

Resultados WORKSHOP.
Abril 2024

Facility Management: Operaciones y Mantenimiento

¿Hay espacio para la innovación?

Workshop celebrado el 11 de Julio de 2023.



Introducción

En julio de 2023, en el showroom de la Empresa Colaboradora FAMO, llevamos a cabo un taller para conocer el nivel de innovación y uso de tecnología en los procesos de Operaciones y Mantenimiento en el ámbito del Facility Management.

Los asistentes, representantes de diversas empresas clientes de servicios de FM y socios de IFMA España, intercambiaron opiniones, experiencias y percepciones sobre las necesidades y barreras en O&M desde el enfoque de la innovación.

El encuentro fue liderado por la Comisión de FM por Sectores y Normalización, y contó con Tecnia como coordinador.

Si bien la situación es muy diversa según la industria en la que nos encontremos, los principales retos identificados en el taller en el ámbito del mantenimiento de instalaciones en FM se refieren a **presión por reducir costes de mantenimiento, búsqueda del ahorro energético, demanda de mayor tecnologización del mantenimiento con herramientas como Gemelos Digitales, BIM, IoT, y uso de plataformas de gestión del mantenimiento.**

Las conclusiones obtenidas las recogemos en este documento.

Punto de partida. Contexto, necesidades y barreras

El **contexto actual** del O&M en FM lo determinan:

- 1 requerimientos ambientales cada vez más exigentes
- 2 amplio marco regulatorio, complejo y en constante evolución
- 3 necesidad de entendimiento y adopción de la diversidad
- 4 una muy rápida evolución tecnológica que hace difícil estar al día de las últimas novedades
- 5 freno en los procesos de licitación. Se sobrepondera el precio y se resta innovación
- 6 falta de talento (en oficios de mantenimiento y operadores de softwares de gestión en FM)

En cuanto a la **tecnología**, se demanda:

- 1 sencillez de uso
- 2 que cumpla con los requisitos de ciberseguridad
- 3 interoperabilidad entre sistemas
- 4 que les reporte los indicadores de mantenimiento necesarios
- 5 que permita analizar los múltiples datos que se generan para obtener conclusiones
- 6 que sea integrable con otras tecnologías para obtener un mayor rendimiento al utilizarlas de forma combinada

El mantenimiento sigue viéndose muchas veces como un gasto y no como una inversión, lo que en muchas organizaciones frena la posibilidad de innovar en este campo.

Nivel de innovación y adopción de nuevas tecnologías

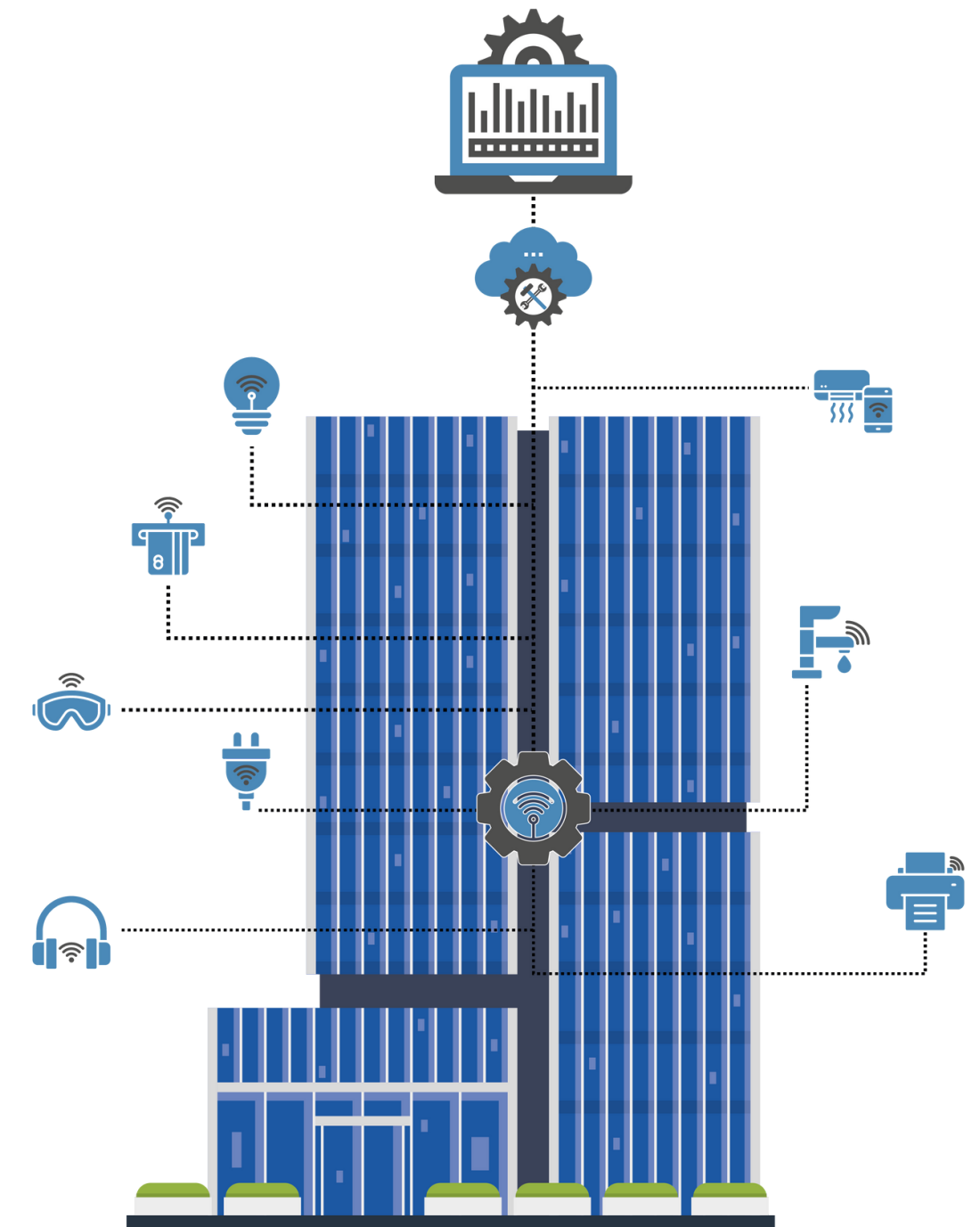
El **tipo de mantenimiento** más frecuente corresponde a **una combinación de mantenimiento correctivo, conductivo y preventivo**, con un peso del 82%.

