relacionados -Seleccionar- Configuración de pago recurrente

Exportar 43 encontrados Aplicar filtros Borrar filtros

<input type="checkbox"/>	!	Tipo de pago	Descripción	Frecuencia	Fecha de inicio	Fecha de finalización	Coste por unidad	Alquilable de contrato	Base de importe de cargo	Efectivo previsto antes de impuestos	Total de impuestos	Efectivo previsto total	Estado
		Contiene	Contiene	Contiene	Mayor o igual que	Menor o igual que	Mayor o igual que	Mayor o igual que	Contiene	Mayor o igual que	Mayor o igual que	Mayor o igual que	Contiene
<input type="checkbox"/>		Base Rent			02/15/2008		\$5.00	8500 pies cuadrados	por mes	\$5,600.00	\$5.00	\$5,600.00	Scheduled
<input type="checkbox"/>		Insurance	Property Insurance	Annually	02/15/2008	01/31/2009	\$1.00	8500 pies cuadrados	Por área (anualmente)	\$708.33	\$5.00	\$708.33	Scheduled
<input type="checkbox"/>		Insurance	Property Insurance	Annually	02/15/2009	01/31/2010	\$1.00	8500 pies cuadrados	Por área (anualmente)	\$711.88	\$5.00	\$711.88	Scheduled
<input type="checkbox"/>		Insurance	Property Insurance	Annually	02/15/2010	01/31/2011	\$1.01	8500 pies cuadrados	Por área (anualmente)	\$715.43	\$5.00	\$715.43	Scheduled
<input type="checkbox"/>		Insurance	Property Insurance	Annually	02/15/2011	01/31/2012	\$1.02	8500 pies cuadrados	Por área (anualmente)	\$719.01	\$5.00	\$719.01	Scheduled
<input type="checkbox"/>		Insurance	Property Insurance	Annually	02/15/2012	01/31/2013	\$1.02	8500 pies cuadrados	Por área (anualmente)	\$722.61	\$5.00	\$722.61	Scheduled
<input type="checkbox"/>		Insurance	Property Insurance	Annually	02/15/2013	01/31/2014	\$1.03	8500 pies cuadrados	Por área (anualmente)	\$726.22	\$5.00	\$726.22	Scheduled
<input type="checkbox"/>		Insurance	Property	Annually	02/15/2014	01/31/2015	\$1.03	8500 pies cuadrados	Por área (anualmente)	\$729.85	\$5.00	\$729.85	Scheduled

Internet | Protected Mode: Off

# TRIRIGA RE– Contrato de 11543 Cromwell Circle

También es relevante poder cobrar por uso del espacio

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=21&specId=10422554&specTypeId=10002490&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=1&inline=false

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle

Añadir a favoritos | Imprimir | Ayuda

Resumen | General | Detalles de contacto | Ubicaciones | Cláusulas, opciones y términos | Pagos | Acuerdo de utilización de espacio | Historial

Activar | Guardar | Guardar y cerrar | Más | Cancelar

Paso 7 de 13. (Opcional): Proporcione información sobre Acuerdos de utilización de espacio y Asignaciones de costes.

### Resumen de Acuerdo de utilización de espacio

Alquilable total	8500 pies cuadrados	Total asignado al Acuerdo de utilización de espacio	8401.22 pies cuadrados
Recuento total de Acuerdo de utilización de espacio	123		

### Acuerdo de utilización de espacio

Añadir | Copiar Acuerdo de utilización de espacio | Eliminar

Informes relacionados: -Seleccionar- Acuerdo de utilización de espacio

Exportar | 4 encontrados | Aplicar filtros | Borrar filtros | Mostrar: 20

<input type="checkbox"/>	Nombre de Organización	Área alquilable de Acuerdo de utilización de espacio	Porcentaje del contrato	Área/Persona	Coste/Persona	Recuento de Acuerdo de utilización de espacio	Asientos de área/espacio	Estado
<input type="checkbox"/>	Contiene	Mayor o igual que	Mayor o igual que	Mayor o igual que	Mayor o igual que	Mayor o igual que	Mayor o igual que	Contiene
<input type="checkbox"/>	Data Centers	967.12 pies cuadrados	11.3779 por ciento	0 pies cuadrados	\$ .00	20	0	Revision In Progress
<input type="checkbox"/>	Environmental & Safety	1954 pies cuadrados	22.9882 por ciento	0 pies cuadrados	\$ .00	0	0	Revision In Progress
<input type="checkbox"/>	Research	1509.36 pies cuadrados	17.7572 por ciento	32.8681 pies cuadrados	\$591.86	123	165	Revision In Progress
<input type="checkbox"/>	Space Planning	3970.74 pies cuadrados	46.7146 por ciento	0 pies cuadrados	\$ .00	0	0	Revision In Progress

### Asignaciones de coste

Añadir prorratea | Añadir fijo | Eliminar

Exportar | 10 encontrados | Aplicar filtros | Borrar filtros | Mostrar: 20

<input type="checkbox"/>	!	Tipo de asignación	Tipo de pago	Estado	% fijo	Nombre de Organización	ID de Código de coste
<input type="checkbox"/>		Contiene	Contiene	Contiene	Contiene	Contiene	Contiene
<input type="checkbox"/>		Cuota proporcional	Air Conditioning Charges	Active	0		
<input type="checkbox"/>		Cuota proporcional	Building Insurance	Active	0		
<input type="checkbox"/>		Cuota proporcional	Common Area Maintenance	Active	0		
<input type="checkbox"/>		Cuota proporcional	Electricity Charges	Active	0		
<input type="checkbox"/>		Cuota proporcional	Insurance	Active	0		

Done

Internet | Protected Mode: Off | 100%

# TRIRIGA RE in Retail – Contrato de 11543 Cromwell Circle

Así como poder tener todo el historial del Contrato

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=21&specId=10422554&specTypeId=10002490&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1&inline=false

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle

Resumen General Detalles de contacto Ubicaciones Cláusulas, opciones y términos Pagos Acuerdo de utilización de espacio Historial

Activar Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

Paso 8 de 13. (Resumen): Detalles de enmiendas e Historial.

### Detalles de enmienda actual

Número de enmienda: 2 Fecha de enmienda: 02/15/2012

Tipo de enmienda: [ ]

Descripción de cambios: Updating LL remit to address.

### Historial de enmiendas de Arrendamiento de bienes inmuebles

Exportar 2 encontrados Aplicar filtros Borrar filtros Mostrando: 10

ID	Nombre	Revisión	Tipo de arrendamiento	Fecha de caducidad	Alquilable	Tarifa	Estado
US-TX-DAL-001	Dallas TX - 11543 Cromwell Circle	1	Expense Lease	01/31/2013	0 pies cuadrados	\$18.50	History
US-TX-DAL-001	Dallas TX - 11543 Cromwell Circle	0	Expense Lease	01/31/2013	0 pies cuadrados	\$18.50	History

### Historial de enmiendas

1 / 2 Exportar 15 encontrados Aplicar filtros Borrar filtros Mostrando: 10

Fecha de enmienda	Corregido por	Descripción	Cambiar tipo
10/06/2009	Smart, John - 6081	Updated Docs	Revisión de datos
10/06/2009	Smart, John - 6081	Updated SUA	Revisión de datos
10/12/2009	Smart, John - 6081	Updated Estimated costs	Revisión de datos
11/01/2009	Leases, Lotta - 6043	Updated Lease Contacts	Revisión de datos
11/13/2009	Leases, Lotta - 6043	Updated SLA Terms	Revisión de datos
11/16/2009	Leases, Lotta - 6043	Updated SLAs	Revisión de datos
01/24/2010	Meurer, Josh - 6056		Revisión de datos
02/03/2010	Leases, Lotta - 6043	Revised Cost Allocation rules	Revisión de datos

## TRIRIGA RE

En resumen, TRIRIGA RE permite :

- Gestionar todo el proceso de búsqueda de nuevos locales, oficinas.
- Gestionar cualquier contrato de propiedad o alquiler, incluyendo aquellos con cláusulas como el co-arrendamiento
- Gestionar los programas de pago, los pagos, cobros...
- Nos ayuda a no incurrir en sobre-pagos, penalizaciones... mediante la gestión de las cláusulas de los contratos







# Escenario **IBM Tririga en Proyectos**



## TRIRIGA Projects

- Este escenario permite:
  - Definir programas que agrupen varios proyectos, de modo que podamos gestionarlos de manera conjunta, sin perder la posibilidad de bajar de nivel cuando resulte conveniente.
  - Buscar fuentes de financiación y asignarlas a los distintos programas / proyectos.
  - Gestionar al nivel de detalle deseado cada uno de los proyectos, desde la contratación hasta el cierre, pasando por el control de la planificación y del presupuesto, así como de toda la documentación asociada.

# TRIRIGA Projects – Gestión de programas

- El cuadro de mando del director de programas proporciona una visión general del estado de todos los programas (agrupación de proyectos) y las posibles desviaciones.

The screenshot displays the IBM TRIRIGA dashboard for project management. The top navigation bar includes 'Datos de compañía', 'Empresa', and 'Proyecto'. The main content area is divided into several sections:

- Medidas de rendimiento - Gestor de programas:** Shows metrics such as '% proyectos respecto a programa', 'Tasa de cumplimiento puntual del contrato', and '% Presupuesto actual respecto a previsión'.
- Recordatorios - Gestor de programas:** Lists actions and notifications, such as '1 - Elementos de acción' and '10 - Notificaciones'.
- Programas y fuentes de financiación:** Lists pending programs and requests for funding.
- Proyectos:** Lists projects that exceed the budget or program.
- Enlaces relacionados - Programas:** Provides links to document management and funding sources.
- Mis programas (presupuesto, compromisos, compromisos + solicitudes de financiación pendientes):** A summary of program status.
- Mis Programas y Proyectos:** A table listing various projects and programs.
- Presupuesto actual frente a previsión (proyectos):** A Gantt chart comparing actual budget against forecast for various projects.

Tipo	Nombre
Proyecto de capital	2424 Hillman Way - Portland
Proyecto de capital	4141 Office Parkway - New Lease
Programa	Capital Renewal Program
Programa	Global Planning, Acquisition & Construction
Programa	Greenpoint 5 Year Capital Plan
Programa	Space Optimization Program

The Gantt chart shows the following data points (approximate values):

Nombre del Proyecto	Presupuesto Actual	Presupuesto Previsión
2424 Hillman Way - Portland	~10%	~10%
2500 City West Blvd Houston - Boiler Replacement	~5%	~5%
3000 Executive Parkway - Relamping	~10%	~10%
3000 Executive Parkway - Water Saving Landscaping	~10%	~10%
3800 W. Royal Lane - HVAC Re-Commissioning	~15%	~15%
4141 Office Parkway - New Lease	~25%	~25%
Atlanta Office - Cooling Tower Replacement	~30%	~30%
Dallas, TX - 3800 W. Royal Lane Fit Out	~10%	~10%
Las Vegas HQ Remodel	~10%	~10%
PHL08 - 203 N 34th St - Store Build Out	~15%	~15%

# TRIRIGA Projects – Ficha de un programa

- Los programas pueden subdividirse en todos los niveles que sean necesarios (subprogramas, proyectos, subproyectos, etc.).

Programa: 1000003 - Greenpoint 5 Year Capital Plan - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=2081338&projectId=1&specClassType=19&specId=10399797&specTypeId=10018441&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1

Programa: 1000003 - Greenpoint 5 Year Capital Plan

Añadir a favoritos | Imprimir | Ayuda

General | Resumen | **Ámbito** | Objetivos | Programa | Datos financieros | Parámetros de configuración

Proyectos de creación en masa | Emitir | Guardar | Guardar y cerrar | Más | Cancelar

Paso 1 de 11. (Necesario): Cree un Programa especificando información general sobre el programa.

**General**

ID: 1000003 Estado: Revision In Progress

\* Nombre de programa: Greenpoint 5 Year Capital Plan

\* Categoría: Program Tipo: Environmental

Descripción:

**Detalles**

\* Fecha de inicio: 01/01/2009 Fecha de finalización: 12/31/2014 Fecha aprobada: 10/14/2009

Organización responsable: \Organizations\GreenPoint\Corporate\Finance\Real Estate\Environmental Services

Organización de cliente: \Organizations\GreenPoint

Programa padre: ¿Fondos ARRA?

**Subprogramas**

Exportar | 3 encontrados | Aplicar filtros | Borrar filtros

ID	Nombre	Categoría	Tipo	Fecha de inicio	Fecha de finalización	Presupuesto del programa	Total asignada	Fondos disponibles	Estado
1000000	Emissions Reduction Environmental Program	Program	Environmental	01/01/2009	12/31/2011	\$2,120,000.00	\$439,000.00	\$1,681,000.00	Revision In Progress
1000001	Recycling and Waste Control Program	Program	Environmental	01/01/2009	12/31/2012	\$60,000.00	\$22,500.00	\$37,500.00	Revision In Progress
1000005	LEED Certification Program	Program	Environmental	01/01/2010	12/31/2012	\$475,000.00	\$125,000.00	\$350,000.00	Revision In Progress
						\$2,655,000.00	\$586,500.00	\$2,068,500.00	

# TRIRIGA Projects – Ficha de un programa

- Desde la pestaña “programa” es posible revisar la planificación de todos los proyectos que componen el programa. Esta información puede completarse directamente en el sistema o importarse desde MS Project .

Programa: 1000003 - Greenpoint 5 Year Capital Plan - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=19&specId=10399797&specTypeId=10018441&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1

Programa: 1000003 - Greenpoint 5 Year Capital Plan

General Resumen **Ámbito** Objetivos Programa **Datos financieros** Parámetros de configuración

Proyectos de creación en masa Emitir Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

Paso 5 de 11. (Opcional): El Programa de programa proporciona un resumen de todos los Proyectos relacionados con el Programa y el Programa de proyecto para un Proyecto seleccionado.

**Resumen**

Fecha de inicio 01/01/2009 Fecha de finalización 12/31/2014

Fecha de inicio calculada Fecha de finalización calculada

**Tareas de proyecto** Abrir Gantt en una ventana nueva

Añadir: Seleccionar... Volver a cargar Guardar

ID	Nombre de tarea	Inicio planificado	Finalización planificada	Duración planificada	Horas trabajadas
1	Project Start	10/07/2009 00	01/11/2010 12	3 Mes(es) 4 D	2317.0
2	Close-Out Pha	12/12/2009 12	01/11/2010 12	30 Día(s) 0 Hc	720.0
3	Complete Proj	12/12/2009 12	01/11/2010 12	30 Día(s) 0 Hc	720.0
4	Close-Out Pur	12/12/2009 12	01/03/2010 13	22 Día(s) 1 Hc	529.0
5	Financial Clos	12/12/2009 12	01/11/2010 12	30 Día(s) 0 Hc	720.0
6	Design Phase	10/07/2009 00	10/20/2009 04	13 Día(s) 4 Hc	316.0
7	Determine Usr	10/07/2009 00	10/12/2009 00	5 Día(s) 0 Hor	120.0
8	Prepare RFP f	10/12/2009 00	10/20/2009 04	8 Día(s) 4 Hor	196.0
9	Client Approv	10/20/2009 04	10/20/2009 04	0 Hora(s)	0.0
10	Construction P	10/20/2009 04	12/12/2009 12	1 Mes(es) 22	1281.0

September 2009 October 2009 November 2009 December 2009 January 2010 February 2010

13 20 27 04 11 18 25 01 08 15 22 29 06 13 20 27 03 10 17 24 31 07

Project Start

Close-Out Phase

Complete Project Document

Close-Out Purchase Orders

Financial Close

Design Phase

Determine User Requirements

Prepare RFP for Consultant

Client Approval on Design

Construction Phase

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=19&specId=10399797&specTypeId=10018441

Internet | Protected Mode: Off

# TRIRIGA Projects – Ficha de un programa

- La pestaña “fondos financieros” muestra la estructura de financiación del programa.

Programa: 1000003 - Greenpoint 5 Year Capital Plan - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=19&specId=10399797&specTypeId=10018441&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1

Programa: 1000003 - Greenpoint 5 Year Capital Plan

Añadir a favoritos | Imprimir | Ayuda

General | Resumen | **Ámbito** | Objetivos | Programa | Datos financieros | Parámetros de configuración

Proyectos de creación en masa | Emitir | Guardar | Guardar y cerrar | Más | Cancelar

Paso 6 de 11. (Opcional): Resumen del presupuesto y compromisos para la Financiación de programa.

## General

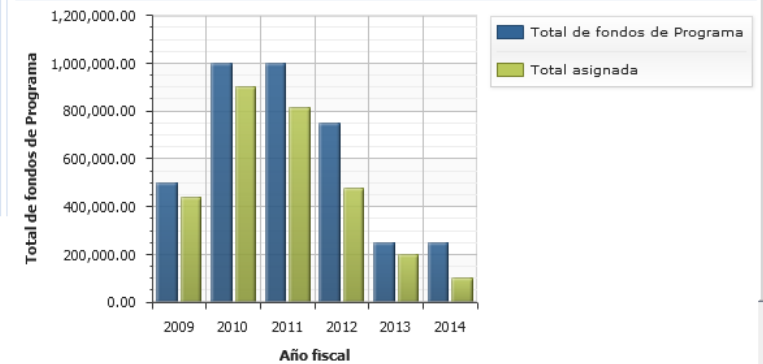
Tipo de financiación: Capital

A. Presupuesto de programa total (Suma de fuentes de financiación)	\$3,750,000.00	Dólares EE.UU.
B. Fondos asignados a Subprogramas padre	\$2,655,000.00	Dólares EE.UU.
C. Fondos asignados a Proyectos padre	\$274,325.00	Dólares EE.UU.
D. Total de fondos asignados (B+C)	\$2,929,325.00	Dólares EE.UU.
E. Fondos disponibles (A-D)	\$820,675.00	Dólares EE.UU.
F. Solicitudes de financiación pendientes totales	\$5.00	Dólares EE.UU.
G. Total disponible con Solicitudes de financiación pendientes (E-F)	\$820,675.00	Dólares EE.UU.

