

Metodología de gestión, operación y mantenimiento inteligente con servicio integral de Facility Management

Consultora de Energías Renovables, S.A. (CONERSA) y su equipo de ingeniería ofrecen a sus clientes los servicios integrales de FM (Facility Management), contando con un sistema inteligente de gestión, alimentado por bases de datos con todo tipo de información de los inmuebles y/o activos modelados en BIM (Building Information Modeling), adaptada al nivel de detalle que el cliente necesite.

ROBERTO COMPADRE PLAZA
TÉCNICO COMERCIAL

MARTA DE LA CRUZ GARCÍA
DIRECTORA DE DESARROLLO DE NEGOCIO
CONERSA

Nuestro equipo técnico opera y mantiene las instalaciones atendiendo posibles incidencias 24h/7d los 365 días del año, ofreciendo accesibilidad a la información en tiempo real y la creación de informes inteligentes a medida o smart reporting.

Las principales empresas del GRUPO PROINGEC, del que forma parte CONERSA, se unen para ofrecer sus servicios integrales de FM para todo tipo de inmuebles y de activos del sector industrial, empresarial, turístico, sanitario, educacional, administrativo, infraestructuras y energía.

CONERSA cuenta con un equipo técnico sobre el terreno, llevando a cabo todas las labores de operación y mantenimiento preventivo, conductivo, correctivo y técnico;

con disponibilidad 24h/7d para atender las posibles incidencias. Cuenta con ingeniería propia, aportando al equipo expertos ingenieros industriales, eléctricos, electrónicos e informáticos, desarrollando todo el modelado de los inmuebles con la información de arquitectura, estructuras e instalaciones MEP (Mechanical Electrical Piping). Los modelos BIM se cargan en nuestra base de datos FM y son actualizados en tiempo real.

BIM (Building Information Modeling)

La tecnología BIM es la construcción virtual de la arquitectura, estructuras e instalaciones dentro de un modelo inteligente, parametrizado y multidimensional (espacios, tiempo, materiales, costes, precios, fases, tornillería, orientación, aislamientos y demás).

Se trata de una tecnología de diseño muy útil y eficaz que ahorra muchos costes en

fase de ejecución de las obras dado que los posibles problemas que pudieran surgir en esta fase se detectan y corrigen durante el diseño del proyecto.

FM (Facility Management)

Es una metodología de gestión de los recursos inmobiliarios de los edificios y sus servicios mediante el mantenimiento preventivo, conductivo, correctivo y técnico – legal.

A través de la tecnología BIM, conocemos al detalle el estado, características y ubicación de todos los elementos existentes en las instalaciones, y en caso de tener que sustituir alguno de esos elementos por avería o finalización de vida útil, se repone con las mismas particularidades que tenía, sin interrumpir la actividad normal del edificio.

Para nuestros clientes, la utilización de la tecnología BIM y la gestión del FM por parte de CONERSA hacen que ante cualquier imprevisto, avería o modificación de sus instalaciones, la intervención de CONERSA sea inmediata al igual que la información que recibe el cliente sobre sus instalaciones en tiempo real.

Inmuebles y espacios

El modelo BIM de los inmuebles contiene toda la información de arquitectura, estructura e instalaciones de sus espacios. Nuestro sistema FM permite cambios del modelo en tiempo real a lo largo de la vida del inmueble, actualizando los usos y distribución de los espacios, remodelaciones y rehabilitaciones de los mismos. Toda la información queda guardada en la nube y accesible desde cualquier lugar y a cualquier hora para hacer consulta sobre el estado del inmueble.

- Uso y distribución de los espacios.
- Gestión de inmuebles.
- BIM Arquitectura y Espacios.
- Remodelación y Rehabilitación.



Instalaciones y estructuras

Todas las instalaciones MEP del inmueble y sus elementos estructurales quedan modelados en BIM. La actualización del modelo MEP y de Estructuras se realiza también en tiempo real a lo largo de la vida del edificio:

- Uso, estado y disponibilidad de instalaciones.
- BIM instalaciones y estructuras.
- Gestión de ejecución de instalaciones en tiempo y coste.

