



**XX CONGRESO IBEROAMERICANO  
DE MANTENIMIENTO 2019**  
**VIII CONGRESO NACIONAL DE INGENIERÍA  
DE MANTENIMIENTO 2019**



# La Gestión de Activos Edilicios

Ing. Armando Negrotti  
Comité Argentino de  
Mantenimiento

Norma Europea EN 16646 - 2014

Federación Iberoamericana  
de Mantenimiento



**¿PARA QUÉ UN  
EDIFICIO?**





**OFICINAS**



**AEROPUERTOS**



**INDUSTRIAS**



**HOSPITALES**



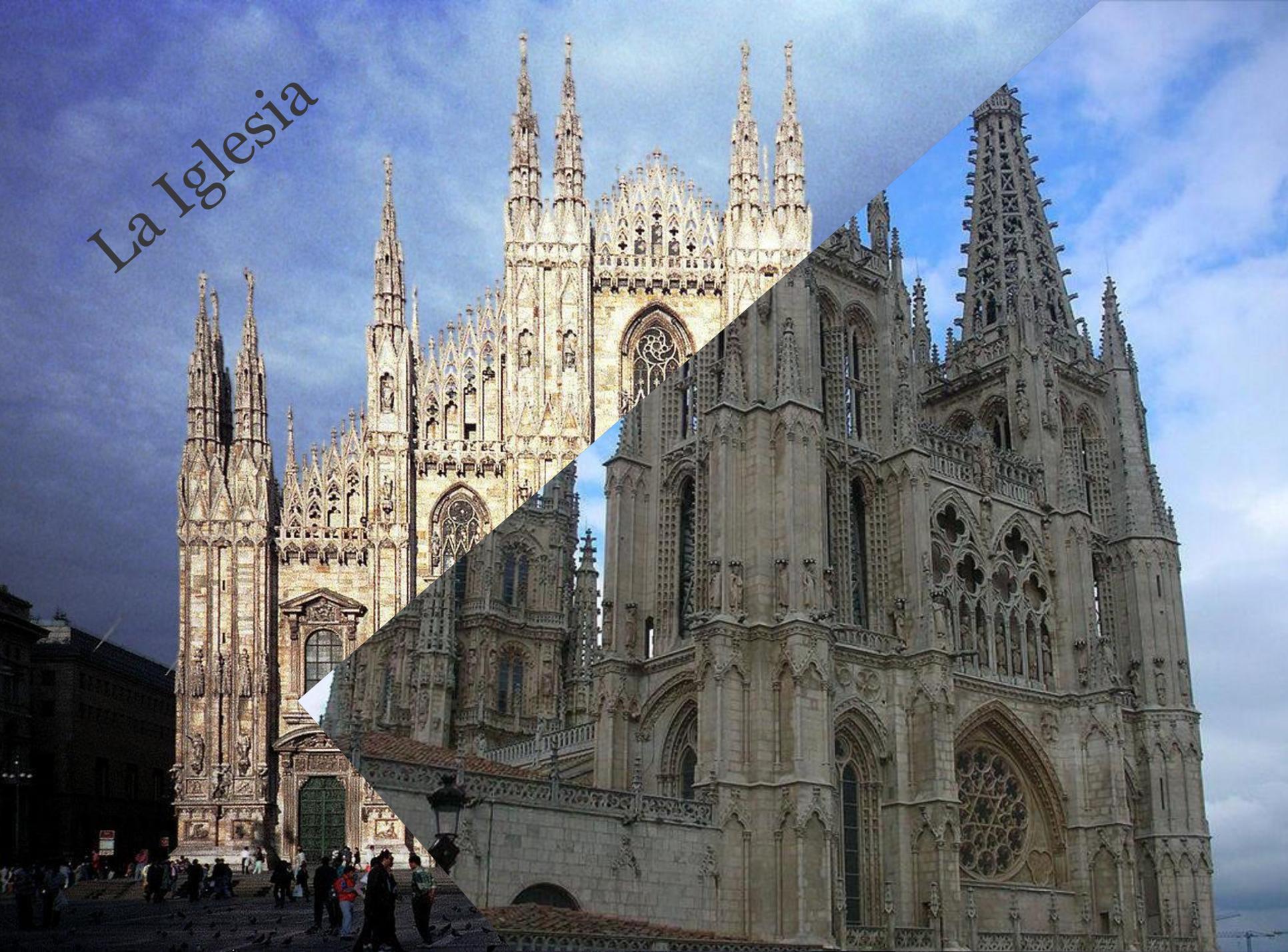
