TestaTEC, la apuesta de Testa Homes por una gestión residencial más integrada, eficiente y conectada

Gestionar un gran volumen de activos residenciales exige mucho más que capacidad operativa. Requiere una visión de largo plazo, conocimiento del mercado y una estructura capaz de transformar cada activo para adaptarlo a las necesidades de sus residentes y maximizar su potencial. Es sobre esta forma de entender la gestión sobre la que Testa Homes ha construido su modelo como plataforma residencial integrada de gestión, transformación y venta de activos propios. Bajo el lema "Gestión que transforma", la compañía trabaja para combinar una gestión eficiente con una visión integral de sus activos, que se extiende también a la forma en que organiza y digitaliza sus procesos. De esta evolución nace TestaTEC, la solución desarrollada para integrar en un único entorno la operativa de su área técnica.

El crecimiento de la actividad hizo cada vez más evidente una cuestión: disponer de tecnología no era suficiente si la información continuaba dispersa. Testa Homes ya contaba con una base tecnológica sobre la que apoyarse para tomar decisiones en tiempo real sobre sus activos y gestionar su operativa, pero el día a día del área técnica seguía dependiendo de un entramado de herramientas y canales diferentes. El ERP concentraba parte de la información, las incidencias se gestionaban desde el CRM, el correo electrónico servía para comunicaciones y seguimientos y las hojas de cálculo para distintos controles, mientras que documentos físicos para entregas, resoluciones o actas y herramientas diferentes para controlar el estado de los inmuebles completaban la operativa. El resultado era una operativa fragmentada, con datos duplicados y dispersos, un seguimiento que en parte dependía de comprobaciones manuales, dificultades para reconstruir el historial y medir la actividad, y una capacidad limitada para asumir más operaciones sin aumentar la complejidad.

Ante esta situación, TestaTEC se planteó como una evolución de la operativa del departamento técnico, integrando en un único entorno digital los procesos, sistemas y agentes que intervienen en su gestión. A través de esta integración, TestaTEC conecta en un mismo entorno la información económica, las incidencias y solicitudes de los residentes, la documentación, los proveedores y el seguimiento de los trabajos, de forma que cada actuación pueda gestionarse de principio a fin y sus datos queden recogidos para conocer el estado y la evolución de la actividad.

UN PROCESO DE INTEGRACIÓN PROGRESIVA DEL CICLO TÉCNICO

TestaTEC comenzó a desplegarse en marzo de 2025 para centralizar y digitalizar distintos procesos de la gestión técnica de los activos residenciales. El punto de partida fue reunir en un mismo entorno los sistemas y herramientas que intervenían en esta actividad, de manera que la información técnica, administrativa y económica pudiera consultarse y gestionarse desde un único lugar. A partir de esta base, el proyecto fue conectando los distintos procesos de trabajo y facilitando su seguimiento, con la información de



Noelia Rosón, directora general de Testa Homes



cada inmueble vinculada a las actuaciones que se realizan sobre él.

Esta primera integración sirvió de referencia para ampliar el alcance de TestaTEC a otras áreas de la actividad técnica. La gestión diaria de viviendas y zonas comunes, las incidencias, los servicios y suministros se incorporaron al sistema, al igual que el mantenimiento preventivo, las inspecciones periódicas y la planificación y seguimiento de actuaciones de mejora y rehabilitación. El crecimiento de TestaTEC ha ido así de la mano de la propia evolución de la actividad de Testa Homes, ampliando progresivamente el alcance de la tecnología para acompañar una gestión de los activos cada vez más especializada y conectada.

HACIA UNA NUEVA FORMA DE GESTIONAR EL RESIDENCIAL

La digitalización se ha convertido en una de las grandes vías de transformación del Real Estate, pero trasladarla a la operación exige mucho más que incorporar tecnología. En una actividad marcada por el volumen de activos, la diversidad de procesos y la intervención de múltiples equipos y proveedores, TestaTEC llevó esa transformación al terreno de la gestión diaria de Testa Homes, con resultados que se reflejaron en indicadores operativos y en la forma de trabajar de sus equipos.

Uno de los cambios más contundentes se produjo en la gestión de facturas. El volumen mensual pendiente de tramitación pasó de aproximadamente 8.000 facturas en el sistema anterior a unas 250 con el modelo automatizado de TestaTEC. Los plazos de validación, que se situaban entre 30 y 45 días laborables cuando la revisión era manual, pasaron a menos de tres días para más del 80% de las facturas, mediante un proceso desasistido.

La transformación alcanzó igualmente los plazos de entrega. El tiempo medio total se redujo en torno a un 50%, principalmente por la agilización de la toma de posesión y el inicio de obra, con una reducción adicional del 5% durante el periodo de ejecución, considerando tanto una actuación de mejora en la vivienda como sólo las reparaciones necesarias. En la gestión de incidencias, el tiempo medio de resolución pasó de aproximadamente 60 días naturales a un modelo en el que el procedimiento se iniciaba en un plazo de 24 a 48 horas.

La integración de los procesos ha cambiado también la comunicación interna. Al trabajar sobre una misma fuente de información, los equipos pueden consultar el estado de cada actuación sin depender de intercambios de correos, archivos o actualizaciones entre áreas, lo que ha simplificado la coordinación diaria, ha dado mayor trazabilidad a las actuaciones y ha facilitado que cada equipo disponga de la información necesaria para tomar decisiones con mayor rapidez.

Pero el cambio más profundo se ha producido en la forma de trabajar. TestaTec ha contribuido a una organización más conectada, en la que compartir información y conocimiento entre áreas forma parte del día a día. Para una empresa que ha ganado dimensión y ha ampliado su actividad, consolidar esa forma de trabajar supone algo más que mejorar procesos: significa construir una cultura capaz de acompañar el crecimiento sin perder cohesión. Y ahí está, probablemente, uno de los mayores activos que deja esta transformación, en una organización con las herramientas, los equipos y la cultura necesaria para seguir transformando.x