## Resumen de financiación del programa

Restaurar valores predeterminados | Guardar valores | Aplicar filtros

Mostrar por: Año fiscal



## Financiación de programas

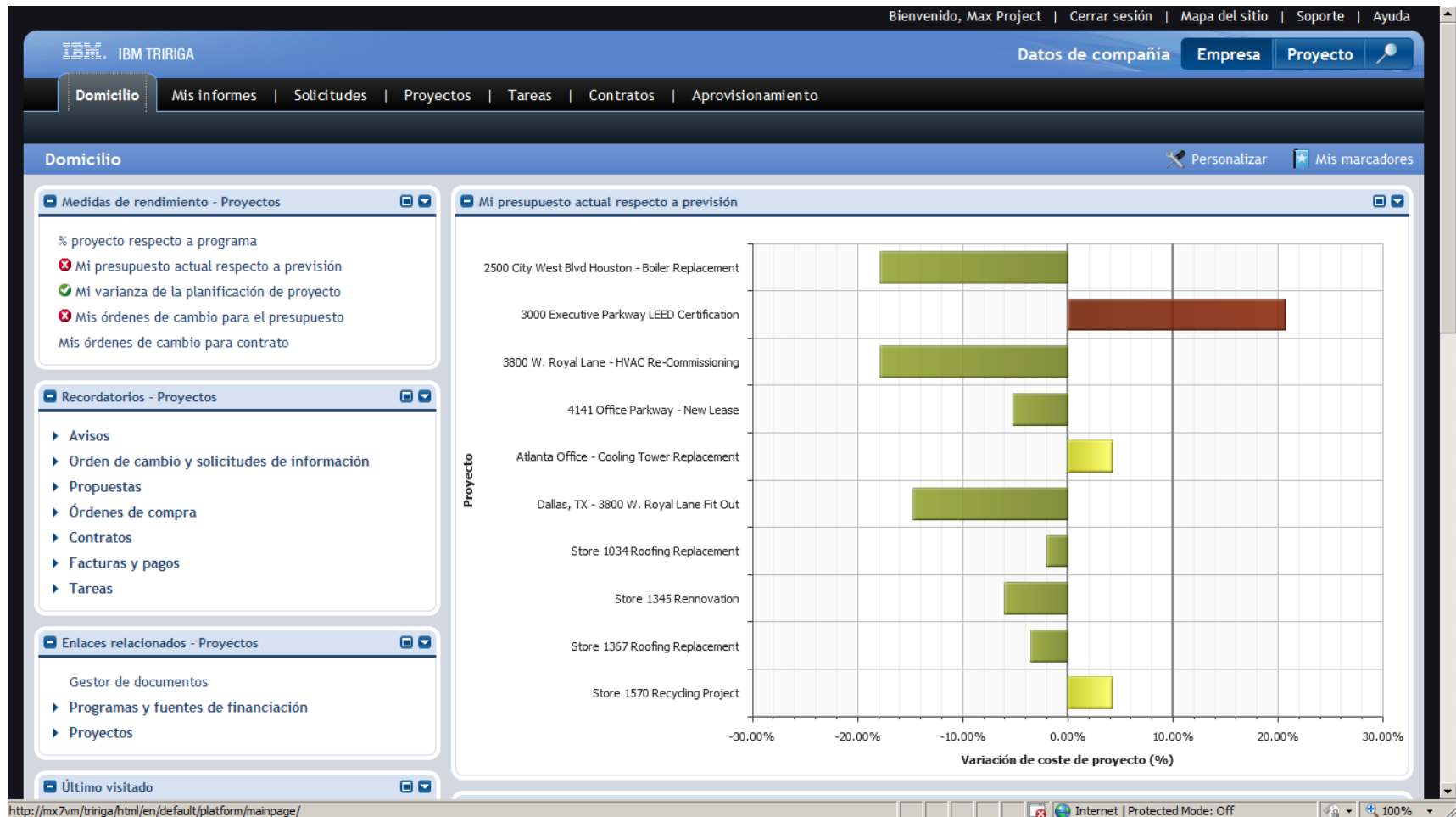
Añadir financiación | Transferir fondos

Exportar | 6 encontrados | Aplicar filtros | Borrar filtros

	Año fiscal	Fuente de financiación	Fondos originales del Programa	Importe de transferencia	Total de fondos de Programa	Total de fondos asignado	Total de fondos
	Igual a	Contiene					
<input type="checkbox"/>	2009	Greenpoint 5 Year Environmental Initiative Funding	\$500,000.00	\$0.00	\$500,000.00	\$440,000.00	
<input type="checkbox"/>	2010	Greenpoint 5 Year Environmental Initiative Funding	\$1,000,000.00	\$0.00	\$1,000,000.00	\$900,000.00	
<input type="checkbox"/>	2011	Greenpoint 5 Year Environmental Initiative Funding	\$1,000,000.00	\$0.00	\$1,000,000.00	\$815,000.00	
<input checked="" type="checkbox"/>	2012	Greenpoint 5 Year Environmental Initiative Funding	\$750,000.00	\$0.00	\$750,000.00	\$474,325.00	
<input type="checkbox"/>	2013	Greenpoint 5 Year Environmental Initiative Funding	\$250,000.00	\$0.00	\$250,000.00	\$200,000.00	

# TRIRIGA Projects – Análisis de proyectos – Perspectiva empresarial

- El panel de control del director de proyectos, en su perspectiva empresarial, nos muestra el estado general de todos los proyectos, prestando especial atención a las desviaciones en plazo y presupuesto.





# TRIRIGA Projects – Análisis de proyectos – Perspectiva de proyecto

- Al pulsar el botón “Proyecto”, el sistema muestra los indicadores propios del proyecto activo en el que se está trabajando.



http://mx7vm/tririga/html/en/default/platform/mainpage/mainpage.jsp#project=10931528

Internet | Protected Mode: Off

100%

# TRIRIGA Projects – Ficha de proyecto - General

- Al hacer clic sobre el enlace de la parte superior de la pantalla, se abre la ficha de proyecto. El sistema permite definir plantillas con los tipos de proyecto más comunes para automatizar la generación de tareas, planificación, etc.

Proyecto de capital: 1000586-4141 Office Parkway - New Lease - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&specId=10931528

File Edit View Favorites Tools Help

Projecto de capital: 1000586-4141 Office Parkway - New Lease

General | **Ámbito** | Programa | Presupuesto | Aprovevisionamiento | Flujo de caja | Contactos | Cierre

Activar | Calcular | Guardar | Guardar y cerrar | Más | Cancelar

Paso 1 de 8. (Necesario): Cree un Proyecto especificando información general sobre el proyecto.

### General

ID: 1000586 Estado: Revision In Progress

\* Fecha: 02/13/2010

\* Nombre: 4141 Office Parkway - New Lease

### Detalles

Tipo de proyecto: Comercial Clasificación de proyecto: Construcción nueva

Sitio web de proyecto:

Centro de coste de contabilidad: 1000586

### Unidades

\* Moneda: Dólares EE.UU.

### Ambiental

¿Proyecto ambiental?  Reducción de emisión de carbono: 0 Toneladas americanas

### Dirección de proyecto

Dirección: 4141 Office Parkway

Código postal: 33609

Búsqueda de Geografía: \Geography\North America\United States\Florida\Tampa

Ciudad: Tampa

Estado/Provincia: Florida País: United States

Internet | Protected Mode: Off

# TRIRIGA Projects – Ficha de proyecto - Alcance

- La pestaña “ámbito” permite registrar toda la información relativa al alcance del proyecto.

Projecto de capital: 1000586-4141 Office Parkway - New Lease - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&specId=10931528

File Edit View Favorites Tools Help

Projecto de capital: 1000586-4141 Office Parkway - ...

Projecto de capital: 1000586-4141 Office Parkway - New Lease

Ámbito Programa Presupuesto Aprovechamiento Flujo de caja Contactos Cierre

Activar Calcular Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

Paso 2 de 8. (Opcional): Describa el ámbito del proyecto. Esta información se utiliza en Informes de progreso y para publicar un sitio web del proyecto.

### Ámbito

The Real Estate team has determined that an additional 55000 sqft is needed for the law firm's corporate clients. Time was of the essence.

### Información de planta

Área bruta de planta	2.2	acres	Área utilizable de planta	0.9	acres
Área de construcción bruta del proyecto	52638	pies cuadrados	Área de construcción utilizable del proyecto	48276	pies cuadrados
Proporción de área de planta total	1				

### Estacionamiento

Diseño de estacionamiento	Estructura	Proporción de estacionamiento	1
Espacios de estacionamiento totales	92	Espacio de estacionamiento cubierto	92
Espacios de estacionamiento para discapacitados	4		

### Información de edificio

Exportar | 1 encontrados

	Designación de Edificio	Tipo de construcción	Número de plantas	Área de Edificio	Área alquilable
<input type="checkbox"/>	Administration Services	Hormigón	8	120000 pies cuadrados	52638 pies cuadrados

Internet | Protected Mode: Off

# TRIRIGA Projects – Ficha de proyecto - Programa

- Al igual que en el caso del programa, puede accederse a la planificación del proyecto. Entre otras cosas, el sistema marca el camino crítico del mismo.

Projecto de capital: 1000586-4141 Office Parkway - New Lease - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&specId=10931528

File Edit View Favorites Tools Help

Projecto de capital: 1000586-4141 Office Parkway - New Lease

General **Ámbito** Programa Presupuesto Aprovechamiento Flujo de caja Contactos Cierre

Activar Calcular Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

Paso 3 de 8. (Opcional): Proporcione información general concerniente a la programación de proyecto, tareas de proyecto y supuestos.

**Resumen** Importar de Proyecto MS | Exportar a Proyecto MS

Inicio del plan 01/12/2011 Fin del plan 01/13/2012

Inicio real Fin real

Inicio calculado 01/12/2011 Fin calculado 02/18/2012

\* Huso horario (GMT -6) Central Time (US, Canada) [US/Central] \* Calcular proyecto desde Inicio

**Gantt de Tareas de proyecto** Abrir Gantt en una ventana nueva

Añadir: Seleccionar... Volver a cargar Guardar

#	ID	Nombre de tarea	Inicio planificado	Finalización planificada	Duración planificada
1	1	Project Duratic	01/12/2011 00	02/18/2012 10	1 Año(s)
2	2	Definition	01/12/2011 00	06/08/2011 06	4 Mes(es)
3	3	Planning and C	01/12/2011 00	04/12/2011 17	3 Mes(es)
4	4	Review conce	01/12/2011 00	01/19/2011 13	7 Día(s)
5	5	Feasibility stuc	01/19/2011 13	04/12/2011 17	2 Mes(es)
6	6	Update project	01/12/2011 00	01/16/2011 00	4 Día(s)
7	7	Identify definit	01/19/2011 13	02/14/2011 11	25 Día(s)
8	8	Develop projec	02/14/2011 11	03/01/2011 20	15 Día(s)

# TRIRIGA Projects – Ficha de proyecto - Presupuesto

- La pestaña presupuesto muestra el presupuesto asignado, el comprometido, en lo que ya se ha incurrido y las previsiones futuras.

Proyecto de capital: 1000586-4141 Office Parkway - New Lease - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&specId=10931528

File Edit View Favorites Tools Help

Projecto de capital: 1000586-4141 Office Parkway - ...

Projecto de capital: 1000586-4141 Office Parkway - New Lease

General **Ámbito** Programa Presupuesto **Aprovisionamiento** Flujo de caja Contactos Cierre

Activar Calcular Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

Paso 4 de 8. (Opcional): Resumen del presupuesto y compromisos para el proyecto.

**Resumen**

Estructura de código de presupuesto: 1000586

<p><b>PRESUPUESTO</b></p> <p>a. Presupuesto original \$1,554,285.47 Dólares EE.UU.</p> <p>b. Transferencias de presupuesto \$5.00 Dólares EE.UU.</p> <p>c. Cambios de presupuesto \$8,510.00 Dólares EE.UU.</p> <p>d. Presupuesto actual (a+b+c) \$1,562,795.47 Dólares EE.UU.</p> <p>e. Órdenes de cambio de contrato principal pendientes \$5.00 Dólares EE.UU.</p> <p><b>COMPROMISOS</b></p> <p>f. Compromiso original \$2,260,298.00 Dólares EE.UU.</p> <p>g. Órdenes de cambio \$5.00 Dólares EE.UU.</p> <p>h. Compromiso actual (f+g) \$2,260,298.00 Dólares EE.UU.</p> <p>i. Pendiente de cambios de compromiso \$5.00 Dólares EE.UU.</p> <p>j. Coste no comprometido (d-h-i) \$-697,502.53 Dólares EE.UU.</p> <p>Última actualización: 09/29/2011</p> <p>Importe de financiación total \$1,554,285.47 Dólares EE.UU.</p>	<p><b>INCURRIDO</b></p> <p>k. Importe de factura \$1,179,182.00 Dólares EE.UU.</p> <p>l. Descuento \$5.00 Dólares EE.UU.</p> <p>m. Real (k+l) \$1,179,182.00 Dólares EE.UU.</p> <p>n. Pagado \$135,752.15 Dólares EE.UU.</p> <p><b>PREVISIÓN</b></p> <p>o. Órdenes de cambio potenciales \$5.00 Dólares EE.UU.</p> <p>p. Previsión de realización \$240,415.18 Dólares EE.UU.</p> <p>q. Previsión final (h+o+p) \$2,500,713.18 Dólares EE.UU.</p> <p>r. Variación de presupuesto (%) ((m-d)/d) -0.2455</p> <p>Actualizado por: Josh Meurer</p>
--	--

**Visión general de coste**

**Asignaciones de fondos**

**Presupuesto de proyecto**

Exportar 3 encontrados Aplicar filtros Borrar filtros

Mostrar: 10

Done Internet | Protected Mode: Off 100%

# TRIRIGA Projects – Ficha de proyecto – Centros de coste

- Es posible definir los distintos centros de coste asociados al proyecto.

Previsión de presupuesto de proyecto: 1000002 - 2 - 1000586-4141 Office Parkway Forecast - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=45&specId=10933907&specTypeId=10002607&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1

Previsión de presupuesto de proyecto: 1000002 - 2 - 1000586-4141 Office Parkway Forecast

Añadir a favoritos Imprimir Ayuda

General Notificaciones Notas y documentos Informes Completo Revisar Más Cancelar

Paso 1 de 4. (Necesario): Cree una Previsión de presupuesto de proyecto para proporcionar detalles de previsión para su presupuesto de proyecto.

### General

ID 1000002 Revisión 2 Estado Issued

\* Fecha 02/14/2010

\* Nombre 1000586-4141 Office Parkway Forecast

Moneda Dólares EE.UU.

### Artículos

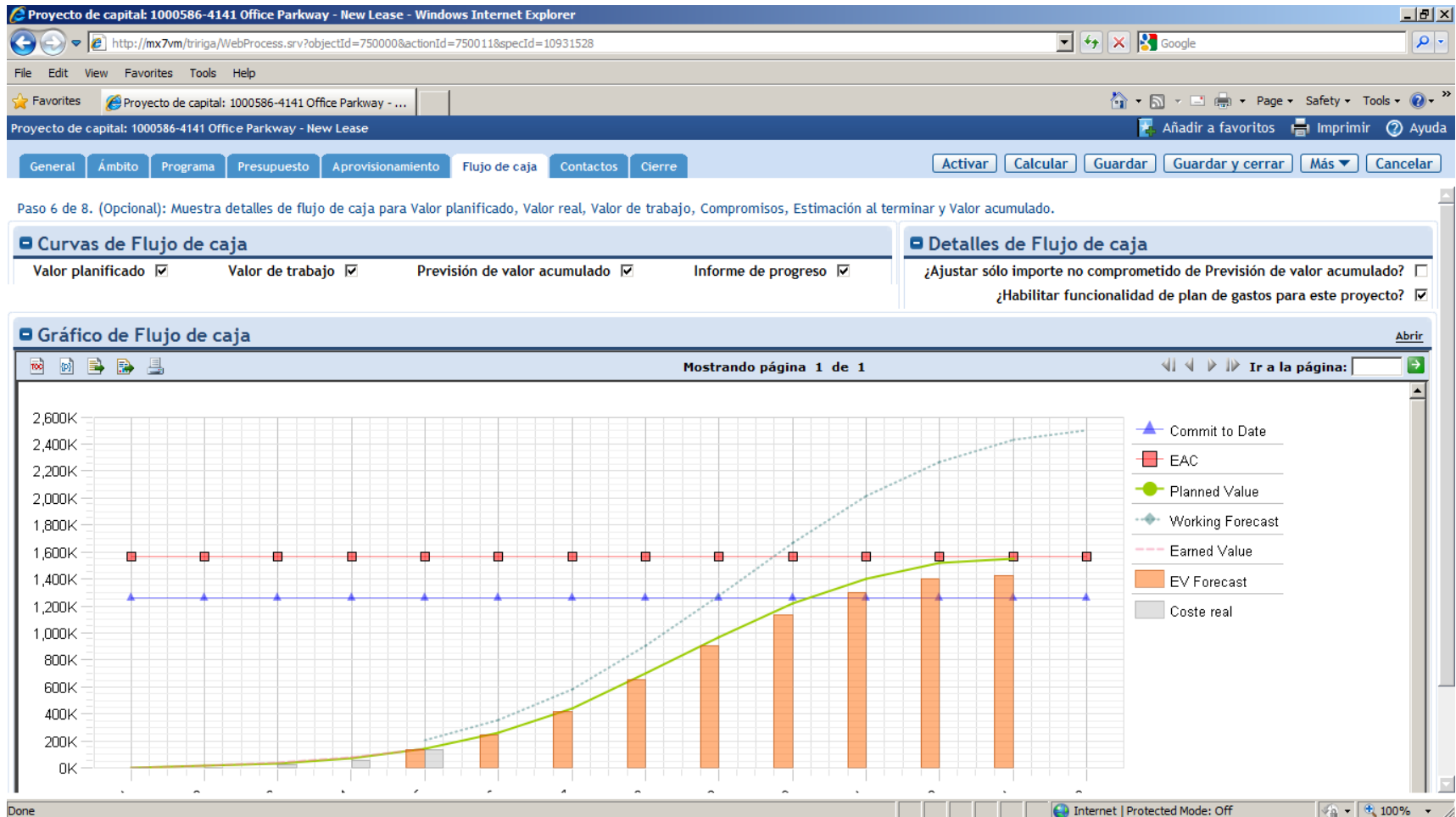
Exportar 23 encontrados Aplicar filtros Borrar filtros Mostrar más filtros

ID	Nombre	ID de Código de coste	Importe
1001697	Basic Electrical Materials and Methods	1000586.16.050	\$ .00
1001697	Detection and Alarm	1000586.13.850	\$ .00
1001697	Doors and Windows	1000586.08	\$ .00
1001697	Electrical Power	1000586.16.200	\$ .00
1001697	Equipment	1000586.11	\$15,386.67
1001697	Fire Protection Piping	1000586.15.300	\$ .00
1001697	Flooring	1000586.09.600	\$ .00
1001697	Funishings	1000586.12	\$57,016.18
1001697	General Requirements	1000586.01	\$11,900.00
1001697	HVAC Equipment	1000586.15.700	\$ .00
1001697	HVAC Instrumentation and Controls	1000586.15.900	\$ .00
1001697	Masonry	1000586.04	\$ .00
1001697	Metal Support Assemblies	1000586.09.100	\$56,699.00
1001697	Paints and Coatings	1000586.09.900	\$ .00
1001697	Plaster and Gypsum Board	1000586.09.200	\$ .00

Internet | Protected Mode: Off 100%

# TRIRIGA Projects – Ficha de proyecto – Flujo de caja

- En la pestaña “flujo de caja” el sistema presenta gráficos para analizar la evolución del flujo de caja del proyecto.



# TRIRIGA Projects – Ficha de proyecto - Aprovisionamiento

- Desde el apartado de aprovisionamiento puede gestionarse todo el proceso de contratación, desde la petición de ofertas hasta la evaluación de las distintas alternativas.

Projecto de capital: 1000586-4141 Office Parkway - New Lease - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&specId=10931528

File Edit View Favorites Tools Help

Projecto de capital: 1000586-4141 Office Parkway - ...

Projecto de capital: 1000586-4141 Office Parkway - New Lease

General **Aprovisionamiento** Flujo de caja Contactos Cierre

Activar Calcular Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

Paso 5 de 8.

