

La importancia del Facility Management de la metodología BIM

La metodología BIM sin duda está transformando la arquitectura, la ingeniería y la construcción. Sin embargo, el gran potencial de BIM es proporcionar información precisa, oportuna y relevante no solo durante el diseño y la construcción de un proyecto, sino también durante todo el ciclo de vida del mismo. El uso de la metodología y tecnología BIM en la fase de operación o Facility Management de un proyecto apenas comienza a emerger en Centro América y los propietarios de proyectos comienzan a conocer de esta alternativa como nueva forma de mejorar la eficacia de las operaciones de sus instalaciones.

BIM durante todo el ciclo de vida del proyecto nos permite crear, mantener y utilizar la información del proyecto para gestionar las operaciones y el mantenimiento de los activos. Los gerentes de Facility Management están encontrando valor en varias áreas de las operaciones que se benefician de los datos mejorados que BIM proporciona.

El modelo BIM en la fase de Facility Management permite a los administradores y propietarios usos como: mejorar el desempeño financiero, decisiones de inversiones en activos basados en información, modernización y renovaciones más económicas, análisis de distribución de espacios, organización de puestos de trabajo y servicios, programa de mantenimiento preventivo, integrar sistemas de control y obtener datos del activo que ayude a tomar decisiones para generar políticas y planes de mantenimiento. Voy a describirles algunos de estos usos mencionados:

Análisis de distribución de espacios

Al comprender los detalles de cómo se usa el espacio, los propietarios y Facility Managers pueden reducir las vacantes y, en última instancia, lograr importantes reducciones en los gastos inmobiliarios. La información contenida en el área en los modelos BIM son la base para una buena gestión del espacio.

Programas de mantenimiento preventivo

El desafío clave en el desarrollo de un programa de mantenimiento es ingresar la información de productos y activos requerida para el mantenimiento preventivo. La información sobre equipos de construcción almacenada en modelos BIM puede eliminar meses de esfuerzo para completar con precisión los sistemas de mantenimiento.

Modernizaciones y renovaciones económicas

Un modelo BIM "vivo" proporciona un medio más fácil de representar aspectos tridimensionales del activo. Una mejor información sobre las condiciones existentes reduce el costo y la complejidad de los proyectos de renovación y modernización de edificios. Al proporcionar información más precisa y confiable a los contratistas, las órdenes de cambio resultantes de última hora en las condiciones de construcción se pueden reducir en gran medida.

El Facility Management necesita una base de datos generada desde un modelo BIM adecuado. Sin lugar a duda es necesario contemplar el uso de BIM de Facility Management como objetivo desde la fase de modelado o levantamiento del modelo As Built por que en nuestra experiencia como SIMPLE Latam, empresa que ha desarrollado proyectos BIM de Facility Management para el sector AEC, sin tener este objetivo claro, los resultados finales no son los esperados ni por el Propietario ni por el Facility Manager. Además necesitamos profesionales preparados en el manejo de BIM y sus herramientas, como actualmente se están preparando en la Universidad del Valle, para poder aprovechar de los beneficios de toda la información que esta metodología genera para los usuarios finales de los activos en la fase de operación y no solo en la fase de diseño y construcción.

MAPI-MSIRE. Anajoyce Oliva
CEO
SIMPLE Latam