**PARA  
ALBERGAR  
PROCESOS !!!**

**El Palacio Barolo**

**El valor  
corporativo !!**



# La Iglesia





**CULTURA**



**ASSET MANAGEMENT**



**INGENIERÍA DE PLANTA**



**CULTURA**



**FACILITY MANAGEMENT**



**INGENIERÍA HOSPITALARIA**

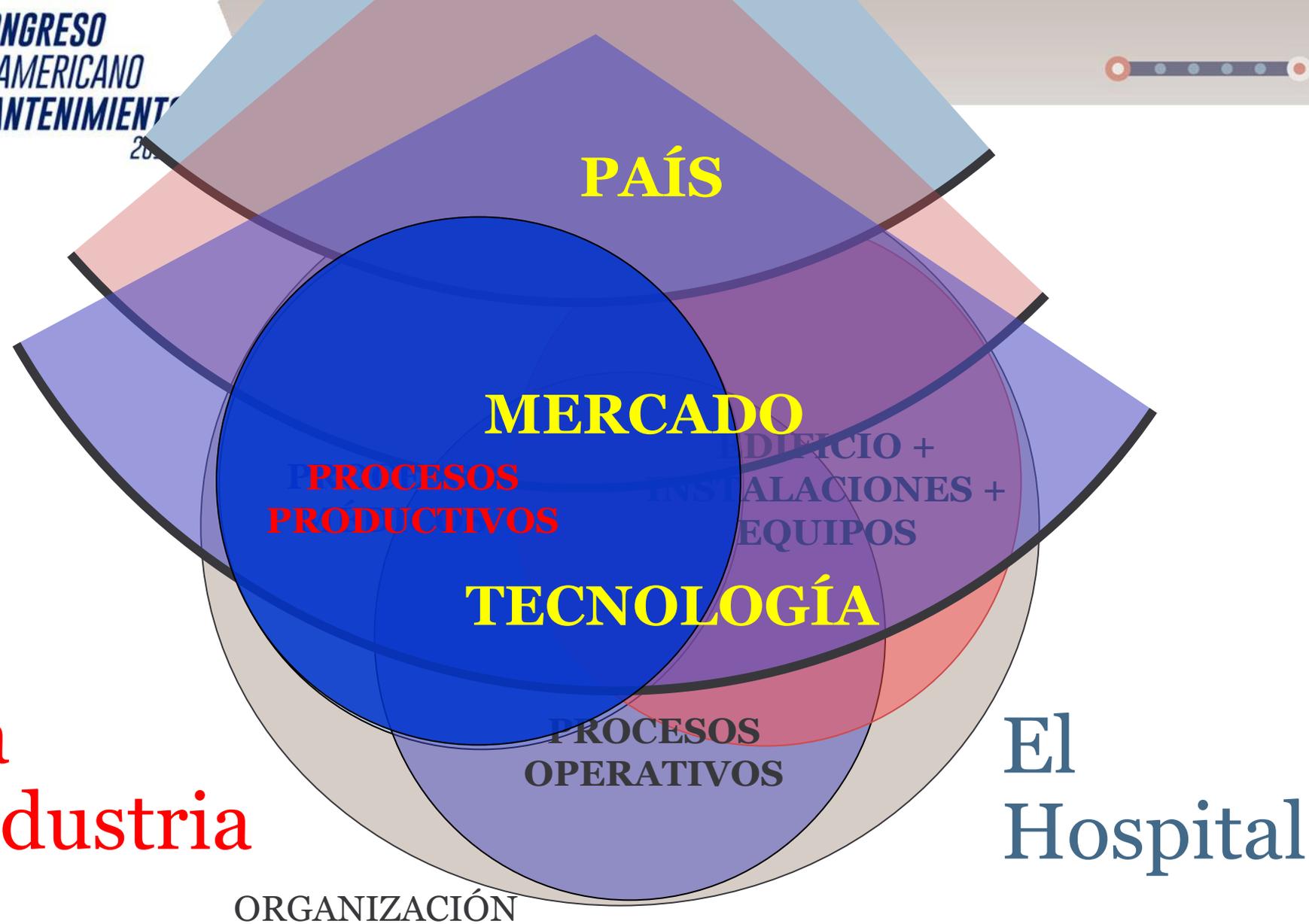
**LOS HOSPITALES**

**albergan**

**LOS PROCESOS  
MÉDICOS !!!**

Emergency  
Patient Parking  
in Entrance





¿Qué lo  
afecta?

