

# GESTION DE ACTIVOS



[www.darco.com.mx](http://www.darco.com.mx)



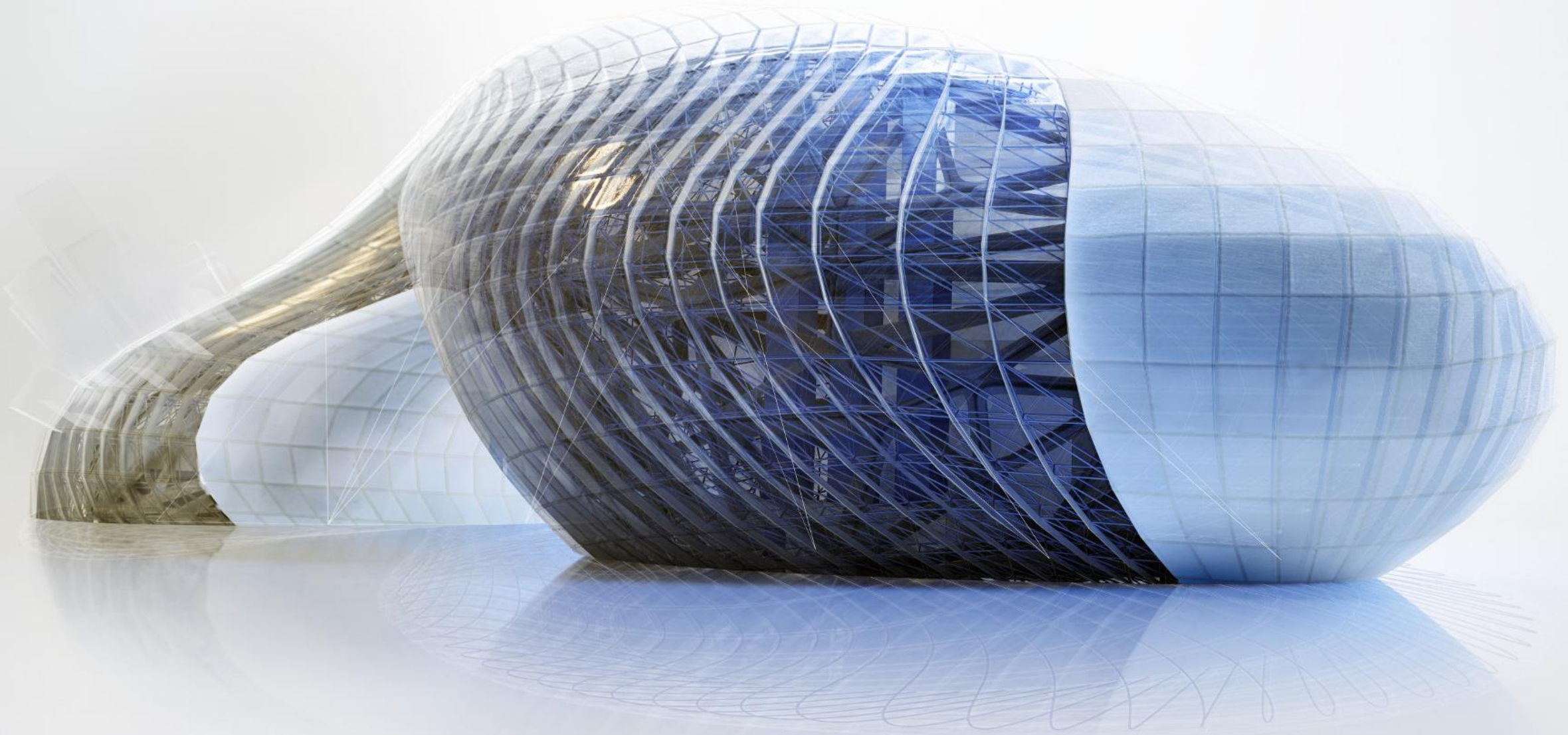
# Temas

- Gestión de espacios y seguimiento de activos





# Gestión de espacios y seguimiento de activos



## Gestión de espacios y seguimiento de activos

Los modelos BIM para O&M generalmente son un concepto relativamente nuevo en aplicaciones de Facility Management. Las prácticas e incluso términos de gestión del proceso BIM están todavía en proceso de desarrollo. Los procesos de gestión de la propiedad pueden ser apoyados a través de aplicaciones basadas en modelos a diferentes niveles y para gran variedad de necesidades de información: gestión operativa de bienes, prestación de servicios, etc.