### Propuestas

Exportar 6 encontrados Aplicar filtros Borrar filtros

ID	Tipo	Fecha	Nombre	Estado
1000021	Documento de oferta	06/17/2011	Painting Bid	Routing In Progress
1000016	Documento de solicitud de presupuesto	01/05/2011	RFQ - Glass wall for CFO	Routing In Progress
1000012	Documento de oferta	12/03/2010	Architecture Drawings bid	Routing In Progress
1000010	Documento de oferta	04/26/2010	Furniture Installation	Routing In Progress
1000009	Documento de oferta	04/09/2010	Fire Protection Piping installation bid	Routing In Progress
1000002	Documento de oferta	02/14/2010	1000586-4141 Office Parkway General Contractor	Revision In Progress

### Solicitud de compra

0 encontrados

ID	Nombre	Fecha	Estado
No existen datos para visualizar			

### Contratos y Órdenes de compra

Exportar 7 encontrados Aplicar filtros Borrar filtros

ID	Tipo	Nombre	Fecha	Estado
1000013	Contrato estándar	CDS Standard Contract	05/24/2012	Revision In Progress



# TRIRIGA Projects – Evaluación de propuestas

- El sistema permite comparar las distintas propuestas y proporcionar datos fiables para justificar la contratación. Es posible enviar un fichero en Excel a los proveedores para que completen en ese formato su presupuesto y lo envíen de vuelta por correo electrónico. El sistema lo volcará automáticamente en la tabla correspondiente.

Documento de oferta: 1000010 - 0 - Furniture Installation - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=35&specId=10993679&specTypeId=10002507&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1

Documento de oferta: 1000010 - 0 - Furniture Installation

Añadir a favoritos Imprimir Ayuda

Análisis General Instrucciones especiales Formulario de costes Proveedores Bid Analysis Notificaciones Notas y documentos Informes Más Cancelar

Paso 6 de 9. (Analyze Bid Responses): Analyze Bid Responses

Side by Side Bid Analysis

Mostrando página 1 de 1 Ir a la página:

		Initial Estimate	Ace Construction Company		Harkins Development Corporation	
1000586.01	General Requirements	\$ 750	\$ 1,100	350	\$ 990	240
1000586.09	Finishes	\$ 1,500	\$ 1,560	60	\$ 2,090	590
	<b>Grand Total</b>	\$ 2,250	\$ 2,660	410	\$ 3,080	830

Internet | Protected Mode: Off 100%

# TRIRIGA Projects – Ficha de proyecto - Cierre

- En el apartado de cierre pueden revisarse las tareas pendientes, las listas de comprobación, las órdenes de cambio y el resto de información relacionada con el proceso de cierre del proyecto.

Projecto de capital: 1000586-4141 Office Parkway - New Lease - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&specId=10931528

File Edit View Favorites Tools Help

Projecto de capital: 1000586-4141 Office Parkway - New Lease

General **Ámbito** Programa Presupuesto Aprovechamiento Flujo de caja Contactos **Cierre** [Activar] [Calcular] [Guardar] [Guardar y cerrar] [Más] [Cancelar]

Paso 8 de 8. (Resumen): Proporciona visibilidad de elementos pendientes necesarios para el cierre del proyecto.

[Contratos] **Órdenes de cambio** [Facturas]

**Contratos**

[Exportar] 2 encontrados | Mostrar: 10

<input type="checkbox"/>	!	ID	Fecha	Nombre	Necesario	Estado
<input type="checkbox"/>		1000004	04/21/2010	1000586-4141 Office Parkway General Contractor	04/30/2010	Review In Progress
<input type="checkbox"/>		1000013	05/24/2012	CDS Standard Contract		Revision In Progress

[Todas las tareas] [Tareas de programa] [Tareas de lista de pendientes] [Tareas de entrega] [Listas de comprobación] **Elementos de lista de comprobación**

**Listas de comprobación**

[0 encontrados] | Mostrar: 20

<input type="checkbox"/>	!	Tipo de lista de comprobación	Nombre	Origen de lista de comprobación	Estado de certificación	Versión	Última actualización	Estado
No existen datos para visualizar								

[Aviso de cumplimiento] [Permisos] [Avisos de seguridad]

**Avisos de seguridad**

[Exportar] 1 encontrados | Mostrar: 10

<input type="checkbox"/>	!	ID	Fecha	Nombre	Responsable	Necesario	Estado
<input type="checkbox"/>		1000000	01/05/2011	4141 Office Parkway Notice of Safety Non-Compliance	Patti Program		Issued

[Activar] [Calcular] [Guardar] [Guardar y cerrar] [Más] [Cancelar]

Internet | Protected Mode: Off | 100%

# TRIRIGA Projects – Informes de proyectos

- En la pestaña “Informes” puede accederse a gran cantidad de informes de análisis de los proyectos.

Proyectos de capital - Todos por Ubicación - IBM TRIRIGA - Windows Internet Explorer

Fecha :05/22/2013 17:16:43

Proyectos de capital - Todos por Ubicación

Aplicar filtros | Borrar filtros

!	Ubicación	ID	Nombre	Inicio de Proyecto	Final de proyecto	Presupuesto	Compromisos	Final de previsión	Estado
	<input type="text" value="Contiene"/>		<input type="text" value="Contiene"/>	<input type="text" value="Igual a"/>	<input type="text" value="Igual a"/>	<input type="text" value="Mayor o igual que"/>	<input type="text" value="Mayor o igual que"/>	<input type="text" value="Mayor o igual que"/>	<input type="text" value="Contiene"/>
	\Locations\1421 Peachtree Street	1000575	Atlanta Office - Cooling Tower Replacement	01/07/2010	09/12/2010	\$68,000.00	\$19,000.00	\$19,000.00	Revision In Progress
		1000591	Store 1234 Buildout	04/27/2010		\$0.00	\$0.00	\$0.00	Draft
						\$68,000.00	\$19,000.00	\$19,000.00	
	\Locations\2500 City West Blvd	1000578	2500 City West Blvd Houston - Boiler Replacement	10/07/2009	01/15/2010	\$0.00	\$0.00	\$0.00	Revision In Progress
						\$0.00	\$0.00	\$0.00	
	\Locations\4141 Office Parkway	1000586	4141 Office Parkway - New Lease	01/12/2011	01/13/2012	\$1,562,795.47	\$2,260,298.00	\$2,500,713.18	Revision In Progress
						\$1,562,795.47	\$2,260,298.00	\$2,500,713.18	
	\Locations\6133 North River Road	1000592	Store 4560 Buildout	04/28/2010		\$0.00	\$0.00	\$0.00	Review In Progress
						\$0.00	\$0.00	\$0.00	
	\Locations\Headquarters Campus\3000 Executive Parkway	1000572	3000 Executive Parkway LEED Certification	10/05/2009		\$0.00	\$0.00	\$0.00	Draft
		1000576	3000 Executive Parkway - Relamping	09/07/2009	11/15/2009	\$63,000.00	\$57,500.00	\$65,700.00	Revision In Progress
						\$63,000.00	\$57,500.00	\$65,700.00	
	\Locations\Headquarters Campus\3800 W. Royal Lane	1000571	Dallas, TX - 3800 W. Royal Lane Fit Out	09/23/2008	07/07/2011	\$0.00	\$0.00	\$0.00	Review In Progress
			3800 W. Royal Lane - HVAC						Revision In Progress

Exportar | Cancelar

Internet | Protected Mode: Off | 100%





# Escenario **IBM Tririga en Facilities**

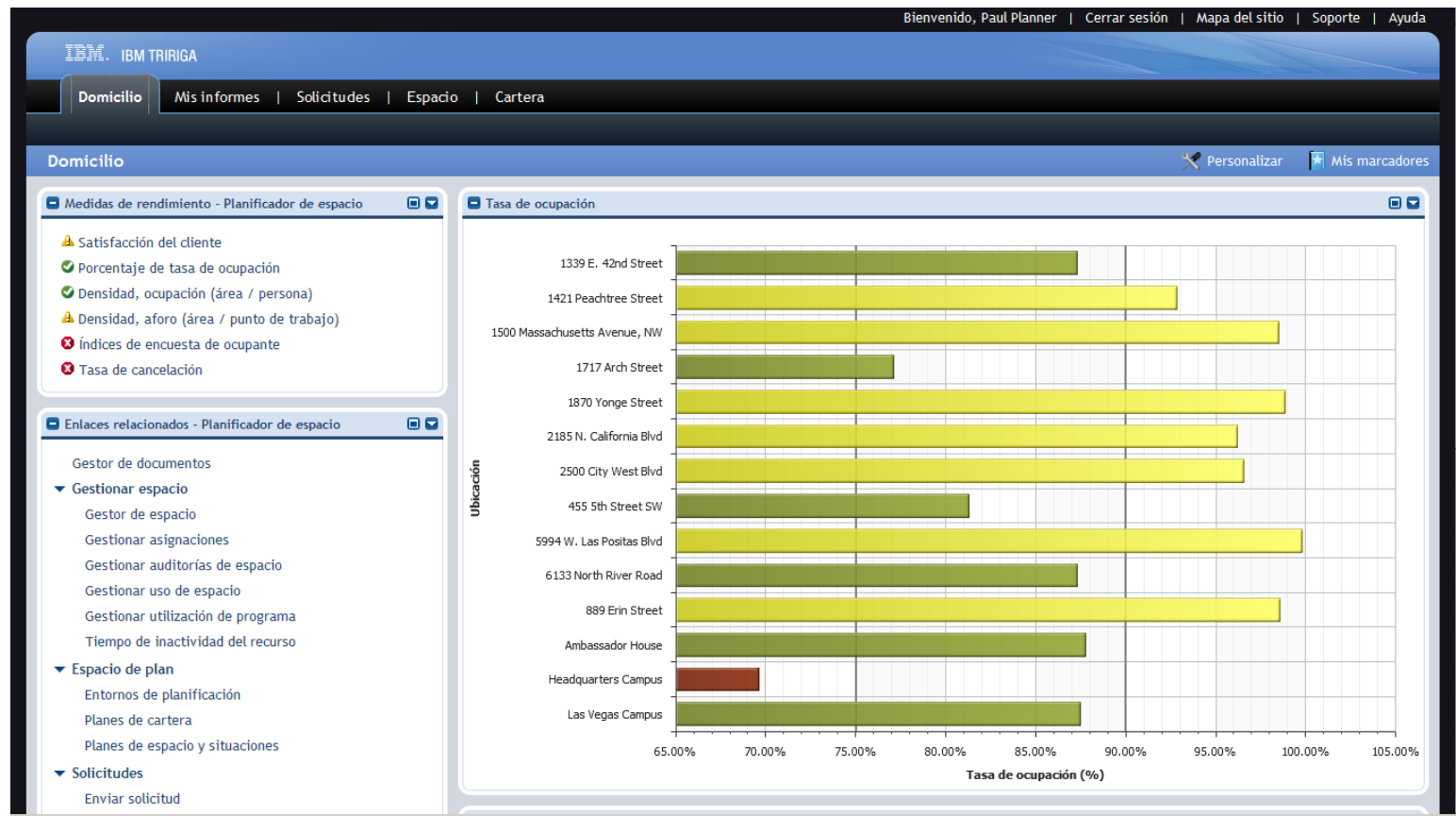


## TRIRIGA Facilities

- Este escenario permite:
  - Gestionar el espacio, su uso y ocupación.
  - Organizar, planificar y gestionar traslados
  - Hacer Reservas (salas, equipos audiovisuales, puestos, etc.)
  - Complementar todo lo anterior con el soporte CAD.

# TRIRIGA Facilities – Cuadro de mando del gestor

- Accedemos con **Paul Planner**, gestor de espacios. Su pantalla de inicio le permite analizar el estado de los indicadores más interesantes para su gestión, así como disponer del enlace a las tareas más comunes.



# TRIRIGA Facilities – Estructura espacial

- La herramienta permite estructurar los inmuebles geográficamente, mediante una jerarquía ilimitada y flexible, adaptada a las necesidades de cada organización.

The screenshot displays the IBM TRIRIGA web application interface. At the top, there is a navigation bar with the IBM logo and the text "IBM TRIRIGA". Below this, a secondary navigation bar contains links for "Domicilio", "Mis informes", "Solicitudes", "Espacio", and "Cartera". A dropdown menu is open under "Cartera", showing options like "Ubicaciones", "Organizaciones", "Personas", "Activos", and "Configurar".

On the left side, there is a "Jerarquía" (Hierarchy) panel with a tree view showing geographical locations such as Oregon, Pennsylvania, Philadelphia, Rhode Island, South Carolina, South Dakota, Southeast Region, Tennessee, and Texas, with sub-entries for cities and counties.

The main content area features a table with the following columns: Tipo, Nombre, ID, Propiedad, Edificio, Piso, and Estado. The table contains several rows of facility data, including headquarters campuses and residential units.

Tipo	Nombre	ID	Propiedad	Edificio	Piso	Estado
Edificio	1011 North Carroll Avenue	DAL10	Headquarters Campus	1011 North Carroll Avenue		Revision In Progress
Edificio	11543 Cromwell Circle	DAL07	Headquarters Campus	11543 Cromwell Circle		Revision In Progress
Edificio	2231 E Grand Avenue	DAL11	Headquarters Campus	2231 E Grand Avenue		Revision In Progress
Edificio	2320 Lamesa St Warehouse	DAL06	Headquarters Campus	2320 Lamesa St Warehouse		Revision In Progress
Edificio	2711 N. Haskell Avenue	DAL02	Headquarters Campus	2711 N. Haskell Avenue		Revision In Progress
Edificio	3000 Executive Parkway	DAL01	Headquarters Campus	3000 Executive Parkway		Revision In Progress
Edificio	3800 W. Royal Lane	DAL04	Headquarters Campus	3800 W. Royal Lane		Revision In Progress
Edificio	6100 Colwell Blvd	DAL05	Headquarters Campus	6100 Colwell Blvd		Revision In Progress
Propiedad	Hartfield Apartments	1000031	Hartfield Apartments			Active
Edificio	Building A	1000738	Hartfield Apartments	Building A		Revision In Progress



# TRIRIGA Facilities – Ficha de edificio

- La ficha del edificio agrupa toda la información relevante del inmueble, proveniente de las distintas áreas de la aplicación. La política de seguridad permite definir qué pestañas, y campos deben presentarse en el formulario para cada perfil.

Edificio: 2231 E Grand Avenue - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=6&specId=12280326&specTypeId=10002100&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1&inline=false

Edificio: 2231 E Grand Avenue

Imprimir Ayuda

General Detalles de contacto Gráfico Medidas de área Contratos Budget Reservar Mover Administración de espacio Notas y d

Activar Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

Paso 1 de 13. (Necesario): Información general para este Edificio.

### General

ID: DAL11 Estado: Revision In Progress Imagen:

\* Nombre: 2231 E Grand Avenue

Descripción: 2231 E Grand Avenue

Ruta de jerarquía: \Locations\Headquarters Campus\2231 E Grand Avenue

### Detalles

Nombre legal	2231 E Grand Avenue		
Nombre común	2231 E Grand Avenue		
Espacios de estacionamiento (Abierto)	98	Espacios de estacionamiento (Cubierto)	0
Tenencia	Owned		
Clase de edificio	Office	Recuento general	145
Distribución en zonas	Commercial	Recuento general (manual)	145
Huso horario	(GMT -6) Central Time (US, Canada) [US/Central]	Área total ocupada	25081.3544 pies cuadrados
Uso primario	Office	Área total ocupada (manual)	25081.3544 pies cuadrados
Jurisdicción	Local/Other		

### Resumen de coste

Coste anual de operaciones	\$ 5.00	Dólares EE.UU.	Costes de arrendamiento anuales	\$ 5.00	Dólares EE.UU.
Costes de activos fijos anuales	\$ 5.00	Dólares EE.UU.			

### Restricciones

### Atributos de datos de Clase de edificio

Nombre	Valor	Unidades

Done Internet | Protected Mode: Off 100%

# TRIRIGA Facilities – Gestión de personal

- Es posible gestionar distintos tipos de personal en el sistema (interno, externo, etc.). Cada persona puede ocupar uno o varios puestos de trabajo, siendo posible distinguir entre la ubicación principal y la/s secundaria/s.

IBM TRIRIGA

Bienvenido, Paul Planner | Cerrar sesión | Mapa del sitio | Soporte | Ayuda

Domicilio | Mis informes | Solicitudes | Espacio | **Cartera**

Ubicaciones | Organizaciones | **Personas** | Activos | Configurar

Domicilio > Cartera > Personas > **Empleados**

Personas por organización  
 Empleados  
 Asesores  
 Contactos externos  
 Mi Perfil  
 Registro de visitas

Informes relacionados: -Seleccionar- Empleados

1 / 19 | Exportar | 904 encontrados | Aplicar filtros | Borrar filtros | Mostrando: 50

<input type="checkbox"/>	Nombre	ID	Organización	Edificio	Piso	Espacio	Teléfono del trabajo	Correo electrónico	Estado
<input type="checkbox"/>	Abba Eban	8262	GreenPoint				(555) 555-6666	aeban@IBMSmarterBuildings.com	Active
<input type="checkbox"/>	Abbie Tito	8343	Business Development	1011 North Carroll Avenue	02 - Second Floor	A122	(555) 555-6666		Active User
<input type="checkbox"/>	Abby Abstractor	6030	Lease Administration	2231 E Grand Avenue	02 - Second Floor	095	214-766-3834	aabstractor@IBMSmarterBuildings.com	Active User
<input type="checkbox"/>	Abraham Harris	6153	Technical Support	6100 Colwell Blvd	10-Tenth Floor	10-070	(555) 555-6666	a.harris@tririga_iwms.com	Active
<input type="checkbox"/>	Abraham Heschel	8434	Real Estate	3000 Executive Parkway	06-Sixth Floor	6024	(555) 555-6666		Active
<input type="checkbox"/>	Adam Mara	8809	Corporate Responsibility	3000 Executive Parkway	03-Third Floor	3010	(555) 555-6666		Active
<input type="checkbox"/>	Adam Mises	8185	Marketing	3000 Executive Parkway	01-First Floor	1064.6	(555) 555-6666		Active
<input type="checkbox"/>	Adam Rabuka	6122	Marketing	3000 Executive Parkway	01-First Floor	1027	(555) 555-6666	a.rabuka@tririga_iwms.com	Active
<input type="checkbox"/>	Adam Salk	8866	Manufacturing				(555) 555-6666		Active
<input type="checkbox"/>	Adin Johnson	8420		1500 Massachusetts Avenue, NW	01-First Floor	01-880G	(555) 555-6666		Active
<input type="checkbox"/>	Adlai Stevenson	8812	Real Estate	1421 Peachtree Street	21-Twenty-First Floor	1742	(555) 555-6666		Active
<input type="checkbox"/>	Adolf Kernighan	6132	Human Resources	2711 N. Haskell Avenue	14-Fourteenth Floor	14-369	(555) 555-6666	a.kernighan@tririga_iwms.com	Active
<input type="checkbox"/>	Adolf Thompson	8317	General Counsel	3000 Executive Parkway	06-Sixth Floor	6064.1	(555) 555-6666		Active
<input type="checkbox"/>	Afta Hours	8382		1500 Massachusetts Avenue, NW	02-Second Floor	02-830J	(555) 555-6666		Active
<input type="checkbox"/>	Agatha Mecham	8523		1500 Massachusetts Avenue, NW	01-First Floor	01-850A	(555) 555-6666		Active

# TRIRIGA Facilities – Informes gráficos

- Todos los datos anteriores pueden complementarse con los planos en CAD, permitiendo extraer fácilmente informes de resalte que presenten el estado de ocupación de los puestos, el departamento al que están asociados, su tipología, etc.