En cuanto al **objetivo primordial del mantenimiento**, destacaron 2 modelos:

- 1 los que buscan un equilibrio entre coste de mantenimiento, consumo y durabilidad
- 2 los que persiguen maximizar el ciclo de vida y la eficiencia de las instalaciones, aunque implique un mayor gasto

Casi 2 de cada 3 de los asistentes **no cuentan con certificaciones externas de sus modelos de O&M**, no realizan frecuentemente auditorías externas de los mismos, ni tienen previsto incorporarlas a corto plazo.

El GMAO (76%), el BMS (47%) y herramientas de gestión de espacios (41%) son las más habituales. Por el contrario, las menos utilizadas son inteligencia artificial y drones (0%) y los IWMSs (5,9%).



Mantenimiento predictivo

El **mantenimiento predictivo ofrece múltiples ventajas** y es hacia dónde el mantenimiento debe dirigirse, pero todavía tiene una adopción muy baja, debido a:

- 1 requiere una inversión mayor para poder implementarlo, al tener que sensorizar las instalaciones y aplicar tecnología que controle las reglas de actuación. Se sigue viendo como algo caro, insuficiente y asociado a gasto
- 2 La visión cortoplacista a la hora de recuperar la inversión los contratos de mantenimiento de corto plazo, no facilitan realizar estas inversiones.
- 3 la falta de profesionalización entre los gestores, clientes y proveedores (ligado a la falta de talento especializado y de necesidad de formación en este sentido).



Como alternativa, ven **más realista implementar un mantenimiento basado en condición** (en lugar de frecuencias), pero sin llegar a anticiparse al fallo, como sería el mantenimiento predictivo.

Es una solución 'a medio camino' entre el Preventivo (produciendo ahorros frente a éste) pero sin llegar al Predictivo (que ven como demasiado costoso y difícil de implementar).

Prioridades futuras en innovación

Se destacan las siguientes **prioridades**:

- 1 soluciones que faciliten la gestión del mantenimiento en “la palma de la mano” a través de una app
- 2 plataformas de monitorización en tiempo real del estado y operación de las instalaciones relevantes, escalando alarmas según prioridades para alertar a los equipos in situ
- 3 plataformas de gestión energética que ayuden a mejorar la eficiencia, reducir las emisiones y costes en instalaciones

Estas prioridades son debidas a un **alto nivel de desconocimiento**, ya que existen en el mercado múltiples soluciones que abordan los tres requisitos prioritarios que los asistentes destacaron.

Resulta llamativo el **gap existente entre las demandas planteadas y las soluciones ya disponibles en el mercado**, que abordan estas necesidades.

Esto puede obedecer a dos causas:

1 Falta de conocimiento por parte de los clientes de soluciones ya disponibles

2 necesidades específicas muy concretas que no encuentran respuesta en el mercado.

Conclusión

El taller demostró que hay un gran espacio para la innovación en el campo de las Operaciones y Mantenimiento dentro del Facility Management. Los profesionales del sector están ansiosos por adoptar nuevas tecnologías y estrategias para mejorar la eficiencia y la productividad, a pesar de las barreras y desafíos existentes.

Agradecer a todas las personas que participaron el taller y a sus empresas, gracias a las cuales hemos podido realizar el presente documento.

Empresas participantes



Puedes ampliar información en este artículo: [AQUÍ](#)

DOCUMENTO PROPIEDAD DE:
Comisión de trabajo “FM por Sectores”
Sponsor: Guillermo Montis

AUTOR:
Guillermo Montis.
Imágenes incluidas propiedad de la asociación (diseño propio).

Abril, 2024

Cualquier información, gráficos o fotografías publicadas, no podrán ser reproducidas total o parcialmente sin el consentimiento expreso de la asociación.

Esta publicación ha sido editada por IFMA España.
©2024 IFMA ESPAÑA

Para más información: info@ifma-spain.org