Imagen [www.autodesk.com](http://www.autodesk.com)

## Gestión de espacios y seguimiento de activos

### BIM en la gestión de espacios

En la gestión de espacios el uso de la metodología BIM permite:

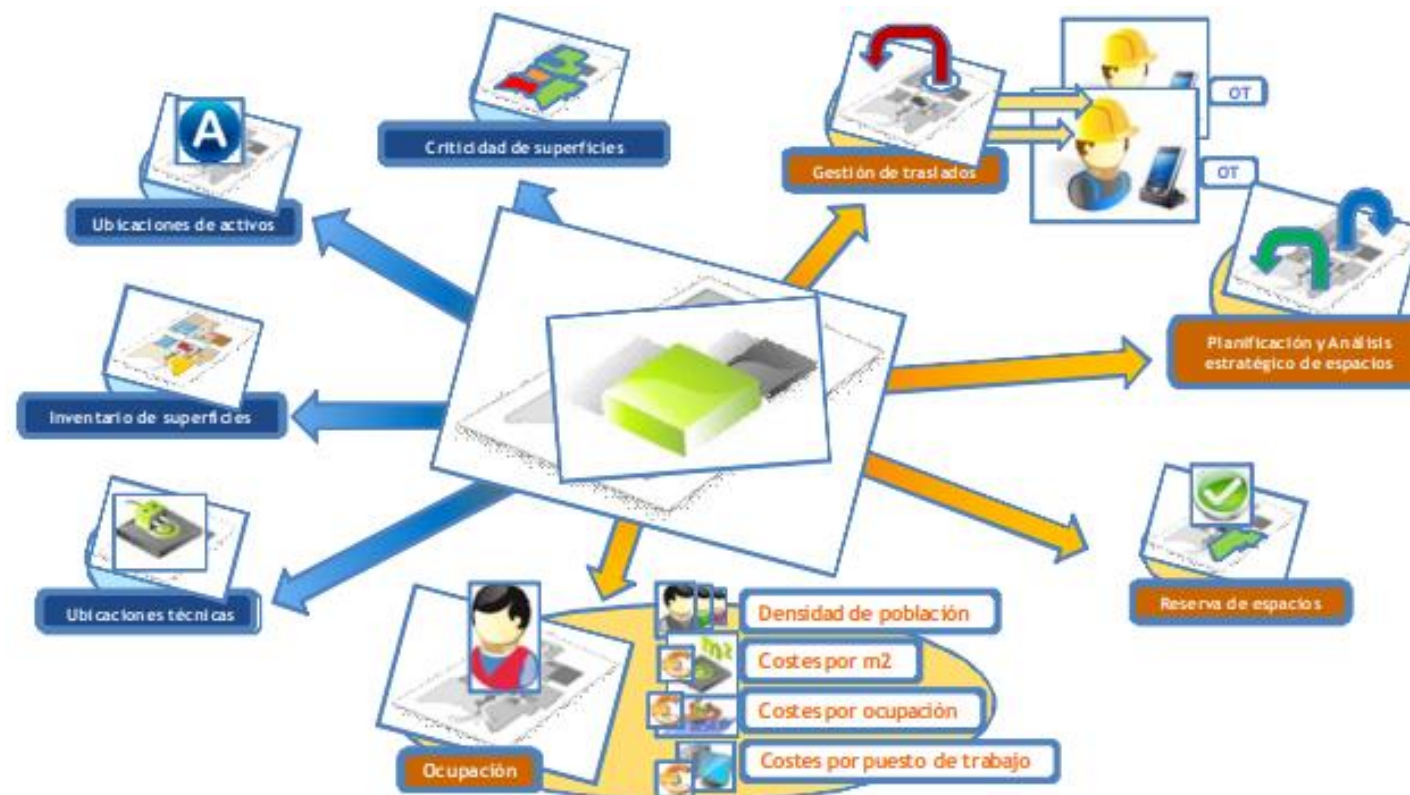
- Distribuir, gestionar y realizar seguimiento de espacios y sus instalaciones.
- Ubicar personas, componentes y localizaciones técnicas.
- Posibilitar la administración eficiente y coordinada de los espacios físicos.
- Definir regiones o zonas concretas para prever los tiempos de respuesta de actuación ante diferentes criterios de importancia.
- Calcular diferentes factores y detalles de cada espacio previamente determinado.
- Realizar divisiones lógicas de los inmuebles según especificaciones de uso o tipología.
- Imputar costes.