# TRIRIGA Facilities – Ficha del espacio

- Los informes anteriores son interactivos, permitiendo consultar la información sobre los espacios resaltados haciendo clic sobre ellos. La ficha del espacio registra, entre otros, datos sobre la clasificación de superficies, la capacidad máxima permitida y las fechas de disponibilidad

Espacio: 084 - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&altGuiListId=0&action=Edit&specId=12281194

Espacio: 084

Imprimir Ayuda

General Gráfico Detalles Asignación Acabados Reservar Historial Calendario Inclusiones Informes

Revisar Más Cancelar

Paso 1 de 10. (Necesario): Información general para este Espacio.

**General**

ID 1006082 Estado Active

★ Nombre 084

Descripción This standard flexible workspace is reservable by end-users. It is intended for visiting employees.

Ruta de jerarquía \Locations\Headquarters Campus\2231 E Grand Avenue\02 - Second Floor\084

Imagen

**Detalles**

**Unidades**

**Medidas de espacio**

Área	25	pies cuadrados	Área prorrateada	68.36	pies cuadrados	Área bruta	0	pies cuadrados
Área (Medida)	2.32	metros cuadrados	Área prorrateada (Medida)	6.35	metros cuadrados	Área bruta (Medida)	0	metros cuadrados
Área (Imperial)	25	pies cuadrados	Área prorrateada (Imperial)	68.36	pies cuadrados	Área bruta (Imperial)	0	pies cuadrados

**Clasificación de Espacio de uso actual**

**Ocupación**

Estado de ocupación	Vacant	d.Capacidad	1
Estado de devoluciones	Occupied	e.Factor de capacidad compartida	1
a.Recuento general (Primario)	0	f.Capacidad de emergencia	0
b.Recuento general (Otros)	0	g.Capacidad de desbordamiento	0
c. Asientos asignados	0	Capacidad de planificación total (d * e)	1
Porcentaje ocupado (c / d)	0	Capacidad de emergencia total (f * e)	0
h. Vacante restante (d - c)	1	Capacidad de desbordamiento total (e * e)	0

**Gráfico de ubicación**

Menú

Done

Internet | Protected Mode: Off

100%

## TRIRIGA Facilities – Gestión de traslados

- El sistema dispone de una gestión de traslados integrada que permite:
  - Proporcionar un portal desde el que los usuarios puedan realizar solicitudes de traslado.
  - Planificar traslados de distinto grado de complejidad, complementándolos con escenarios de asignación de puestos en aquellos casos en los que sea necesario.
  - Coordinar el proceso de traslado, involucrando a todos los agentes que forman parte del mismo y garantizando el control de la ejecución de las tareas y el cumplimiento de los plazos.
  - Simplificar el proceso de envío de información a los agentes partiendo de la información del inventario de espacios, así como facilitar la posterior actualización mediante la automatización de esta tarea al cerrar la solicitud.

# TRIRIGA Facilities – Solicitud de traslado

- El solicitante accede al portal para completar la solicitud de traslado. El tipo de solicitud seleccionada marcará la plantilla de proyecto que se utilizará, así como el flujo de trabajo y de aprobaciones asociado.

Domicilio > Solicitud de traslado Imprimir Añadir a marcadores Mis marcadores

General **Detalles de traslado** Crear borrador Someter Cancelar

Paso 1 de 2. (Instrucción): Para someter una solicitud de Servicio de traslado, complete el formulario siguiente y pulse Enviar.

\* Solicitud para  Mi  Alguien más

**Solicitado para**

Nombre Pat Problem

Teléfono del trabajo 214-954-8745

Correo electrónico pproblem@IBMSmarterBuildings.com

**Solicitado por**

Nombre Pat Problem

Teléfono del trabajo 214-954-8745

Correo electrónico pproblem@IBMSmarterBuildings.com

**Detalles de traslado** Seleccionar de Plan de planta

**Ubicación de Trasladar desde**

\* Desde Edificio 2231 E Grand Avenue

Desde Piso 02 - Second Floor

De Sala 003

\* Organización Human Resources

\* Fecha de traslado propuesta 05/23/2013

Razón del traslado Department Change

Incluir Solicitado para en el traslado

Coste total estimado 5.00

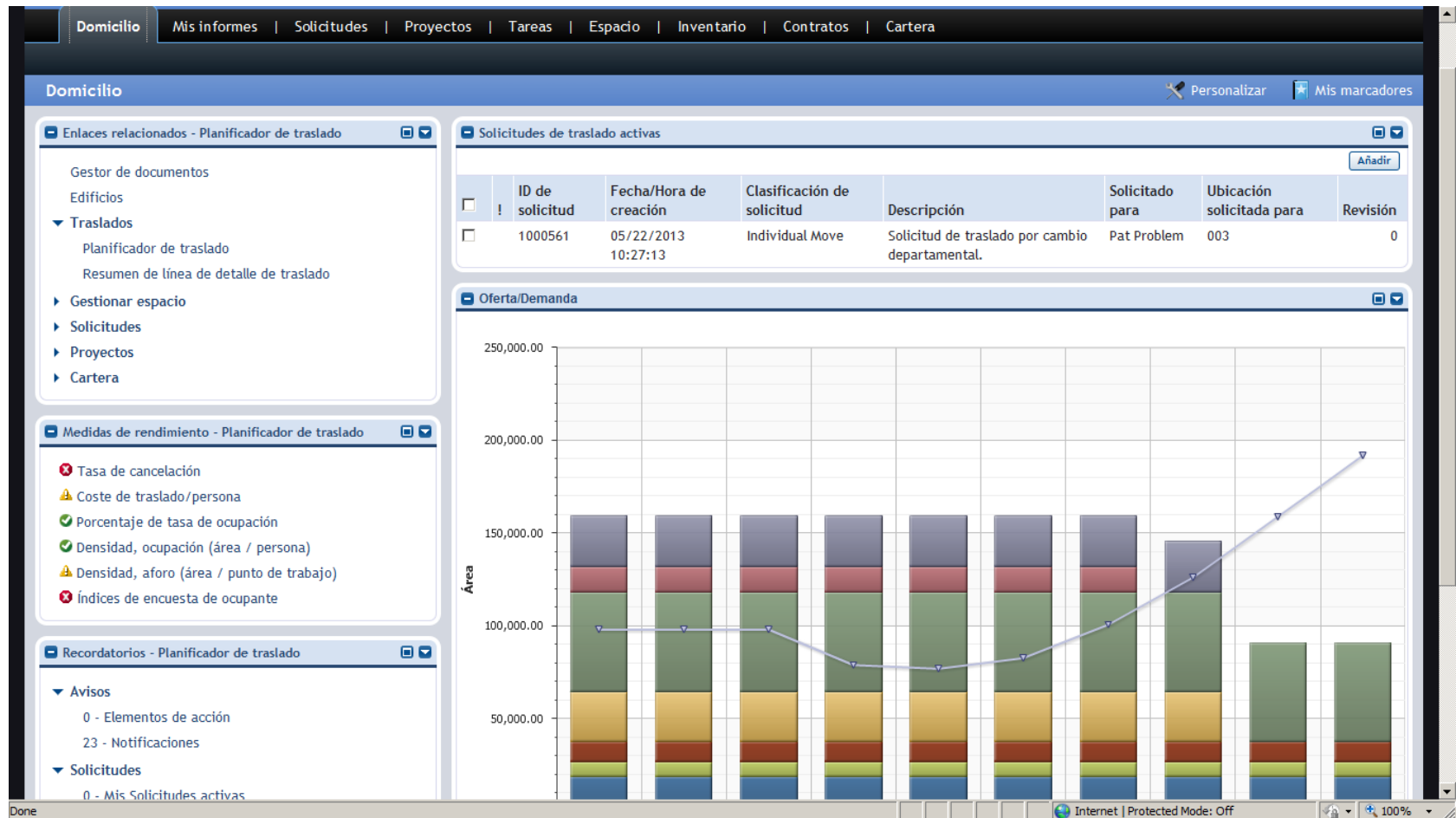
**Solicitud de servicio**

Exportar 6 encontrados Mostrar: 10

Nombre	Descripción
<input checked="" type="radio"/> Movimiento de grupo	Movimiento de grupo
<input type="radio"/> Movimiento individual	Movimiento individual
<input type="radio"/> Tipo de movimiento	Tipo de movimiento
<input type="radio"/> Sacar de almacenamiento	Jalar de Almacenaje

# TRIRIGA Facilities – Portal del gestor de traslados

- El portal del gestor de traslados está dotado de indicadores que le permitirán validar la evolución de los costes, la tasa de rotación, así como la relación entre la oferta y la demanda de espacio.



# TRIRIGA Facilities – Planificador de traslados

- Desde el planificador de traslados, podrán añadirse personas en masa a la solicitud. Para cada una de ellas, puede seleccionarse el puesto manualmente de un listado o del plano o permitir al sistema que nos proponga una alternativa de manera automática.

Domicilio > Espacio > Planificar traslados Imprimir Añadir a marcadores Mis marcadores

Diseñador de traslado **Informes** Crear Plan de traslado Cancelar

Paso 1 de 2. (Opcional): Gestione y planifique Líneas de detalle de Solicitud de traslado, Realice asignaciones de espacio de traslado, y Solicite cambios de diseño para Planes de planta alternativos.

Mostrar todos las Líneas de detalle de traslado

Solicitudes **Proyectos** Solicitudes de cambio de diseño Situaciones SFP

**Solicitudes**

**Líneas de detalle de traslado para Solicitud seleccionada** Añadir | Añadir personas | Añadir sala | Búsqueda de gráficos | Añadir a Proyecto/Tarea | Crear solicitud | Asignaciones de planificador | Asignación automática | Cierre

Exportar 3 encontrados Aplicar filtros Borrar filtros Mostrar: 10

ID de solicitud	Tipo de traslado	Nombre de artículo	Edificio 'De'	Piso 'De'	Espacio 'De'	Edificio 'A'	Piso 'A'	Espacio 'A'	Fecha de traslado planificada
1000562	Persona	Person - Adolf Kernighan	2711 N. Haskell Avenue	14-Fourteenth Floor	14-369				05/23/2013
1000562	Persona	Person - Agnes Krakauer	2711 N. Haskell Avenue	14-Fourteenth Floor	14-527				05/23/2013
1000562	Persona	Person - Alan Eluard	2711 N. Haskell Avenue	15-Fifteenth Floor	15-371				05/23/2013

**Ubicación de origen**

Edificio 2711 N. Haskell Avenue

**Vista de gráfico**

No hay ningún gráfico disponible

**A Ubicación**

Edificio 2231 E Grand Avenue

**Vista de gráfico** Asignar

Menú 2231 E Grand Avenue/02 - Second Floor

Done Internet | Protected Mode: Off 100%



# TRIRIGA Facilities – Gestor de traslados

- Dependiendo de la tipología del traslado seleccionado, el sistema creará un proyecto basado en una plantilla u otra. La plantilla de proyectos de traslado lleva incorporada una matriz de acuerdos de nivel de servicio.

Proyecto de instalaciones: 1000078-Chad Smith - Group Move - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=19&specId=11526519&specTypeId=10003240&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1

Proyecto de instalaciones: 1000078-Chad Smith - Group Move

General | **Ámbito** | Programa | Presupuesto | Contactos | Dependencias | Notas y documentos | Calendario | Informes

Revisar Más Cancelar

Paso 3 de 9. (Opcional): Mantenga la información de programación de proyecto.

**¡Atención!**

The Facilities Project cannot be completed at this time as it still has open Project Tasks and/or Move Request Line Items. Please try again once all Project Tasks and Move Request Line Items have been Completed/Closed.

**Planificado**

Inicio planificado 07/20/2011 14:37:31 Finalización planificada 07/20/2011 14:37:31

Inicio calculado Fin calculado

★ Calcular proyecto desde Inicio Tipo de restricción Comenzar no antes de

★ Huso horario (GMT -6) Central Time (US, Canada) [US/Central] Fecha de restricción 07/20/2011 14:37:31

**Real**

Inicio real 07/20/2011 14:37:31 Fin real

Porcentaje real completo 0

**Gantt de Tareas de proyecto** Abrir Gantt en una ventana nueva

Añadir: Seleccionar... Volver a cargar Guardar

#	ID	Nombre de tarea	Inicio planificado	Finalización planificada	Duración planificada
1	1025628	MAC Project Kick-Off	07/20/2011 08	09/23/2011 10	2 Mes(es)
2	1025629	Design Review	09/23/2011 10	11/22/2011 12	1 Mes(es)
3	1025631	IT & Telecomm	07/20/2011 08	08/26/2011 10	1 Mes(es)
4	1025632	Move Execution	08/26/2011 10	09/27/2011 12	1 Mes(es)

Done Internet | Protected Mode: Off 100%

# TRIRIGA Facilities – Reservas

- El sistema dispone de un portal de reserva de salas y recursos, desde que el usuario puede definir, de manera intuitiva, las características de la reunión. El sistema propondrá un listado de los recursos que más se adecúen a lo solicitado.

Domicilio > Reserva de ubicación

Imprimir Añadir a marcadores Mis marcadores

Reservar salas seleccionadas Cancelar

(Necesario): utilice este formulario para buscar una sala para una hora de inicio y de finalización especificadas. Es necesario establecer un asunto y seleccionar una sala para reservar una sala seleccionada.

Reserva para  Mi  Alguien más

### Detalles de la reserva

Repetición

\* Tipo de reserva Ubicación

\* Asunto

\* Fecha de inicio 05/22/2013 17:00:00  ¿Todo el día?

\* Fecha de finalización 05/22/2013 18:00:00

Repeticiones Esta reserva no se repite.

### Criterios de búsqueda

Núm. de asistentes 1

\* Tipo de sala Espacio de reunión

\* Diseño de la sala Conference

Ciudad Dallas

Local/Campus Headquarters Campus

Edificio DAL11-2231 E Grand Avenue

Sala

¿Proyector?  ¿Teléfono de conferencia?

¿Servicio de comidas disponible?  ¿Conexión de red?

¿Pizarra?  ¿Videoconferencia?

¿ADA disponible?

### Salas disponibles - Vista de lista

Exportar 13 encontrados Aplicar filtros Borrar filtros

Imagen	Sala	Ciudad	Edificio	Piso	Capacidad	¿Apr...
<input checked="" type="checkbox"/>	Meeting Room 15	Dallas	2231 E Grand Avenue	02 - Second Floor		8 No App Require
<input type="checkbox"/>	MTR01	Dallas	2231 E Grand Avenue	02 - Second Floor		8 No App Require
<input type="checkbox"/>	MTR02	Dallas	2231 E Grand Avenue	02 - Second Floor		8 No App Require
<input type="checkbox"/>	MTR03	Dallas	2231 E Grand Avenue	02 - Second Floor		8 No App Require
<input type="checkbox"/>	MTR04	Dallas	2231 E Grand Avenue	02 - Second Floor		8 No App Require
<input type="checkbox"/>	MTR06	Dallas	2231 E Grand Avenue	02 - Second Floor		8 No App Require
<input type="checkbox"/>	MTR07	Dallas	2231 E Grand Avenue	02 - Second Floor		8 No App Require
<input type="checkbox"/>	MTR08	Dallas	2231 E Grand Avenue	02 - Second Floor		8 No App Require

Internet | Protected Mode: Off 100%

# TRIRIGA Facilities – Resumen de la reserva

- El sistema permite asociar catering y equipos audiovisuales y otros recursos a la reserva de salas.

[Imprimir](#)   [Añadir a marcadores](#)   [Mis marcadores](#)

[Añadir otra sala](#)   [Guardar](#)   [Someter](#)   [Cancelar](#)

(Necesario): Revise los detalles de reserva y añada/elimine salas, añada instrucciones y añada/modifique solicitudes de servicio de comidas o pedidos de equipo.

### Detalles de la reserva

ID de reserva: 1000026   Tipo de reserva: Ubicación

Asunto: Reunión de seguimiento

Fecha de inicio: 05/22/2013 17:00:00   ¿Todo el día?

Fecha de finalización: 05/22/2013 18:00:00

Repeticiones: Esta reserva no se repite.

### Instrucciones

Especifique comentarios o instrucciones adicionales para esta reserva

### Salas reservadas para esta reserva

[Exportar](#) | 1 encontrados   Mostrar: 10

Imagen	Edificio	Piso	Sala	Diseño	¿Aprobación?	Estado
	2231 E Grand Avenue	02 - Second Floor	Meeting Room 15	Conferencia	No Approval Required	Tentative

### Resumen de coste

Uso de la sala	\$ 0.00
Diseño de la sala	\$ 0.00
Servicios de alimentación	\$ 0.00
Equipo	\$ 0.00
	\$ 0.00

### Detalles para la sala seleccionada

Estado de la reserva: Tentative

Local/Campus: Headquarters Campus

Edificio: 2231 E Grand Avenue

Piso: 02 - Second Floor

Sala: Meeting Room 15

Diseño de la sala: Conferencia

Capacidad: 8

Contacto de sala: Anita Meeting

Teléfono de contacto: (702) 833-1234

¿Proyector?    ¿Teléfono de conferencia?

### Solicitud de servicio de comidas

[Añadir pedido de comidas](#) | [Modificar pedido de comidas](#) | [Eliminar](#)

0 encontrados

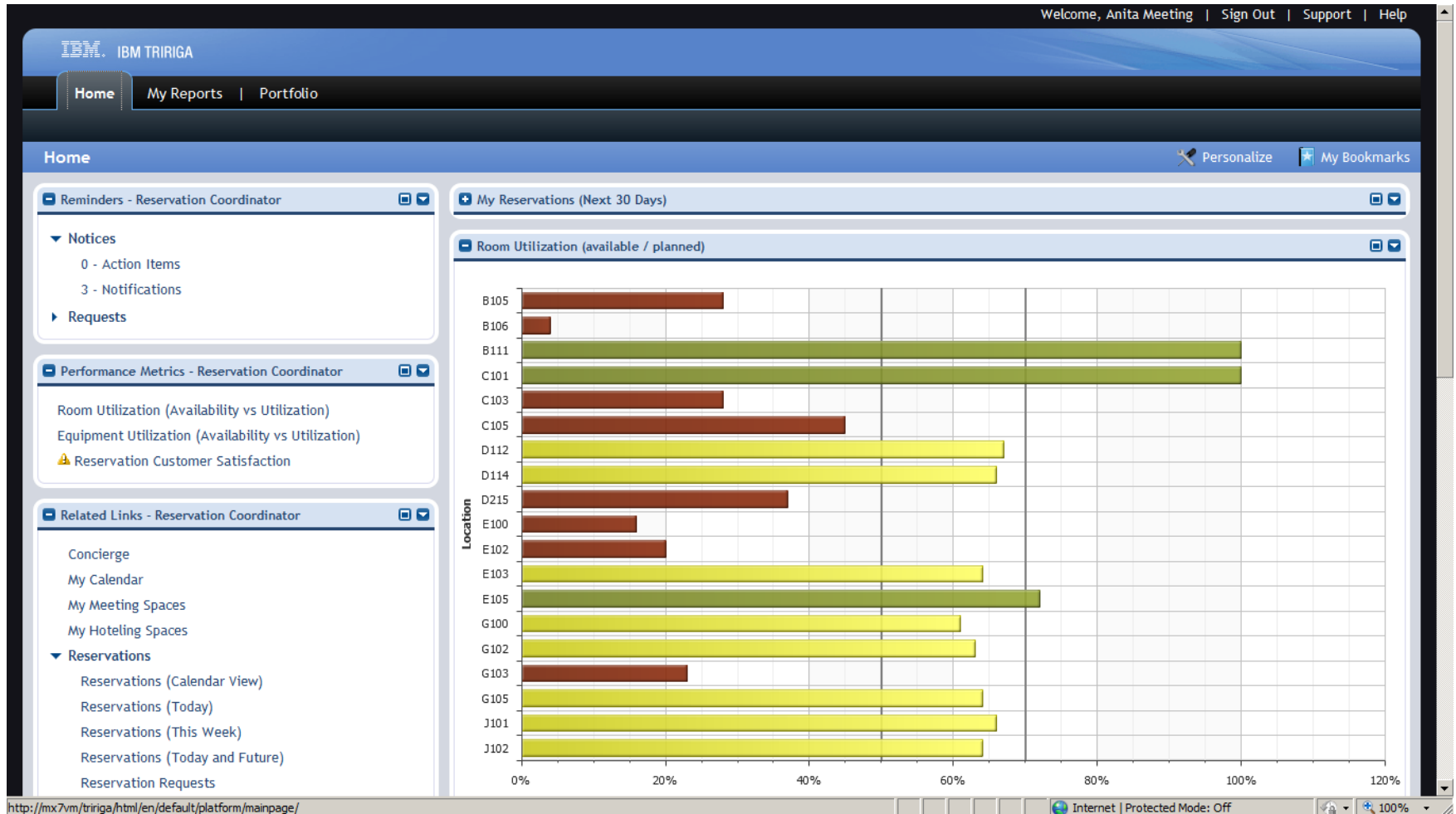
Número de pedido	Sala	Nombre	Coste total
No existen datos para visualizar			

### Pedidos de equipo

[Añadir/Modificar pedido de equipo](#) | [Eliminar](#)

# TRIRIGA Facilities – Cuadro de mando de gestión de recursos reservables

- El gestor de reservas podrá controlar en todo momento el grado de uso de los recursos.