Operación y mantenimiento

La integración de los modelos BIM de los espacios, arquitectura, instalaciones y estructura dentro de nuestro sistema FM, permite la gestión y control integral del activo. Los planes de mantenimiento preventivo, conductivo y técnico legal actúan de manera automática sobre los elementos del inmueble que corresponda, avisando a los equipos de mantenimiento para que actúen sobre el terreno en tiempo y forma. Igualmente, nuestro sistema FM recoge en nuestra plataforma Cloud las posibles incidencias que le surjan al cliente para su resolución dentro del mantenimiento correctivo 24h/7d los 365 días del año. Además, nuestro sistema FM pone a disposición de los operarios en tiempo real y en su disposición móvil (teléfono inteligente, tableta, ordenador portátil, etc.) toda la información técnica y de procedimientos para llevar a cabo las labores de mantenimiento de una instalación o espacios determinados. Así los operarios y técnicos de mantenimiento cuentan con las últimas actualizaciones del modelo BIM, planos, protocolos, procedimientos, manuales y órdenes de trabajo al momento y sobre el terreno.

Los partes de los trabajos realizados quedan también guardados de forma electrónica en nuestro sistema FM y a disposición del cliente en todo momento.

Energía

Los consumos energéticos y el funcionamiento de todos los elementos consumidores de energía quedan registrados y controlados desde nuestro sistema FM. Se estima que tan sólo con el control y monitorización de los consumos energéticos se pueden reducir los mismos entre un 5% y un 10%:

- Monitorización y registro de consumos energéticos.
- Sistemas de gestión energética.

Metodología FM Inteligente

Enlazando la base de datos inteligente BIM con la de GOM (Gestión, Operación y Mantenimiento) de las instalaciones, conseguimos:

- Identificar los elementos de la instalación dentro del modelo BIM.
- Seleccionar razonablemente los elementos MEP significativos y según las necesidades de cada cliente.
- Asociar estos elementos a sus protocolos de mantenimiento y según las necesidades de cada cliente.
- Exportar a nuestra plataforma GOM y FM inteligente el modelo BIM de las instalaciones seleccionadas con sus protocolos de mantenimiento y dentro de su espacio correspondiente.
- Lanzar a través de nuestra plataforma FM inteligente el mantenimiento conductivo, correctivo y técnico-legal.
- Actualizar las bases de datos GOM y FM en tiempo real, quedando el modelo BIM también actualizado.

Mantenimiento Correctivo

- Activación del protocolo de trabajo bajo demanda con los avisos de incidencias.
- Realización de la intervención como trabajo bajo demanda.
- Actualización de la base de datos GOM y FM y del modelo BIM tras la intervención.

Reporting

- Informes a medida según las necesidades de cada cliente gracias a la información actualizada en la plataforma FM y el modelo BIM.

- Control de iluminación, calderas, enfriadoras y toda instalación HVACR (Heating Ventilation Air Conditioning Refrigeration).

Información en la nube en tiempo real

El cliente puede acceder en todo momento y desde cualquier lugar del mundo a nuestro sistema FM que pone a su disposición toda la información sobre su inmueble:

- Modelo BIM integral de su activo (ar-

quitectura, estructura e instalaciones MEP).

- Gestión de espacios.
- Gestión energética.
- Gestión de la Operación y Mantenimiento del inmueble.

Web Service y Smart Client

Nuestras plataformas Web Service y Smart Client permiten tanto al cliente como a nuestros técnicos sobre el terreno realizar todo tipo de actuaciones sobre el inmueble en tiempo real:

- Registro y seguimiento de incidencias.
- Partes de trabajo.
- Información Cloud: estado del inmueble, espacios, consumos energéticos, etc.

Gestión, control y supervisión

Integral de los inmuebles y activos, en tiempo real y en la nube con actualización del modelo BIM a lo largo de la vida del edificio.

Reporting

Informes inteligentes y a medida con los contenidos y periodicidad seleccionados por el cliente: estadísticas de operación del inmueble, instalaciones, consumos energéticos y demás, accesibles en la nube.

Conclusiones

Como resultado de nuestra amplia experiencia en GOM con nuestra plataforma FM y del éxito de la implementación de los modelos BIM permitiendo nuestra metodología de FM inteligente, podemos concluir que gracias a este sistema, nuestros clientes:

- Disfrutan de unas instalaciones con alta disponibilidad, operación cómoda y larga durabilidad.
- Ahorran entre un 5% y un 10% de sus consumos energéticos por el mero hecho de tenerlos monitorizados y controlados.
- Utilizan herramientas inteligentes vinculadas a nuestras bases de datos que les permiten estar informados del estado de sus inmuebles e instalaciones en todo momento.

En definitiva, nuestra metodología de trabajo FM inteligente ofrece servicios GOM de calidad con unos costes muy competitivos ◀◀