## Gestión de espacios y seguimiento de activos

### BIM en la gestión de espacios

Los modelos BIM para O&M deben proporcionar datos precisos sobre la ubicación y la gestión gráfica y estratégica de los espacios. Un adecuado modelo de información para el equipo de gestión permite analizar el uso existente y planificar transiciones de futuros cambios, por lo que se puede asegurar el uso correcto y óptimo del espacio a la vez que se actualiza el historial de uso y ocupantes. **El principal objetivo es identificar con mayor facilidad el espacio, aumentar la eficiencia en la transición y gestión, llevar un registro de los recursos y espacios y planificar necesidades.**



## Gestión de espacios y seguimiento de activos

### BIM en la gestión de activos

En la gestión de activos, la metodología BIM permite:

- Mantener localizados los bienes y activos físicos, de sistemas, de entorno y equipamiento para que estos sean controlados y gestionados eficientemente.
- Definir los activos disponibles por categoría.
- Gestionar y controlar los activos conociendo en todo momento su estado dentro del ciclo de vida del edificio.
- Evaluar factores como costos, ubicación, etc.

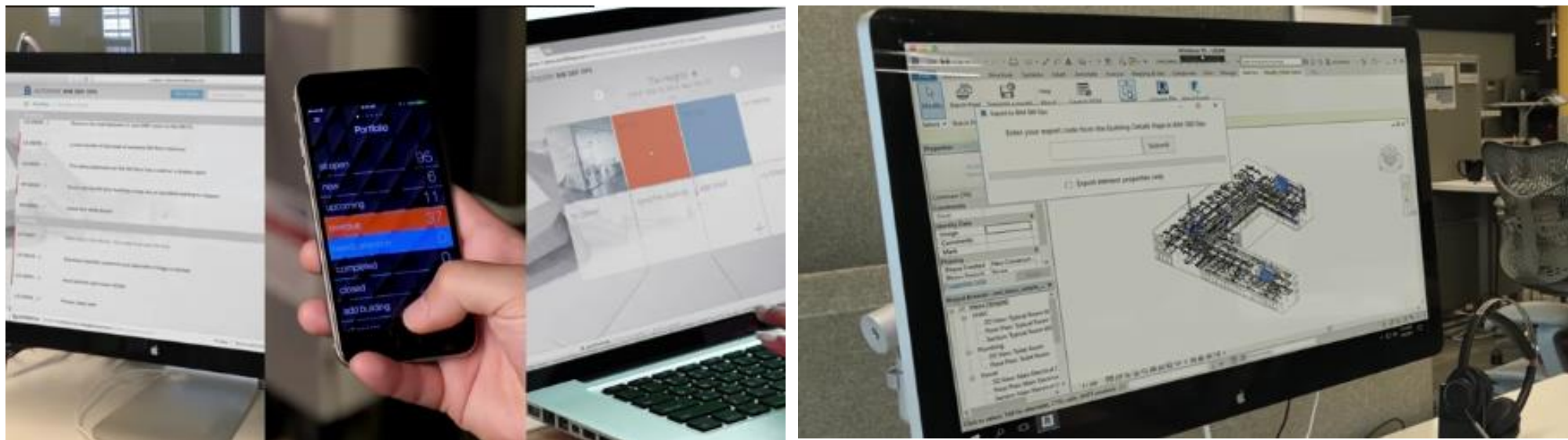


Imagen [www.autodesk.com](http://www.autodesk.com)

## Gestión de espacios y seguimiento de activos

### Enfoque de BIM en la gestión de activos

En este caso, las plataformas de gestión FM deben asegurar el beneficio de la propiedad y los usuarios de la manera más efectiva. Mientras que los modelos **BIM para O&M** deben cumplir con la principal función de servir de ayuda en las tomas de decisiones financieras y planificaciones a corto, mediano y largo plazo. A pesar de las muchas aplicaciones, los **datos BIM sólo son una parte de la gestión**, especialmente en grandes inmuebles y edificios complejos.



Imagen [www.autodesk.com](http://www.autodesk.com)