# Escenario **IBM Tririga en Medioambiente**



## TRIRIGA Trees

Con este escenario podemos:

- Reducir nuestros costes disminuyendo nuestra huella de carbono.
- Calcular nuestra huella de carbono
- Realizar valoraciones de mejoras medioambientales
- Realizar comparaciones de las valoraciones hechas para priorizar los proyectos que tengan mayor retorno sobre la inversión a realizar, teniendo en cuenta el factor tiempo.
- Cumplir con regulaciones medioambientales como LEED yBREEAM

# TRIRIGA TREES



- Entramos en la aplicación con el usuario **Gary Green**



# TRIRIGA TREES

- El Sr. **Green** es el responsable de Gestión Medioambiental de la empresa **GreenPoint**

Bienvenido, Gary Green | Cerrar sesión | Mapa del sitio | Soporte | Ayuda

IBM. IBM TRIRIGA

Domicilio | Mis informes | Proyectos | Sostenibilidad | Cartera

Domicilio > Mi Perfil Imprimir Mis marcadores

General | Mi Perfil | Mi Ubicación | Mis Notificaciones Guardar y cerrar Cancelar

Paso 1 de 4. (Necesario): Gestione información general sobre esta persona.

### General

ID	6089	Estado	Active	Imagen	
* Apellido	Green	* Nombre	Gary		
Nombre completo	Gary Green				
Prefijo	Sr.	Apodo	Gary		

### Detalles

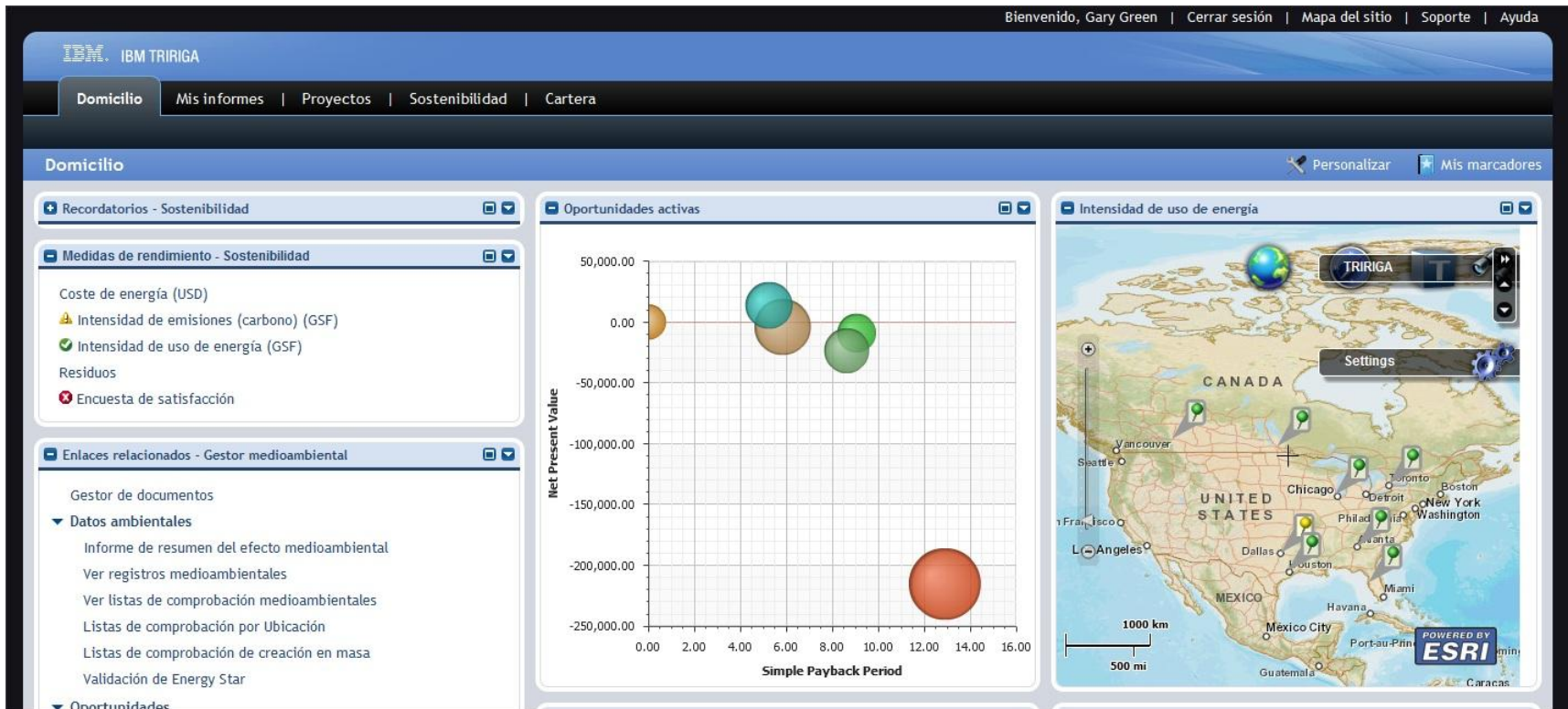
Título	Environmental Manager / Planner
Organización principal	\\Organizations\GreenPoint\Corporate\Finance\Real Estate\Environmental Services
Ubicación principal	\\Locations\Headquarters Campus\2231 E Grand Avenue\02 - Second Floor\037

### Información de contacto

Teléfono del trabajo	214-523-2999	Fax del trabajo	214-530-2948
Móvil	214-538-2584	Teléfono particular	
Correo electrónico	ggreen@IBMSmarterBuildings.com		

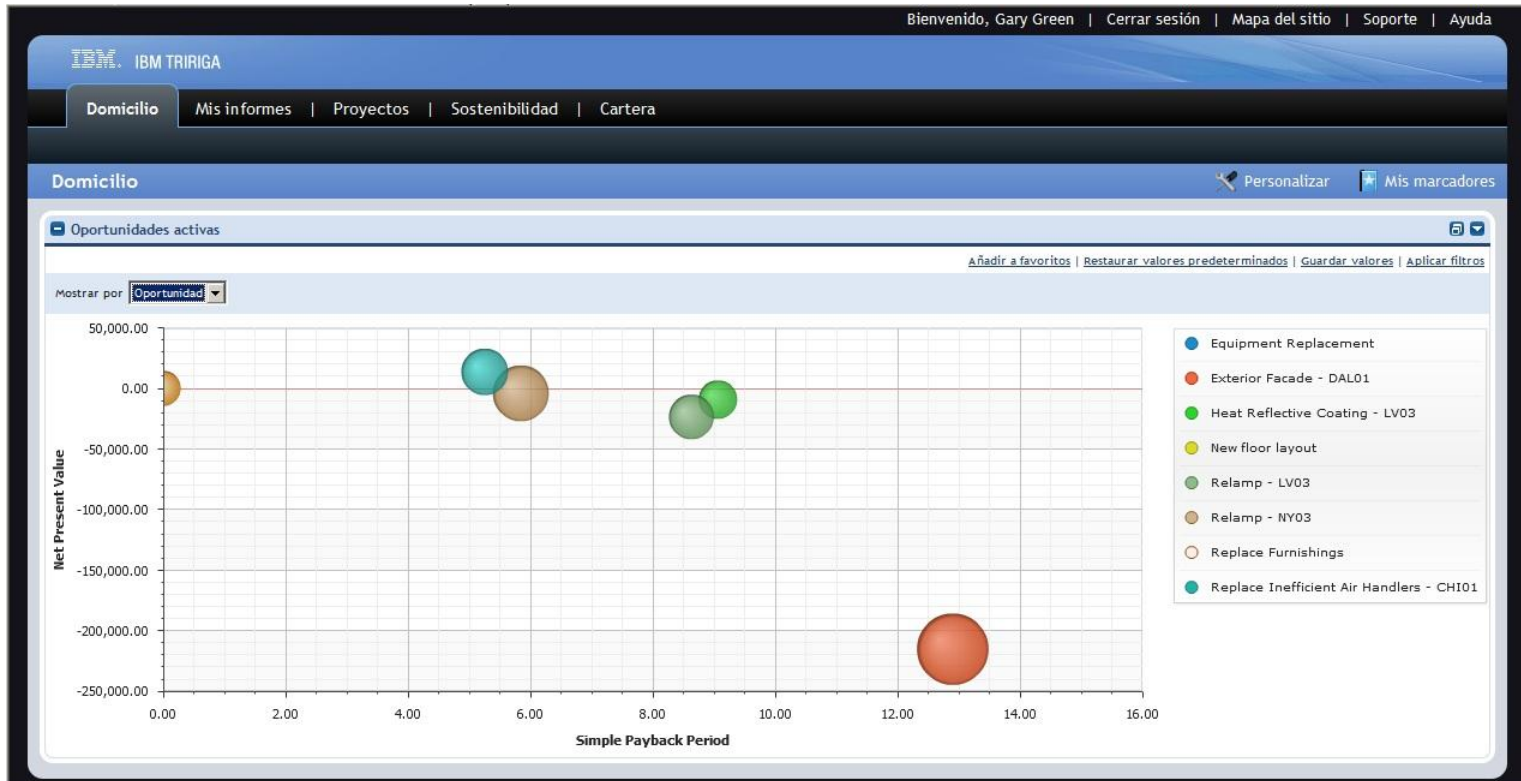
# TRIRIGA TREES – Cuadro de mando

- Cuando entra el Sr. **Green** se abre su cuadro de mandos, personalizado de acuerdo a sus necesidades.



# TRIRIGA TREES – Cuadro de mando

- Una de las necesidades que el Sr **Green** tiene en su trabajo es priorizar las oportunidades de mejora medioambiental. Para ello cuenta con un diagrama de burbujas, que le ayuda en la toma de decisiones.



# TRIRIGA TREES – Cuadro de mando

- También dispone de indicadores, que le permiten analizar rápidamente el estado actual

IBM TRIRIGA

Inicio | Mis informes | Proyectos | Sostenibilidad | Cartera

Inicio > Intensidad de emisiones (carbono) (GSF)

Gestor / Planificador de medio ambiente de WPM

Intensidad de emisiones (Carbono) (libras CO2 / GSF)

Mostrar por: Geografía

Ubicaciones: Asia Pacific, EMEA, North America, Unassigned

Clase de edificio: Building Class

Tenencia de Edificio: Location Tenure

Intensidad de emisiones (Carbono) (libras CO2 / GSF)

Legend: Good (Green), Within Target (Yellow), Excessive (Red)

Informes relacionados: Datos

Subconsultas: -Seleccionar- Resumen de edificio - Imperial

Exportar: 58 encontrados

Nombre de ubicación	Propiedad	Área bruta (Imperial)	Área alquilable (Imperial)	Área utilizable (Imperial)
1011 North Carroll Avenue	Headquarters Campus	35881.78	34719.3663	32758.0996
11543 Cromwell Circle	Headquarters Campus	8401.22	8401.22	8401.22
1339 E. 42nd Street		227520.73	227361.67	227361.67
13B Dreikönigstraße		24152.6372	20887.6211	20607.1851
15 Albert Street Brisbane Australia		139750	23773	23773

Medida | Resultados | Destino | Estado

Financiero

- Coste de Capital (Real frente a Presupuesto) (USD)
- Coste de energía (USD)
- Proporción de coste de energía (%)
- Índice de valor de sustitución actual de operación de instalaciones (%)
- Coste operativo (Real frente a Presupuesto) (USD)
- Ahorros anuales proyectados (USD)
- Ingresos / Emisiones de carbono (USD / Toneladas CO2)
- Coste total de operaciones / Emisiones de carbono (USD / Toneladas CO2)

Cartera

- Índice de renovación de capital (%)
- Proporción de índice de condiciones
- Certificación de la Calificación de energía

# TRIRIGA TREES – Calculo de la huella de Carbono

- Veremos ahora como se calcula la **Huella de Carbono** de un edificio.
- Para ello vamos a nuestra cartera de inmuebles y seleccionamos:
- **DAL 10 – 1011 North Carroll Avenue**

IBM TRIRIGA

Bienvenido, Gary Green | Cerrar sesión | Mapa del sitio | Soporte | Ayuda

Domicilio | Mis informes | Proyectos | Sostenibilidad | **Cartera**

Ubicaciones | Organizaciones | Personas | Activos | Configurar

Domicilio > Cartera > Ubicaciones > Edificios

Informes relacionados -Seleccionar- Edificios

Exportar 56 encontrados Aplicar filtros Borrar filtros

Mostrar: 50

ID	Edificio	Propiedad	Ciudad	Estado/Provincia	País	Tenencia	Tipo de Edificio	Estado
DAL10	1011 North Carroll Avenue	Headquarters Campus	Dallas	Texas	United States	Owned	Edificio	Revision In Progress
DAL07	11543 Cromwell Circle	Headquarters Campus	Dallas	Texas	United States	Leased	Edificio	Revision In Progress
NY01	1339 E. 42nd Street		New York	New York	United States	Leased	Edificio	Revision In Progress
ZUR01	138 Dreikönigstraße		Zurich		Switzerland	Leased	Edificio	Revision In Progress
ATL01	1421 Peachtree Street		Atlanta	Georgia	United States	Leased	Edificio	Revision In Progress
1000714	15 Albert Street, Brisbane, Australia		Brisbane	Queensland	Australia	Leased	Edificio	Revision In Progress
WAS02	1500 Massachusetts Avenue, NW		Washington	District of Columbia	United States	Leased	Edificio	Revision In Progress
PHL01	1717 Arch Street		Philadelphia	Pennsylvania	United States	Leased	Edificio	Revision In Progress
TOR01	1870 Yonge Street		Toronto	Ontario	Canada	Leased	Edificio	Revision In Progress

Mis marcadores

- Carpets de marcadores
- Mis favoritos
- Marcadores
- Building Directory

# TRIRIGA TREES – Calculo de la huella de Carbono

- Al abrirlo podemos los principales detalles ambientales del mismo.

Edificio: 1011 North Carroll Avenue - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=75000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=6&specId=12279779&specTypeId=10002100&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1&inline=false

Edificio: 1011 North Carroll Avenue

General Evaluación Ambiental GIS Informes

Activar Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

Paso 1 de 5. (Necesario): Información general para este Edificio.

### General

ID DAL10 Estado Revision In Progress Imagen

\* Nombre 1011 North Carroll Avenue

Descripción 1011 North Carroll Avenue

Ruta de jerarquía \Locations\Headquarters Campus\1011 North Carroll Avenue

### Detalles

Nombre legal	1011 North Carroll Avenue		
Nombre común	1011 North Carroll Avenue		
Espacios de estacionamiento (Abierto)	34	Espacios de estacionamiento (Cubierto)	0
Tenencia	Owned		
Clase de edificio	Office		
Distribución en zonas	Commercial	Recuento general	31
Huso horario	(GMT -6) Central Time (US, Canada) [US/Central]	Recuento general (manual)	31
Uso primario	Office	Área total ocupada	35198.92 pies cuadrados
Jurisdicción	Local/Other	Área total ocupada (manual)	35198.92 pies cuadrados

### Detalles ambientales

Método de cálculo de carbono	Consumo real de energía	Región de cálculo de carbono	ERCOT - Electric Reliability Council of Texas - All
CO2e total (Huella de carbono)	18,97270414 Toneladas americanas de CO2	Nivel de certificación	
Cuota de fondos propios de CO2e total (Huella de carbono)	18,97270414 Toneladas americanas de CO2	Cuota de fondos propios (Porcentaje)	100
Tasa de ocupación (Porcentaje)	100	Tipo de calibración eléctrica	
La empresa paga los servicios públicos	Sí	Estación meteorológica	Dallas Love, TX, US
Estado de exento de Informe de energía	Sí	Zona climática	Moderate
Facturas de servicios públicos anuales totales	5.00 Dólares EE.UU.	División climática	Humid Subtropical
Uso de energía anual	0 megajulios	Cálculo de carbono necesario	<input type="checkbox"/>
Última actualización	01/02/2013		

### Configuración de Calificación de energía

Establecer línea base

Done Internet | Protected Mode: Off 100%

## TRIRIGA TREES – Calculo de la huella de Carbono

A la hora de calcular la huella de Carbono, TRIRIGA tiene en cuenta tres ambitos:

- **Ambito 1.** Son emisiones directas de fuentes que son propiedad o están controladas por la empresa. Por ejemplo, las emisiones procedentes de la combustión en calderas, hornos y vehículos en propiedad o controlados por la empresa.
  - **Ambito 1 – Transporte**, el generado por medios de transporte, que son propiedad o estan controlados por la empresa.
  - **Ambito 1 – Otras emisiones**
- **Ambito 2.** Son las emisiones indirectas debidas a la generación de electricidad usada por la empresa.
- **Ambito 3.** Son la emisiones indirectas procedentes de fuentes que no son propiedad o estan controladas directamente por la empresa, pero que estan en relación con las actividades de la misma, como pueden ser las cadenas de suministro de proveedores, los servicios de entrega, las actividades subcontratadas, los viajes de los empleados y los desplazamientos.

# TRIRIGA TREES – Calculo de la huella de Carbono

- Si vamos ahora a la pestaña **Ambiental** podemos ver los calculos realizados para calcular la **Huella de Carbono** a partir de....

Edificio: 1011 North Carroll Avenue - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.aspx?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=6&specId=12279779&specTypeId=10002100&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1&inline=false

Edificio: 1011 North Carroll Avenue

Imprimir Ayuda

General Evaluación Ambiental GIS Informes

Activar Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

Paso 3 de 5. (Opcional): Información ambiental para este Edificio.

Medidas ambientales de edificio

Resumen de Emisiones de carbono

CO2e de energía total	12.15844969	Toneladas americanas de CO2	Cuota de fondos propios de CO2e de energía total	12.15844969	Toneladas americanas de CO2	Informes de Cuota de fondos prop
CO2e total	18.97270414	Toneladas americanas de CO2	Cuota de fondos propios de CO2e total	18.97270414	Toneladas americanas de CO2	Informes de Cuota de f

Resumen de Ámbito 1 (Directo)

CO2	1.82028075	Toneladas americanas de CO2	Cuota de fondos propios de CO2	1.82028075	Toneladas americanas de CO2	Informes de Cuota de fondos
CH4	.00340694	Toneladas americanas de CO2	Cuota de fondos propios de CH4	.00340694	Toneladas americanas de CO2	Informes de Cuota de fondos
N2O	.00100586	Toneladas americanas de CO2	Cuota de fondos propios de N2O	.00100586	Toneladas americanas de CO2	Informes de Cuota de fondos
CO2e total	1.82469355	Toneladas americanas de CO2	Cuota de fondos propios de CO2e total	1.82469355	Toneladas americanas de CO2	Informes de Cuota de fondos propio

Resumen de recorrido de ámbito 1

Resumen de ámbito 1 (Otras emisiones)

Resumen de Ámbito 2 (Indirecto)

CO2	10.29508322	Toneladas americanas de CO2	Cuota de fondos propios de CO2	10.29508322	Toneladas americanas de CO2	Informes de Cuota de fondos
CH4	.00305942	Toneladas americanas de CO2	Cuota de fondos propios de CH4	.00305942	Toneladas americanas de CO2	Informes de Cuota de fondos
N2O	.03561350	Toneladas americanas de CO2	Cuota de fondos propios de N2O	.03561350	Toneladas americanas de CO2	Informes de Cuota de fondos
CO2e total	10.33375614	Toneladas americanas de CO2	Cuota de fondos propios de CO2e total	10.33375614	Toneladas americanas de CO2	Informes de Cuota de fondos propio

Resumen de Recorrido y Residuos Ámbito 3

Viaje	6.80425445	Toneladas americanas de CO2	Cuota de fondos propios de Recorrido	6.80425445	Toneladas americanas de CO2	Informes de Cuota de fondos propio:
Residuos	.01000000	Toneladas americanas de CO2	Cuota de fondos propios de Residuos	.01000000	Toneladas americanas de CO2	Informes de Cuota de fondos propic

Registro de Carbono Registro de Energía Registro de Recorrido Registro de Emisiones Registro de Residuos Registro de Agua Registro de Clima Créditos de carbono Calificaciones de Energía

Registro de Carbono

Informes relacionados: -Seleccionar- Registros de carbono

Internet | Protected Mode: Off



# TRIRIGA TREES – Calculo de la huella de Carbono

- ... los datos de registros de Energía, ....

Edificio: 1011 North Carroll Avenue - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=6&specId=12279779&specTypeId=10002100&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1&inline=false

Edificio: 1011 North Carroll Avenue Imprimir Ayuda

General Evaluación Ambiental GIS Informes Activar Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

**Resumen de Recorrido y Residuos Ámbito 3**

Viaje	6.80425445	Toneladas americanas de CO2	Cuota de fondos propios de Recorrido	6.80425445	Toneladas americanas de CO2	Informes de Cuota de fondos propios
Residuos	.01000000	Toneladas americanas de CO2	Cuota de fondos propios de Residuos	.01000000	Toneladas americanas de CO2	Informes de Cuota de fondos propios

Registro de Carbono Registro de Energía Registro de Recorrido Registro de Emisiones Registro de Residuos Registro de Agua Registro de Clima Créditos de carbono Calificaciones de Energía

**Registro de Energía**

Exportar 24 encontrados Aplicar filtros Borrar filtros

<input type="checkbox"/>	Tipo de energía	Nombre de medidor	Fecha Desde	A Fecha	Cantidad (UOM de informes)	Cantidad (UOM base)	Tarifa
<input type="checkbox"/>	Contiene	Contiene	Mayor o igual que	Menor o igual que			
<input type="checkbox"/>	Electricity		12/01/2012	12/31/2012	16757.5849 kilovatios-horas	16757.5849 kilovatios-horas	\$.
<input type="checkbox"/>	Natural Gas		12/01/2012	12/31/2012	302.7511 kilovatios-horas	302.75 cien pies cúbicos de gas natural	\$.
<input type="checkbox"/>	Electricity		11/01/2012	11/30/2012	24240.0413 kilovatios-horas	24240.0413 kilovatios-horas	\$.
<input type="checkbox"/>	Natural Gas		11/01/2012	11/30/2012	139.2466 kilovatios-horas	139.25 cien pies cúbicos de gas natural	\$.
<input type="checkbox"/>	Natural Gas		10/01/2012	10/31/2012	87.5311 kilovatios-horas	87.53 cien pies cúbicos de gas natural	\$.
<input type="checkbox"/>	Electricity		10/01/2012	10/31/2012	35879.4181 kilovatios-horas	35879.4181 kilovatios-horas	\$.
<input type="checkbox"/>	Natural Gas		09/01/2012	09/30/2012	21.7114 kilovatios-horas	21.71 cien pies cúbicos de gas natural	\$.
<input type="checkbox"/>	Electricity		09/01/2012	09/30/2012	64666.091 kilovatios-horas	64666.091 kilovatios-horas	\$.
<input type="checkbox"/>	Natural Gas		08/01/2012	08/31/2012	20.6666 kilovatios-horas	20.67 cien pies cúbicos de gas natural	\$.
<input type="checkbox"/>	Electricity		08/01/2012	08/31/2012	86074.2304 kilovatios-horas	86074.2304 kilovatios-horas	\$.
<input type="checkbox"/>	Natural Gas		07/01/2012	07/31/2012	20.6666 kilovatios-horas	20.67 cien pies cúbicos de gas natural	\$.
<input type="checkbox"/>	Electricity		07/01/2012	07/31/2012	89087.9976 kilovatios-horas	89087.9976 kilovatios-horas	\$.
<input type="checkbox"/>	Natural Gas		06/01/2012	06/30/2012	20.6666 kilovatios-horas	20.67 cien pies cúbicos de gas natural	\$.
<input type="checkbox"/>	Electricity		06/01/2012	06/30/2012	76825.0828 kilovatios-horas	76825.0828 kilovatios-horas	\$.
<input type="checkbox"/>	Natural Gas		05/01/2012	05/31/2012	21.7114 kilovatios-horas	21.71 cien pies cúbicos de gas natural	\$.
<input type="checkbox"/>	Electricity		05/01/2012	05/31/2012	59262.0947 kilovatios-horas	59262.0947 kilovatios-horas	\$.
<input type="checkbox"/>	Natural Gas		04/01/2012	04/30/2012	38.4275 kilovatios-horas	38.43 cien pies cúbicos de gas natural	\$.

Waiting for javascript:false;...

Internet | Protected Mode: Off 100%

# TRIRIGA TREES – Calculo de la huella de Carbono

- ... también podemos recopilar datos climáticos para poder hacer comparaciones en contexto.

Edificio: 1011 North Carroll Avenue - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&properTyId=2081338projectId=1&specClassType=6&specId=12279779&specTypeId=10002100&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=1&inline=false

Edificio: 1011 North Carroll Avenue

Imprimir Ayuda

General Evaluación Ambiental GIS Informes

Activar Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

### Resumen de Recorrido y Residuos Ámbito 3

<b>Viaje</b>	6.80425445	Toneladas americanas de CO2	<b>Cuota de fondos propios de Recorrido</b>	6.80425445	Toneladas americanas de CO2	<b>Informes de Cuota de fondos propios</b>
<b>Residuos</b>	.01000000	Toneladas americanas de CO2	<b>Cuota de fondos propios de Residuos</b>	.01000000	Toneladas americanas de CO2	<b>Informes de Cuota de fondos propios</b>

Registro de Carbono Registro de Energía Registro de Recorrido Registro de Emisiones Registro de Residuos Registro de Agua Registro de Clima Créditos de carbono Calificaciones de Energía

### Registro de Clima

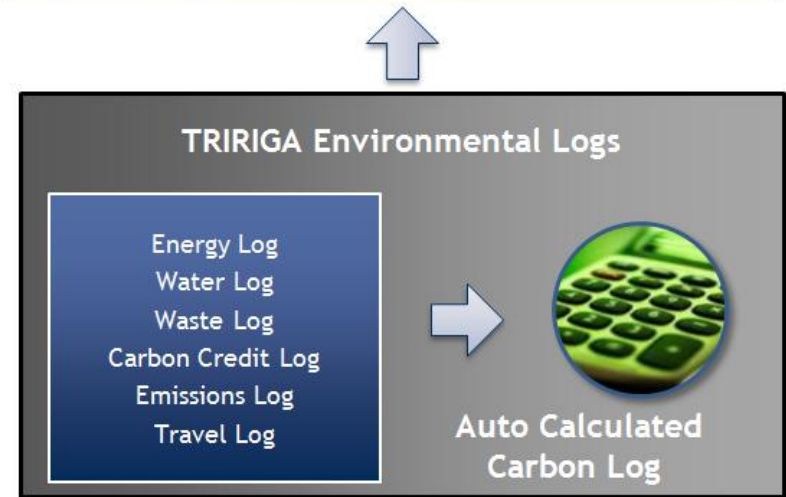
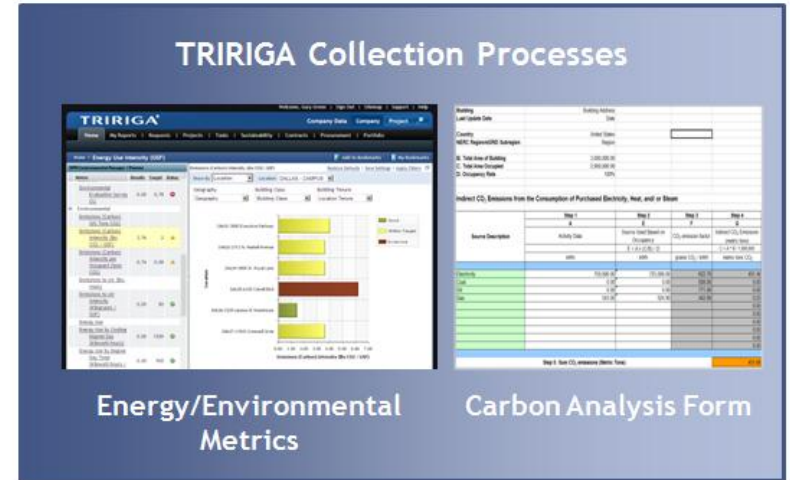
1 / 4 Exportar 36 encontrados Aplicar filtros Borrar filtros

!	ID	Nombre	Periodo de calendario	Geografía	ID de Estación meteorológica	Nombre de Estación meteorológica	Zona climática	División climática
	<a href="#">Contiene</a>	<a href="#">Contiene</a>	<a href="#">Contiene</a>	<a href="#">Contiene</a>	<a href="#">Contiene</a>	<a href="#">Contiene</a>	<a href="#">Igual a</a>	<a href="#">Contiene</a>
	<a href="#">1000273</a>	<a href="#">KDAL-2012/04</a>	<a href="#">2012 - 04 - April</a>	<a href="#">\Geography\North America\United States\Texas\Dallas</a>	<a href="#">KDAL</a>	<a href="#">Dallas Love, TX, US</a>	<a href="#">Moderate</a>	<a href="#">Humid Subtropical</a>
	<a href="#">1000288</a>	<a href="#">KDAL-2012/10</a>	<a href="#">2012 - 10 - October</a>	<a href="#">\Geography\North America\United States\Texas\Dallas</a>	<a href="#">KDAL</a>	<a href="#">Dallas Love, TX, US</a>	<a href="#">Moderate</a>	<a href="#">Humid Subtropical</a>
	<a href="#">1000296</a>	<a href="#">KDAL-2012/05</a>	<a href="#">2012 - 05 - May</a>	<a href="#">\Geography\North America\United States\Texas\Dallas</a>	<a href="#">KDAL</a>	<a href="#">Dallas Love, TX, US</a>	<a href="#">Moderate</a>	<a href="#">Humid Subtropical</a>
	<a href="#">1000307</a>	<a href="#">KDAL-2012/09</a>	<a href="#">2012 - 09 - September</a>	<a href="#">\Geography\North America\United States\Texas\Dallas</a>	<a href="#">KDAL</a>	<a href="#">Dallas Love, TX, US</a>	<a href="#">Moderate</a>	<a href="#">Humid Subtropical</a>
	<a href="#">1000325</a>	<a href="#">KDAL-2012/02</a>	<a href="#">2012 - 02 - February</a>	<a href="#">\Geography\North America\United States\Texas\Dallas</a>	<a href="#">KDAL</a>	<a href="#">Dallas Love, TX, US</a>	<a href="#">Moderate</a>	<a href="#">Humid Subtropical</a>
	<a href="#">1000329</a>	<a href="#">KDAL-2012/03</a>	<a href="#">2012 - 03 - March</a>	<a href="#">\Geography\North America\United States\Texas\Dallas</a>	<a href="#">KDAL</a>	<a href="#">Dallas Love, TX, US</a>	<a href="#">Moderate</a>	<a href="#">Humid Subtropical</a>
	<a href="#">1000339</a>	<a href="#">KDAL-2012/11</a>	<a href="#">2012 - 11 - November</a>	<a href="#">\Geography\North America\United States\Texas\Dallas</a>	<a href="#">KDAL</a>	<a href="#">Dallas Love, TX, US</a>	<a href="#">Moderate</a>	<a href="#">Humid Subtropical</a>
	<a href="#">1000351</a>	<a href="#">KDAL-2012/06</a>	<a href="#">2012 - 06 - June</a>	<a href="#">\Geography\North America\United States\Texas\Dallas</a>	<a href="#">KDAL</a>	<a href="#">Dallas Love, TX, US</a>	<a href="#">Moderate</a>	<a href="#">Humid Subtropical</a>
	<a href="#">1000373</a>	<a href="#">KDAL-2012/01</a>	<a href="#">2012 - 01 - January</a>	<a href="#">\Geography\North America\United States\Texas\Dallas</a>	<a href="#">KDAL</a>	<a href="#">Dallas Love, TX, US</a>	<a href="#">Moderate</a>	<a href="#">Humid Subtropical</a>
	<a href="#">1000374</a>	<a href="#">KDAL-2012/12</a>	<a href="#">2012 - 12 - December</a>	<a href="#">\Geography\North America\United States\Texas\Dallas</a>	<a href="#">KDAL</a>	<a href="#">Dallas Love, TX, US</a>	<a href="#">Moderate</a>	<a href="#">Humid Subtropical</a>

Internet | Protected Mode: Off 100%

# TRIRIGA TREES – Calculo de la huella de Carbono

- Todos estos datos los podemos recopilar de diversas formas.



# TRIRIGA TREES – Oportunidades de mejora ambientales

- Volvemos a nuestra cartera de inmuebles y seleccionamos:
- DAL 01 – 3000 Executive Parkway**
- Para ver las oportunidades de mejora ambiental que tiene

IBM TRIRIGA

Bienvenido, Gary Green | Cerrar sesión | Mapa del sitio | Soporte | Ayuda

Domicilio | Mis informes | Proyectos | Sostenibilidad | **Cartera**

Ubicaciones | Organizaciones | Personas | Activos | Configurar

Domicilio > Cartera > Ubicaciones > Edificios

Informes relacionados -Seleccionar- Edificios

1 / 2 Exportar 56 encontrados Aplicar filtros Borrar filtros Mostrar: 50

ID	Edificio	Propiedad	Ciudad	Estado/Provincia	País	Tenencia	Tipo de Edificio	Estado
DAL10	1011 North Carroll Avenue	Headquarters Campus	Dallas	Texas	United States	Owned	Edificio	Revision In Progress
DAL07	11543 Cromwell Circle	Headquarters Campus	Dallas	Texas	United States	Leased	Edificio	Revision In Progress
NY01	1339 E. 42nd Street		New York	New York	United States	Leased	Edificio	Revision In Progress
ZUR01	138 Dreikönigstraße		Zurich		Switzerland	Leased	Edificio	Revision In Progress
ATL01	1421 Peachtree Street		Atlanta	Georgia	United States	Leased	Edificio	Revision In Progress
1000714	15 Albert Street, Brisbane, Australia		Brisbane	Queensland	Australia	Leased	Edificio	Revision In Progress
WAS02	1500 Massachusetts Avenue, NW		Washington	District of Columbia	United States	Leased	Edificio	Revision In Progress
PHL01	1717 Arch Street		Philadelphia	Pennsylvania	United States	Leased	Edificio	Revision In Progress
TOR01	1870 Yonge Street		Toronto	Ontario	Canada	Leased	Edificio	Revision In Progress

Mis marcadores

- Carpets de marcadores
- Mis favoritos
- Marcadores
- Building Directory

# TRIRIGA TREES – Oportunidades de mejora ambientales

- Tras haber visto un resumen ambiental del edificio, seleccionamos la solapa **Evaluación**

Edificio: 3000 Executive Parkway - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=6&specId=10336460&specTypeId=10002100&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1&inline=false


Edificio: 3000 Executive Parkway

General Evaluación Ambiental GIS Informes

Activar Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

Paso 1 de 5. (Necesario): Información general para este Edificio.

### General

ID DAL01 Estado Revision In Progress Imagen 

\* Nombre 3000 Executive Parkway

Descripción DAL01-3000 Executive Parkway

Ruta de jerarquía \Locations\Headquarters Campus\3000 Executive Parkway

### Detalles

Nombre legal	Dallas Office		
Nombre común	Dallas Office		
Espacios de estacionamiento (Abierto)	87	Espacios de estacionamiento (Cubierto)	33
Tenencia	Owned		
Clase de edificio	Corporate Office	Recuento general	286
Distribución en zonas	Commercial	Recuento general (manual)	286
Huso horario	(GMT -6) Central Time (US, Canada) [US/Central]	Área total ocupada	125266.16 pies cuadrados
Uso primario	Headquarter	Área total ocupada (manual)	125266.16 pies cuadrados
Jurisdicción	Local/Other		

### Detalles ambientales

Método de cálculo de carbono	Consumo real de energía	Región de cálculo de carbono	ERCOT - Electric Reliability Council of Texas - All
CO2e total (Huella de carbono)	75.91147259 Toneladas americanas de CO2	Nivel de certificación	
Cuota de fondos propios de CO2e total (Huella de carbono)	75.91147259 Toneladas americanas de CO2	Cuota de fondos propios (Porcentaje)	100
Tasa de ocupación (Porcentaje)	100	Tipo de calibración eléctrica	Medido
La empresa paga los servicios públicos	Sí	Estación meteorológica	Dallas Love, TX, US
Estado de exento de Informe de energía	Sí	Zona climática	Moderate
Facturas de servicios públicos anuales totales	\$320,810.00 Dólares EE.UU.	División climática	Humid Subtropical
Uso de energía anual	12079680 megajulios	Cálculo de carbono necesario	<input checked="" type="checkbox"/>
Última actualización	01/02/2013		

### Configuración de Calificación de energía

Establecer línea base

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=6&specId=10336460&specTypeId=10002100&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1&inline=false

Internet | Protected Mode: Off

# TRIRIGA TREES – Oportunidades de mejora ambientales

- Elegimos la sub-solapa **Oportunidades**

Edificio: 3000 Executive Parkway - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=6&specId=10336460&specTypeId=10002100&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1&inline=false

Edificio: 3000 Executive Parkway Imprimir Ayuda

General Evaluación Ambiental GIS Informes Activar Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

Paso 2 de 5. (Opcional): Información de evaluación para este Edificio.