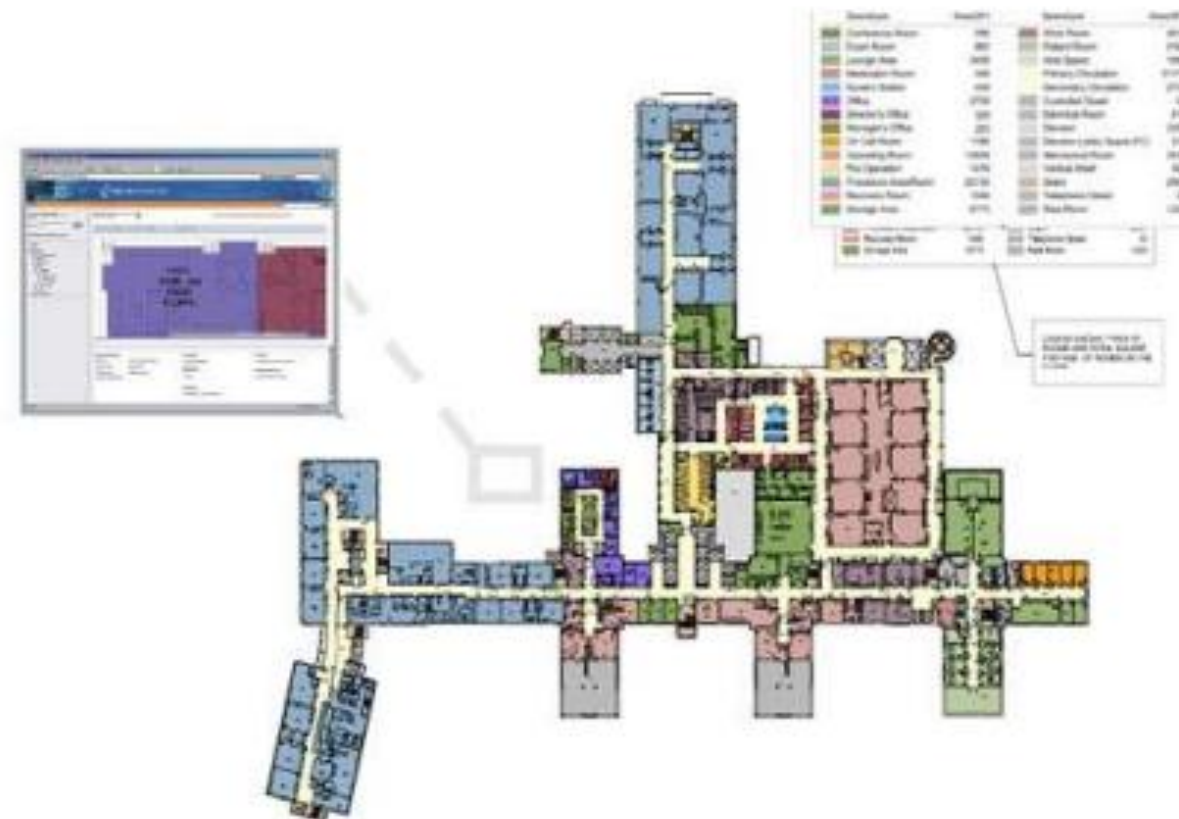
# Modelos BIM y aplicaciones FM en la gestión de activos

Estableciendo un entorno integrado que permita mantener la bidireccionalidad entre el sistema de gestión y la plataforma de modelado BIM, podemos encontrar módulos del siguiente tipo:

- **Gestión del sustitutivo**, una vez los activos llegan al final de su vida útil, siendo necesario llevar un control de su fin de vida y de la sustitución.
- **Gestión económico-financiera** para el cálculo de los gastos derivados de su gestión y para elaborar presupuestos.
- **Mantenimiento preventivo y operativo**, ya que estos pueden modificar el ciclo de vida de los activos.
- **Gestión gráfica de espacios**, para visualizar los activos en relación con los espacios de la organización y realizar cambios de ubicación, criticidad, zona, etc.

### Importancia de los espacios en la gestión de activos

Los espacios representan el elemento clave para las actividades y servicios de gestión de instalaciones. Un conocimiento preciso del espacio, es la combinación de la información espacial y geométrica proporcionada por el modelo 3D con datos de gestión y posibilita al Facility and Building Manager mejorar los procesos. **Un modelo BIM no puede considerarse funcional para la gestión de activos si los espacios no están mapeados adecuadamente.** Esta operación debe ser cuidadosamente planificada porque afecta fuertemente los datos.



### Modelo BIM y KPI

A través de un modelo BIM es posible obtener varios indicadores clave de rendimiento (KPI) útiles para evaluar la tasa de utilización de espacio y ocupación, así como la medición del rendimiento del mantenimiento.

El inventario estructurado de los elementos del edificio permite relacionar información sobre espacios y uso relativo previsto con los costos de las instalaciones y la energía de consumo. De esta manera, los KPI pueden respaldar el contra cargo correcto de los costos.