**Unidades**

\* Moneda:  \* Unidades de área:

**Detalles de condición**

\* A. Fecha de puesta en servicio:  25

B. Esperanza de vida (años):  25

C. Vida restante:  por ciento

D. Fin de vida útil calculado (A+(B\*(C\*.01)))

Siguiente año de renovación planificado: 2053

Segundo año de renovación planificado: 2103

Tercer año de renovación planificado: 2153

E. Área bruta:  pies cuadrados

F. Coste de sustitución por UOM:  Dólares EE.UU.

G. Factor de gastos generales:  por ciento

H. Coste de sustitución calculado (E\*F)+(E\*F\*(G\*.01))  Dólares EE.UU.

I. Coste de sustitución manual:  Dólares EE.UU.

**Resumen de Índice de condición actual** Crear Registro de historial de FCI

**Financiación de reparación y sustitución del sistema** Actualizar Financiación de Elementos de sistema de edificio

R. Financiación necesaria (H\*U)  Dólares EE.UU.

S. Financiación disponible:  Dólares EE.UU.

T. Déficit de financiación (R-S)  Dólares EE.UU.

U. Porcentaje de financiación necesario:  por ciento

V. Porcentaje de financiación disponible (S/R\*100)  por ciento

Elementos de sistema de edificio **Oportunidades** Historial de FCI Historial de inspección Información de normativa Valoración

**Elementos de sistema de edificio** Añadir desde Plantilla Añadir desde Clase de sistema de edificio Solicitud de inspección Recalcular fechas de renovación Eliminar

Informes relacionados:  Elementos de sistema de edificio

Exportar 8 encontrados Aplicar filtros Borrar filtros Mostrar: 20

	Código de sistema de edificio	Porcentaje de Coste de edificio	Esperanza de vida	Coste de sustitución	Nivel 1 de FCI	Nivel 1 de Coste de oportunidad	Estado	Clase de sistema de edificio
<input type="checkbox"/>	Contiene	Contiene	Contiene	Contiene	Contiene	Contiene		Contiene
<input type="checkbox"/>	B30	0.5 por ciento	10 Años	\$278,639.53	0	\$5.00	Active	B30 - Roofing
<input type="checkbox"/>	C10	5.4 por ciento	20 Años	\$3,009,306.94	0	\$5.00	Active	C10 - Interior Construction

Internet | Protected Mode: Off 100%

# TRIRIGA TREES – Oportunidades de mejora ambientales

- En ella tenemos evaluadas todas las posibles mejoras que se han detectado.

Edificio: 3000 Executive Parkway - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=6&specId=10336460&specTypeId=10002100&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1&inline=false

Edificio: 3000 Executive Parkway Imprimir Ayuda

General Evaluación Ambiental GIS Informes Activar Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

---

Edificio: 3000 Executive Parkway - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=6&specId=10336460&specTypeId=10002100&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1&inline=false

Edificio: 3000 Executive Parkway Imprimir Ayuda

General Evaluación Ambiental GIS Informes Activar Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

D. Fin de vida útil calculado (A+(B*(C*.01)))	11/01/2053	H. Coste de sustitución calculado (E*F)+(E*F*(G*.01))	\$15,658,270.00	Dólares EE.UU.
Siguiente año de renovación planificado	2053	I. Coste de sustitución manual	\$15,000,000.00	Dólares EE.UU.
Segundo año de renovación planificado	2103			
Tercer año de renovación planificado	2153			

**Resumen de Índice de condición actual** Crear Registro de historial de FCI

**Financiación de reparación y sustitución del sistema** Actualizar Financiación de Elementos de sistema de edificio

R. Financiación necesaria (H*U)	\$407,115.02	Dólares EE.UU.	U. Porcentaje de financiación necesario	2.6	por ciento
S. Financiación disponible	\$200,000.00	Dólares EE.UU.	V. Porcentaje de financiación disponible (S/R*100)	49.1262	por ciento
T. Déficit de financiación (R-S)	\$207,115.02	Dólares EE.UU.			

Elementos de sistema de edificio Oportunidades **Historial de FCI** Historial de Inspección Información de normativa Valoración

**Oportunidades** Añadir Diferir

Informes relacionados  Oportunidades - Todo (excluye Retirado)

Exportar 5 encontrados Aplicar filtros Borrar filtros Mostrar más filtros Mostrar: 20

	Elemento de sistema de edificio	Clase de sistema	Prioridad	Clase de oportunidad	Clase de reparación	Coste de reparación estimado	Inspeccionado por	Fecha de inspección	Estado
				Contiene	Contiene	Contiene	Contiene	Igual a	Contiene
<input type="checkbox"/>	B20 - Exterior Enclosure	B20 - Exterior Enclosure	2 - Will become critical in 1-2 years			\$380,617.66	Bill Ding		Active
<input type="checkbox"/>	B30 - Roofing	B30 - Roofing	4 - Wish List (nice to have)			\$100,000.00	Bill Ding	09/03/2010	Revision In Progress
<input type="checkbox"/>	D30 - HVAC	D30 - HVAC	2 - Will become critical in 1-2 years	Deterioration	Replace	\$54,000.00	Fred Facility	07/05/2009	Revision In Progress
<input type="checkbox"/>	D30 - HVAC	D30 - HVAC	2 - Will become critical in 1-2 years			\$110,000.00	Dave Wilson	11/20/2009	Revision In Progress

# TRIRIGA TREES – Oportunidades de mejora ambientales

- Si abrimos una de ellas, podemos ver en cuanto se ha evaluado el coste de acometerla....

Oportunidad: 1000004 - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=58&specId=10926708&specTypeId=10004243&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1

Oportunidad: 1000004 Añadir a favoritos Imprimir Ayuda

General **Ambiental** Notificaciones Notas y documentos Completo Diferido Planificado Revisar Más ▾ Cancelar

Paso 1 de 4. (Necesario): Cree nuevas oportunidades o actualice oportunidades existentes.

**General**

ID 1000004 Estado Active

Nombre Exterior Facade - DAL01

Descripción Replace the exterior facade and add insulation.

Tipo Environmental Grupo

Inspeccionado por Bill Ding Fecha de inspección

\* Moneda Dólares EE.UU. \* Unidades de cantidad cada

**Detalle**

**Ubicación**

Nombre 3000 Executive Parkway

Ruta completa \Locations\Headquarters Campus\3000 Executive Parkway

**Prioridad**

\* Nombre 2 - Will become critical in 1-2 years

Calificar 2

**Elemento de sistema de edificio**

Nombre

Clase de sistema de edificio

**Clase de sistema de edificio**

Nombre B20 - Exterior Enclosure

**Coste**

	Cantidad	
Coste de reparación estimado por unidad	1	cada
Coste de reparación estimado total	\$380,617.66	Dólares EE.UU.
	\$380,617.66	Dólares EE.UU.

**Fechas**

Fecha de acción planificada Fecha de inicio real

Fecha de diferido Fecha de realización real

Año de acción planificada 0

**Soluciones**

Líneas de detalle estimadas **Activos** Ubicaciones Especificaciones

**Líneas de detalle estimadas**

Expandir Diferido Planificado Revisar Más ▲ Cancelar

Internet | Protected Mode: Off 100%



# TRIRIGA TREES – Oportunidades de mejora ambientales

- ... así como el retorno esperado.

Oportunidad: 1000004 - Windows Internet Explorer

http://mx7m/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=18&specClassType=58&specId=10926708&specTypeId=10004243&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1

Oportunidad: 1000004

Añadir a favoritos Imprimir Ayuda

General Ambiental **Notificaciones** Notas y documentos

Completo Diferido Planificado Revisar Más Cancelar

Paso 2 de 4.

### Unidades

#### Ahorros estimados

Ahorros anuales estimados	\$25,000.00	Dólares EE.UU.
Ahorros anuales adicionales para mano de obra y suministros	\$4,500.00	Dólares EE.UU.
Reembolsos	\$0.00	Dólares EE.UU.

#### Resultados de análisis de oportunidad

Mejora de ingresos operativos netos	\$29,500.00	Dólares EE.UU.
Coste de inversión neto	\$380,617.66	Dólares EE.UU.
Coste de inversión neto por unidad de área	\$3.55	Dólares EE.UU.
Periodo de retribución simple	12.9023	años
Retorno de la inversión	7.75	por ciento
Valor neto actual	\$-215,375.45	Dólares EE.UU.
Tasa interna de retorno	-18.29	por ciento
Calificación de Energy Star nueva	0	
Ahorros de coste de energía anual	\$29,500.00	Dólares EE.UU.
Ahorros de coste de energía anual por unidad de área	\$5.27	Dólares EE.UU.
Cantidad de reducción de huella de carbono estimada	0.0177	Toneladas americanas de CO2
Porcentaje de reducción de energía	0	por ciento

#### Resumen de ubicación

Área bruta	107312.85	pies cuadrados	Facturas de servicios públicos anuales totales	\$0.00	Dólares EE.UU.
Calificación de Energy Star actual	0		Núm. de Área bruta (Medida)	9969.3638	metros cuadrados
Núm. de Área bruta (Imperial)	107312.85	pies cuadrados			

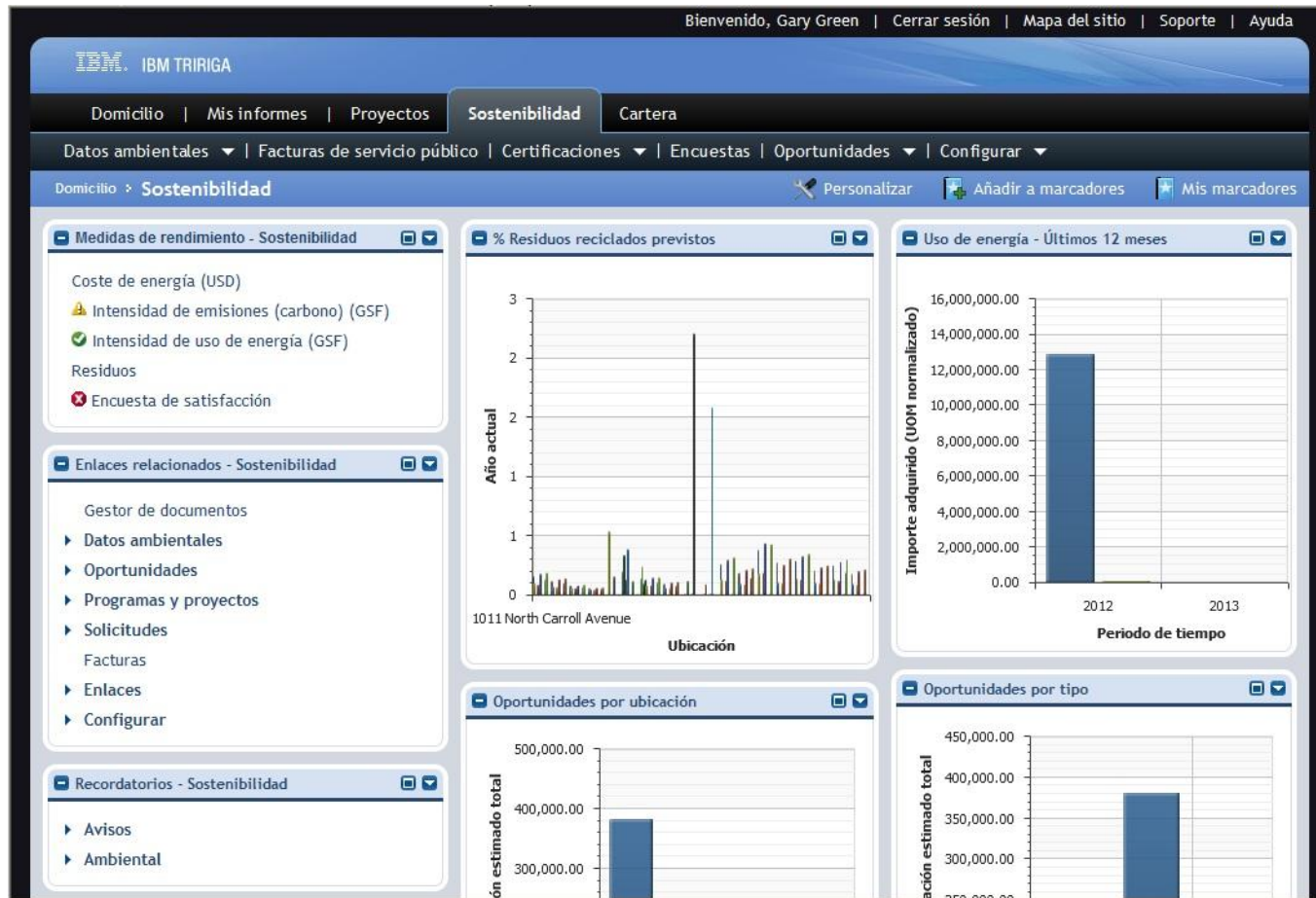
#### Parámetros de análisis de oportunidad

Término de análisis	6	años	Tasa de descuento	2	por ciento
Tasa de capitalización	8	por ciento	Coste de energía combinada por kWh	\$0.25	Dólares EE.UU.
Factor de conversión de emisión de energía combinada	0.15				

Internet | Protected Mode: Off

# TRIRIGA TREES – Cumplimiento de normativas

- Veremos ahora como TRIRIGA TREES nos permite evaluar y documentar el cumplimiento de normativas medioambientales.
- Regresamos al cuadro de mandos y elegimos **Sostenibilidad**



# TRIRIGA TREES – Cumplimiento de normativas

- Vamos a las **Listas de Comprobación de Certificaciones**.
- Seleccionamos una para verla, por ejemplo: **LEED for Existing Buildings Operations and Maintenance**

Bienvenido, Gary Green | Cerrar sesión | Mapa del sitio | Soporte | Ayuda

IBM TRIRIGA

Domicilio | Mis informes | Proyectos | **Sostenibilidad** | Cartera

Datos ambientales | Facturas de servicio público | **Certificaciones** | Encuestas | Oportunidades | Configurar

Domicilio > Sostenibilidad > Certificaciones > **Todas las Listas de comprobación** + Añadir a marcadores ★ Mis marcadores

Vista emergente

Informes relacionados:  Listas de comprobación de Medio ambiente

Exportar | 4 encontrados | Aplicar filtros | Borrar filtros Mostrar: 50

<input type="checkbox"/>	!	Tipo de lista de comprobación	Nombre	Origen de lista de comprobación	Estado de certificación	Versión	Registro enlazado	Objeto de negocio enlazado	Puntos totales	Última actualización	Estado
<input type="checkbox"/>		Contiene	Contiene	Contiene	Contiene	Contiene	Contiene	Contiene	Igual a	Igual a	Contiene
<input type="checkbox"/>		Environmental	<a href="#">BREEAM - New Buildings, extensions &amp; major refurbishments</a>	<a href="#">BREEAM</a>		2008	<a href="#">48 London Road</a>	Edificio	8.6	03/19/2008	Draft
<input type="checkbox"/>		Environmental	<a href="#">LEED for Existing Buildings Operations and Maintenance</a>	<a href="#">US Green Building Council</a>		2009	<a href="#">DAL01-3000 Executive Parkway</a>	Edificio	13	11/17/2009	Draft
<input type="checkbox"/>		Environmental	<a href="#">LEED for New Construction and Major Renovations</a>	<a href="#">US Green Building Council</a>		v2.2		Edificio	0	10/01/2005	Draft
<input type="checkbox"/>		Store Opening	<a href="#">Store Opening Checklist</a>	<a href="#">Corporate</a>		1.0	<a href="#">PHL08 - 203 N 34th St</a>	Edificio	0	01/01/2010	Draft

# TRIRIGA TREES – Cumplimiento de normativas

- Tenemos primero la información general, y si vamos más abajo podemos ver....

Lista de comprobación: 1000193-1000193-LEED for Existing Buildings Operations and Maintenance - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=50&specId=10590239&specTypeId=10013362&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1&inline=false

Lista de comprobación: 1000193-1000193-LEED for Existing Buildings Operations and Maintenance

Imprimir Ayuda

General Informes Activar Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

Paso 1 de 2. (Necesario): Especifique o edite información general para el registro de Lista de comprobación. Pulse en Categorías para editar información más detallada.

**Registro enlazado**

Lista de comprobación para DAL01-3000 Executive Parkway Tipo de objeto Edificio

**General**

ID 1000193

Estado Draft

\* Nombre LEED for Existing Buildings Operations and Maintenance

\* Tipo de lista de comprobación Environmental

\* Origen de lista de comprobación US Green Building Council

Descripción The LEED for Existing Buildings Rating System helps building owners and operators measure operations, improvements and maintenance on a consistent scale, with the goal of maximizing operational efficiency while minimizing environmental impacts. LEED for Existing Buildings addresses

Versión 2009

Última actualización 11/17/2009

Descripción de certificación To achieve LEED certification, buildings must meet all Prerequisites in the Rating System and a minimum of 40 points. The flexibility of the Rating System allows building owners, managers and practitioners to determine which credits to pursue based on performance goals. LEED for Existing

**Gráfico circular**

**Categoría de lista de comprobación**

- Energy & Atmosphere
- Indoor Environmental Quality
- Innovation in Operations
- Materials & Resources
- Regional Priority Credits
- Sustainable Sites
- Water Efficiency

**Detalles**

**Categoría de lista de comprobación** Añadir utilizando Plantilla | Eliminar

Exportar | 7 encontrados | Aplicar filtros | Borrar filtros

Mostrar: 20

Categoría de lista de comprobación	Total de punto
Contiene	
Energy & Atmosphere	12

Tipo	Sección	Nombre	Punto (s)	Rango de punto (Mínimo)	Rango de punto (Máximo)	Versión	Última actualización	Registro enlazado	Objeto de negocio enlazado	Estado
DAL 01-3000										

Internet | Protected Mode: Off | 100%

# TRIRIGA TREES – Cumplimiento de normativas

- ... la lista de comprobación correspondiente y como....

Lista de comprobación: 1000193-1000193-LEED for Existing Buildings Operations and Maintenance - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/briga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=50&specId=10590239&specTypeId=10013362&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1&inline=false

Lista de comprobación: 1000193-1000193-LEED for Existing Buildings Operations and Maintenance

General Informes Activar Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

Paso 1 de 2. (Necesario): Especifique o edite información general para el registro de Lista de comprobación. Pulse en Categorías para editar información más detallada.

**Registro enlazado**

Lista de comprobación para DAL01-3000 Executive Parkway Tipo de objeto Edificio

**General** **Gráfico circular**

**Detalles**

**Categoría de lista de comprobación** Añadir utilizando Plantilla Eliminar

Exportar 7 encontrados Aplicar filtros Borrar filtros Mostrar: 20

<input type="checkbox"/>	Categoría de lista de comprobación Contiene	Total de punto
<input type="checkbox"/>	Energy & Atmosphere	12
<input type="checkbox"/>	Indoor Environmental Quality	1
<input type="checkbox"/>	Innovation in Operations	0
<input type="checkbox"/>	Materials & Resources	0
<input type="checkbox"/>	Regional Priority Credits	0
<input type="checkbox"/>	Sustainable Sites	0
<input type="checkbox"/>	Water Efficiency	0

**Referencia de comentarios** Añadir

**Documentos relacionados** Buscar Cargar Eliminar

Tareas **Proyectos**

**Tareas** Buscar Eliminar

Activar Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

Internet | Protected Mode: Off 100%

# TRIRIGA TREES – Cumplimiento de normativas

- ... se ha contestado para el edificio **3000 Executive Parkway**

Lista de comprobación: 1000193-1000193-LEED for Existing Buildings Operations and Maintenance - Windows Internet Explorer

Lista de comprobación: 1000193-1000193-LEED for Existing Buildings Operations and Maintenance

General **Informes** [Activar] [Guardar] [Guardar y cerrar] [Más ▼] [Cancelar]

Paso 1 de 2. (Necesario): Especifique o edite información general para el registro de Lista de comprobación. Pulse en Categorías para editar información más detallada.

**Registro enlazado**

Lista de comprobación para DAL01-3000 Executive Parkway Tipo de objeto Edificio

**General** **Gráfico circular**

**Detalles**

**Categoría de lista de comprobación** Añadir utilizando Plantilla | Eliminar

Exportar | 7 encontrados | Aplicar filtros | Borrar filtros | Mostrar: 20

Categoría de lista de comprobación		Total de punto
Contiene		
<input type="checkbox"/>	Energy & Atmosphere	12
<input checked="" type="checkbox"/>	Indoor Environmental Quality	1

	Tipo	Sección	Nombre	Punto (s)	Rango de punto (Mínimo)	Rango de punto (Máximo)	Versión	Última actualización	Registro enlazado	Objeto de negocio enlazado	Estado
■	Crédito	EQ Credit 1.1	Indoor Air Quality Best Management Practices—Indoor Air Quality Management Program	1	0	0	1 LEED for Existing Buildings: O&M	10/15/2009	DAL01-3000 Executive Parkway	Edificio	Active
■	Crédito	EQ Credit 1.2	Indoor Air Quality Best Management Practices—Outdoor Air Delivery Monitoring	0	0	0	1 LEED for Existing Buildings: O&M	10/15/2009	DAL01-3000 Executive Parkway	Edificio	Active
■	Crédito	EQ Credit 1.3	Indoor Air Quality Best Management Practices—Increased Ventilation	0	0	0	1 LEED for Existing Buildings: O&M	10/15/2009	DAL01-3000 Executive Parkway	Edificio	Active
■	Crédito	EQ Credit 1.4	Indoor Air Quality Best Management Practices—Reduce Particulates in Air Distribution	0	0	0	1 LEED for Existing Buildings: O&M	10/15/2009	DAL01-3000 Executive Parkway	Edificio	Active
■	Crédito	EQ Credit 1.5	Indoor Air Quality Best Management Practices—Indoor Air Quality Management for facility alterations and additions	0	0	0	1 LEED for Existing Buildings: O&M	10/15/2009	DAL01-3000 Executive Parkway	Edificio	Active

Internet | Protected Mode: Off | 100%





# Solución **IBM Tririga** : Valor y Conclusiones





Las entidades a menudo tienen múltiples, desconectados, innecesarios y costosos sistemas de TI para gestionar sus carteras de bienes raíces, por lo tanto ...



## Consolidar, Simplificar y Ahorrar

En el mercado competitivo actual, TRIRIGA ayuda a los gerentes de bienes inmuebles de la entidades, eliminando los sistemas innecesarios, proporcionando **una única solución para múltiples sistemas y gestionando el ciclo de vida completo de bienes raíces**. Especialmente en un entorno regional, un único sistema a través de múltiples regiones reduce los costes al tiempo que proporciona una visión global a los ejecutivos de alto nivel.

## Top 10 Banco en Norte America

- Ocupa el puesto **# 145 en la lista Fortune 500** y sirve aproximadamente a **45 millones de clientes en América del Norte y Europa**, este banco cotiza en la Bolsa de Nueva York y está incluido en el índice S & P 100.
- En 2009 un estudio identificó un total de **3 sistemas RE redundantes** usado por tres organizaciones diferentes (también docenas de bases de datos MS Access y hojas Ms Excel en esas mismas organizaciones)
- TRIRIGA era uno de esos sistemas de gestión.
- TRIRIGA reemplazó a los otros dos sistemas
- **El banco ha identificado ahorros importantes** mediante:
  - **Eliminación de licencias de software** y contratos de mantenimiento
  - **Eliminación de coste de mano de obra** para mantener los otros sistemas
  - **Eliminación de hardware** y costes de energía
  - **Mejora de la eficiencia** de los activos RE mediante una mejor visibilidad



Las entidades a menudo gastan millones de euros al año en sus procesos de re-construcción y re-branding de oficinas y locales comerciales, por lo tanto ....



## Mejorar la Eficiencia de la Construcción

**TRIRIGA** mejora la eficiencia de la construcción en tres formas básicas:

- 1.) **completar los proyectos a tiempo reduce el tiempo del ciclo del proyecto** un promedio de entre **5 – 10%**
- 2.) **reducir los costes de construcción** un promedio de entre **3 – 5%** y
- 3.) **racionalización de la gestión de recursos**, lo cual permite una reducción de costes de mano de obra de entre un **4 – 8%**.

# Valor de TRIRIGA : Reducción de los costos de construcción, aumento de los ingresos



El equipo Starbucks's Store Delivery reconoció su impacto en los **ingresos** al centrarse en **acortar los plazos de selección del sitio** para la primera taza de café. Aprovechando plantilla de TRIRIGA basadas en **programación del camino crítico** y asignaciones de tareas automatizadas, fueron capaces de **acortar** los tiempos por **semanas**.



Uno de los mayores **bancos y compañías de seguros** de USA utiliza la **gestión del valor ganado** de TRIRIGA para el seguimiento del desempeño de costos y la salud de sus proyectos. Los gerentes de proyecto **reducen** drásticamente los que están por **encima del presupuesto**.



Aprovechando **TRIRIGA Offline**, OPUS creó formularios de presupuesto en Excel que el director del proyecto puede utilizar para crear sus presupuestos. Este proceso permite al PM recoger datos precisos e incorporarlos al sistema a través de correo electrónico para su aprobación. Esto **reduce los costos de MO, Capacitación, licencias de software, etc**

Las entidades tienen grandes, complejas y costosas carteras. Saber dónde y cuándo comprar o arrendar ubicaciones es crucial para atraer a los clientes y al mismo tiempo reducir los costos, por lo tanto ...

## Medir Rendimiento, Ejecutar & Automatizar

**TRIRIGA** mejora la eficiencia de bienes raíces en tres modos básicos:

- 1.) Mediante el seguimiento del rendimiento tanto de locales comerciales como sucursales, **las entidades pueden reducir su gasto en inmuebles en un 10-15%.**
- 2.) A través de una mejor ejecución de las adquisiciones y enajenaciones de bienes raíces, **las entidades pueden reducir los costos de transacción en un 3-5%.**
- 3.) Mediante la automatización de la contabilidad del arrendamiento, **las entidades pueden reducir los gastos de arrendamiento en un 3-5%.**

# Valor de TRIRIGA: Racionalización de los Costes Inmobiliarios y Operaciones



## TD Bank: Antes de TRIRIGA

Headquartered en Toronto, Canada con **85,000 empleados en el mundo**, **Toronto-Dominion Bank** y sus subsidiarias son colectivamente conocidos como **TD Bank Group (TD)**

**2,200,000 metros cuadrados** y **4000+ ubicaciones en propiedad y arrendadas**

Los desafíos antes de TRIRIGA eran:

- **Incapacidad para escalar de manera eficiente** los servicios de arrendamiento financiero y tributario compartidos
- **Confusion, solape y frustración** respecto a los roles y responsabilidades entre departamentos
- **La falta de procesos de negocio y herramientas estándar** para que la gente realice su trabajo
- **Datos inconsistentes** y falta de comprensión de la cartera total
- **Reducción de los presupuestos** significaba menos gente para hacer el trabajo

# Valor de TRIRIGA: Racionalización de los Costes Inmobiliarios y Operaciones



## TD Bank: La Nueva Estrategia

Armonizar dos equipos con una única solución - TRIRIGA

### **TD Regional Front Office:**

- Estrategia y apoyo a planificación
- Transacciones de afiliados
- Fusiones y Adquisiciones
- Transacciones
- Relaciones entre Propietario y las unidades de negocio (BU)
- Cumplimiento Arrendamiento Operativo
- Business Reporting Line
- Informes de Cumplimiento

### **TD Centralized Back Office:**

- Abstracción de arrendamiento, gestión de datos, administración de documentos
- Pagos de gastos (alquiler, mantenimiento áreas comunes, Impuestos)
- Ingresos de facturación de arrendamiento
- Conciliaciones
- Información Auditorías
- Administración de informes
- Informes de cumplimiento de proveedores

# Valor de TRIRIGA: Racionalización de los Costes Inmobiliarios y Operaciones



## TD Bank: Los Nuevos Objetivos

Mejorar la eficiencia y reducir costos a través de la aplicación de Acuerdos de Nivel de Servicio (SLA)

Equipo de RE a realizar **abstracciones de arrendamiento** dentro de los **8 días hábiles** desde la solicitud del cliente

Equipo de RE a realizar **modificaciones de arrendamiento** dentro de los **3 días hábiles** desde la solicitud del cliente

Equipo de RE a realizar **cancelaciones de arrendamientos** dentro de los **2 días hábiles** desde la solicitud del cliente





## TD Bank: Los Resultados

**La gestión eficiente de recursos se traduce en menores costos generales**

**Cada empleado a tiempo completo (FTE)** gestiona una media de **330 contratos de arrendamiento** (promedio de la industria es 200)

**Menos errores** y omisiones mejoran la **fiabilidad** de la información

**Medición automática de los SLA's**, seguimiento y presentación de informes

**Mejores comunicaciones** interfuncionales

La mejora de las habilidades de **coaching**

**Totalmente compatible con los requisitos de regulación**, información y auditoría

# Valor de TRIRIGA: Racionalización de los Costes Inmobiliarios y Operaciones



## TD Bank: El Futuro

Identificar los próximos pasos para la implementación de TRIRIGA

**Ingresos de Inquilinos** y procesamiento de **morosidad**

Intención de utilizar **TRIRIGA** para el **cumplimiento** de los cambios **IFRS**

Expansión de TRIRIGA para gestionar **proyectos de diseño y construcción**

**Mejorar los procesos actuales de negocio inmobiliarios** que se presenten a través de la **plataforma flexible TRIRIGA**

Las entidades a menudo externalizan el mantenimiento de sus instalaciones a través de subcontratas y arrendamientos con servicio completo, por lo tanto ...

A close-up photograph of a technician wearing a blue uniform and a blue cap, focused on working on a sink drain. The technician is using a black tool to adjust or clean the drain assembly. The background is slightly blurred, showing the white sink and some plumbing pipes.

## Hacer Cumplir los SLA's & Las Clausulas de Mantenimiento de los arredamientos

**TRIRIGA** mejora la eficiencia de mantenimiento en tres modos básicos :

- 1.) Mediante el seguimiento del desempeño de los proveedores de servicios, **las entidades pueden reducir los tiempos de ciclo de mantenimiento en un 12%.**
- 2.) Mediante la automatización de los acuerdos del contrato y descuentos, **las entidades pueden reducir los costos de mantenimiento en un 5-8%.**
- 3.) Mediante la realización de evaluaciones de condición, **las entidades pueden extender el ciclo de vida de los activos inmobiliarios en un 15%.**

# Valor de TRIRIGA: Automatizar la administración de Solicitud de Servicio



**Top 10 North American Banking Company** proporciona para toda la empresa un **catálogo de servicios** a sus asociados y red bancaria a través de una **gestión de servicios totalmente externalizada**.

**Esto incluye solicitudes de mantenimiento y no-mantenimiento.**

Los empleados de todo el mundo **envían solicitudes** a través de un portal de autoservicio del empleado en TRIRIGA para cualquier solicitud de servicio.

Las peticiones **se dirigen automáticamente** al proveedor de servicio apropiado. El sistema automatizado de SLA's realiza el seguimiento del rendimiento del proveedor según los requisitos del contrato.

**Los tiempos de respuesta se han reducido significativamente**, mientras que la **satisfacción del empleado** se ha mejorado en gran medida.

**Gastos por servicios se reducen en aproximadamente un 5%.**

En 2013 las entidades requieren oficinas más flexibles, compartidas y eficientes, donde se elimina el espacio no utilizado y se maximiza la productividad de los trabajadores, por lo tanto ...



## Estrategia, Visualizar, Re-Pensar

**TRIRIGA** reduce los costes de espacio en tres modos básicos :

- 1.) Mediante el **aumento de la utilización del espacio**, las entidades pueden **reducir los costos de ocupación en un 3-5%**.
- 2.) Mediante la **mejora de los servicios de traslados**, las entidades pueden **reducir los costos de reubicación entre un 7-10%**.
- 3.) Al aumentar la **capacidad de los trabajadores** para compartir el espacio flexible, las entidades pueden **aumentar la utilización entre un 5-10%** y por lo tanto **eliminar la necesidad espacio adicional**.

# Valor de Tririga: Eliminación de “Desperdicio”, Reducción de Costes



Un banco **reduce los costos** por espacio que representa el 100% de su cartera y **cargando a las unidades de negocio** según uso. Esto no sólo reduce el espacio perdido, sino también la demanda de más espacio. El proceso de cargo **está automatizado** para ahorrar semanas cada trimestre en el proceso de facturación.



Con una cartera muy grande en todo el mundo, Ernst & Young traza de todas las **asignaciones de espacio a personal corporativo** con un equipo de **sólo 3 usuarios**. Con estos datos, tienen provisión de personal automatizado ahorrando tiempo valioso para lograr que los empleados reciban lo que necesitan para ser eficaces al tiempo que **eliminan espacio**



Utilizando **tareas automatizadas** en TRIRIGA, Well Fargo Mortgage fue capaz de reducir en gran medida el tiempo de incorporación y cese de los **empleados y subcontractados**, permitiéndoles ubicar nuevos empleados y disponer de los espacios dejados por los ex-empleados. Esto **incrementa la productividad a la vez que reduce costes operativos**.

Si bien las regulaciones energéticas en Europa siguen siendo en gran medida voluntarias o no ejecutadas, las entidades están muy centradas en reducir los crecientes costos de la energía, por lo tanto

...

## Mejorar la Eficiencia Energética

**TRIRIGA** reduce costes del espacio en tres modos básicos

- 1.) Mediante **reporte centralizado** y mejoras operacionales, las **entidades pueden reducir los costes energéticos entre un 2-5%**.
- 2.) **Mediante mejor gestión de proyectos** de mejora eficiencia energética, las **entidades pueden reducir los costes entre un 2-5%**.
- 3.) Mediante **instalación de recursos más eficientes energéticamente**, las entidades pueden **ahorrar entre un 1-5% en gastos operativos**

# Valor de TRIRIGA: Reducción de Costes Energéticos & Operativos



Un **Fabricante Europeo** ha logrado un ahorro de 8.000.000 kWh, aproximadamente el **7% del consumo de energía** de sus instalaciones total para Europa. En las regiones de China y las Américas logró 7.000.000 kWh de ahorro de energía, aproximadamente **el 8% del consumo**.



Grainger implementó **TRIRIGA's Projects and Environmental Sustainability** en sus ubicaciones retail para ayudar a conseguir su **mandato mediambiental corporativo**. Grainger es capaz de identificar las instalaciones ineficientes, evaluar dónde existen oportunidades de mejora, y gestionar proyectos para implementar las mejoras.

Además, aprovecha los datos de TRIRIGA para optimizar las operaciones y reducir los costos: Los **Gerentes de Contratos de Energía** ven información detallada sobre las instalaciones, Los **Gerentes de instalaciones** identifican áreas de mejora a través del sistema, los **Gerentes de Proyecto** tienen las herramientas para gestionar proyectos de medio ambiente, y, los **Ejecutivos** tienen métricas para ver el estado y tendencias.



\_\_Primeros **centros comerciales** y **centros de lujo al por menor** prosperará.

\_\_**Calles secundarias** y ubicaciones **fuera de centros de las ciudades** seguirá disminuyendo.

\_\_Las expectativas de los inquilinos y la **demand**a de locales por los retailers **seguirán cambiando rápidamente** a medida que las compras on-líne crecen.



## Encuentra el Mejor Lugar

### **TRIRIGA...**

- 1.) Traza **geoespacialmente** la ubicación y **rendimiento** de los **centros existentes** y propone **nuevos centros**.
- 2.) Analiza y recomienda **centros propuestos**.
- 3.) Proporciona **decisiones críticas** para rápida y colectivamente responder a los **cambios de ubicación**.

\_\_ Muchos retailers han descubierto que tienen **demasiada capacidad** o que parte de la capacidad es de un tipo incorrecto.

\_\_ Una estrategia de diferenciación de **formato integral** es una necesidad: por ejemplo, **Superstore, Metro y Express** ... y cada uno diseñado para rutinas de compras específicas.



## Construye el Espacio Adecuado

### TRIRIGA...

- 1.) Ayuda a **identificar ubicaciones** de bajo rendimiento, y oportunidades para **cierre** o **expansión**.
- 2.) Crea y prueba escenarios para **la mejor**, nueva **ubicación**, y crea una **plantilla para uso repetitivo**. Esto reduce el tiempo de apertura de nuevas ubicaciones incrementando los días de ingresos

\_\_Retailers como Grupo Inditex se han transformado en marcas y tiendas de **múltiples experiencias**, para satisfacer la demanda de alta a baja gama.

\_\_**La expansión exterior** no es sólo una tendencia en Europa y América del Norte, sino que es una **necesidad para el crecimiento**.



## Remodelar, Expandir

### TRIRIGA...

- 1.) Dispone de la agilidad de (re-) diseñar y (re-)construir ubicaciones para **satisfacer la demanda de mercado** cambiante.
- 2.) Proporciona un **enfoque integral** del diseño de **locales comerciales**, su **gestión** y **entrega** con un alcance verdaderamente global y completo

# Solución IBM TRIRIGA



## Gestión Medioambiental & Energética

Analítica en tiempo real de energía y operación  
 Filtrado de eventos y correlación  
 Seguimiento de consumos  
 Medición emisiones  
 Análisis de la inversión ambiental  
 Integración BMS

## Gestión Instalaciones

Utilización espacios  
 Planificación capacidad  
 Mov. Add y cambios  
 Reservas  
 Integración CAD

## Mantenimiento

Gestión Activos  
 Gestión Trabajos  
 Gestión Inventario  
 Cadena Suministro  
 Gestión Llaves  
 Monitorización Condición  
 Integración BMS

## Gestión Proyectos Inversión

Evaluación Condición  
 Planificación y presupuesto de Inversiones  
 Estimación construcción & gestión proyecto

## Gestión Cartera

Planificación estratégica  
 Presupuesto y Previsión de gastos de las instalaciones  
 Administración Arrendamientos y Contratos