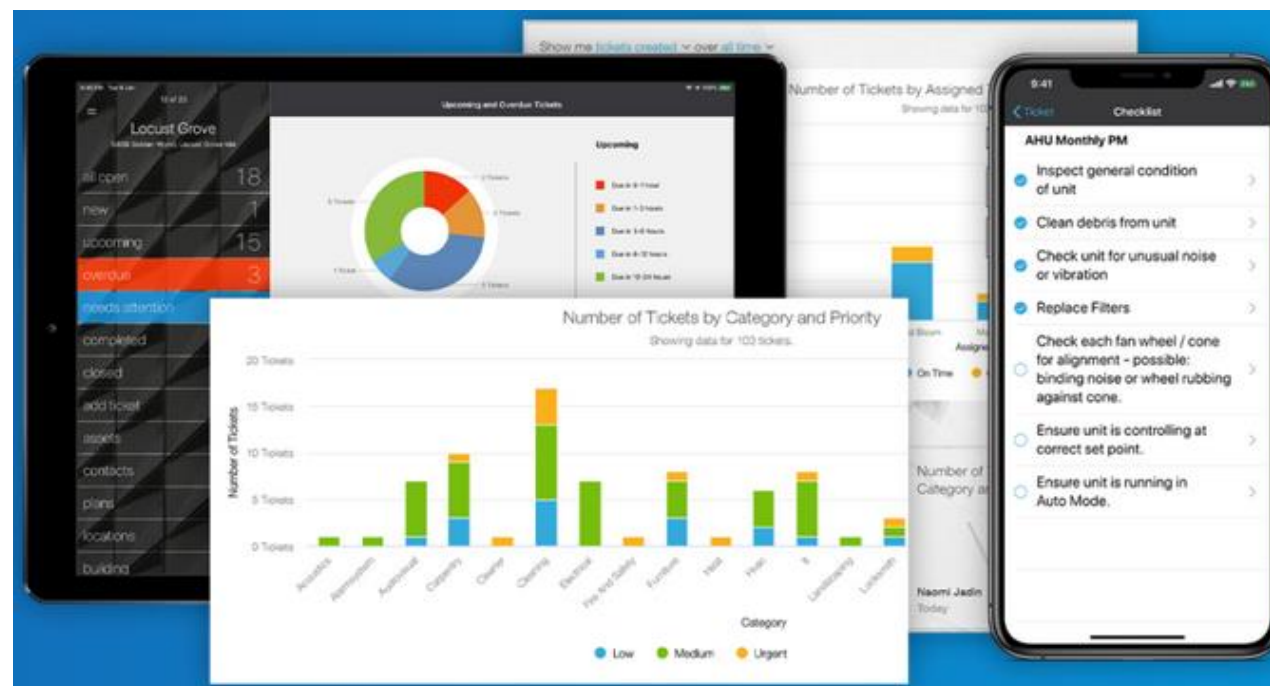


Imagen [www.autodesk.com](http://www.autodesk.com)



**Actividad:** BIM en la gestión de espacios y seguimiento de activos

**Duración:** 25 min a 40 min

**Entrega:** documento en formato de texto

En esta actividad:

1. Establece los beneficios que consideras puedes obtener al implementar BIM en la fase de gestión de espacios y seguimiento de activos dentro de su organización.

## Referencias:

Ugliotti, Francesca Maria. (2017). BIM and Facility Management for smart data management and visualization. 2018, de Politecnico di Torino. Sitio web: <http://porto.polito.it/2696432/>

Marc Sistach Sebastià Roger. Facility Management II. Universitat Oberta de Catalunya.

Montiveros Toribio, Jossef Michel. (2018). Facility management de edificaciones universitarias con el uso de tecnología BIM. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC). Sitio web: <http://hdl.handle.net/10757/624948>

Sandra Vera Domínguez. (2016). BIM AS A DATABASE MODEL FOR THE EXERCISE OF FACILITIES MANAGEMENT. Universitat Politècnica de Catalunya. Sitio web: [https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/88160/Mem%C3%B2ria\\_VeraSandra](https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/88160/Mem%C3%B2ria_VeraSandra)



32 años haciendo Arquitectura y Diseño Digital



#### Specialization

Architecture, Engineering &  
Construction  
Media & Entertainment

#### Certification

Building  
Civil Infrastructure

#### Value Added Services

Authorized Training Center  
Authorized Certification  
Center

[www.darco.com.mx](http://www.darco.com.mx)







32 años haciendo Arquitectura y Diseño Digital



[www.darco.com.mx](http://www.darco.com.mx)



55453550



5534689403



[darco@darco.com.mx](mailto:darco@darco.com.mx)



/darcocontigo



/darcocontigo



@DarcoContigo



in/darcocontigo



/DarcoContigo



/user/darcocontigo



32 años haciendo Arquitectura y Diseño Digital



[www.darco.com.mx](http://www.darco.com.mx)