**PAÍS**

**MERCADO**

**TECNOLOGÍA**

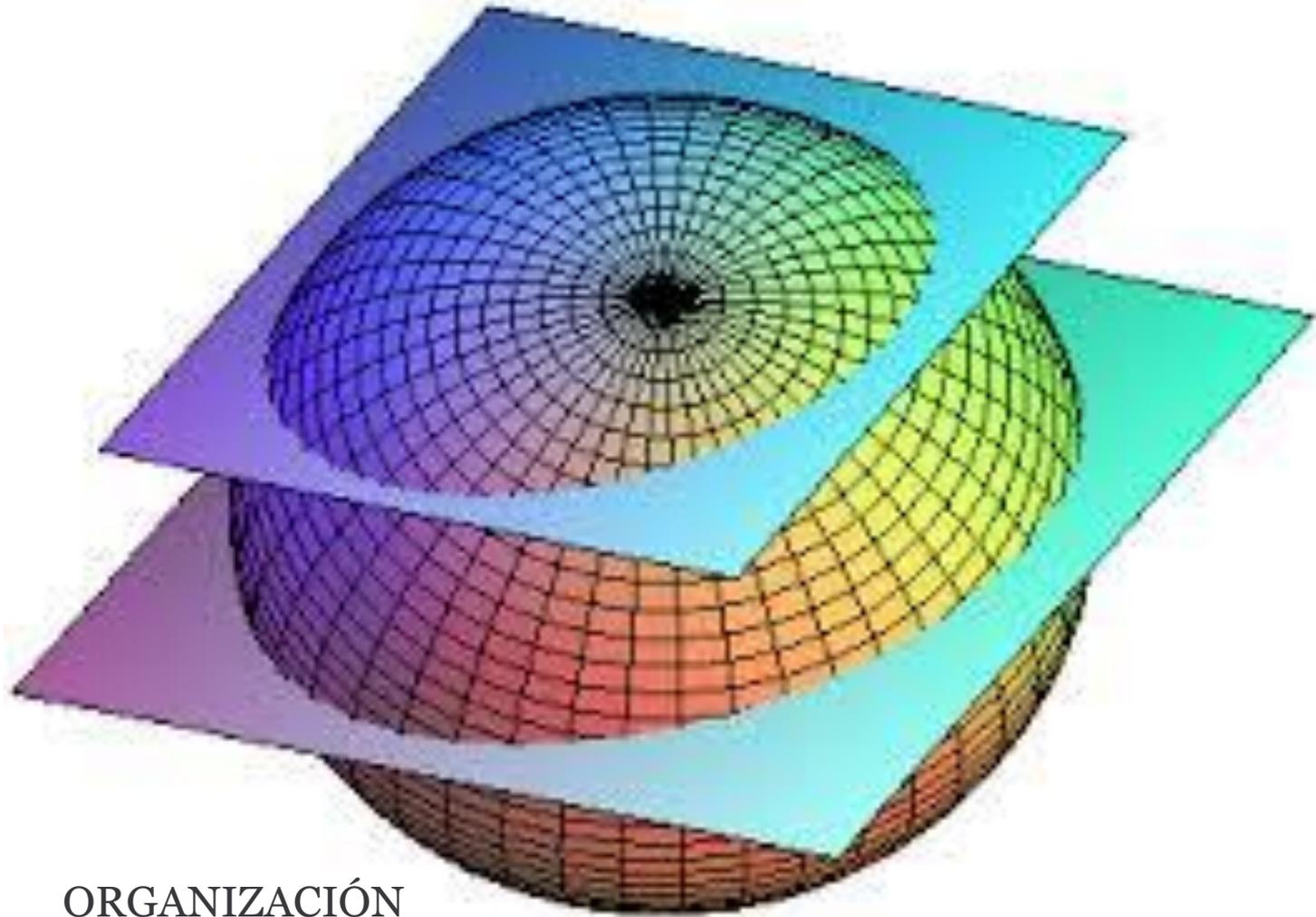


- Ubicación

# El equilibrio de la organización

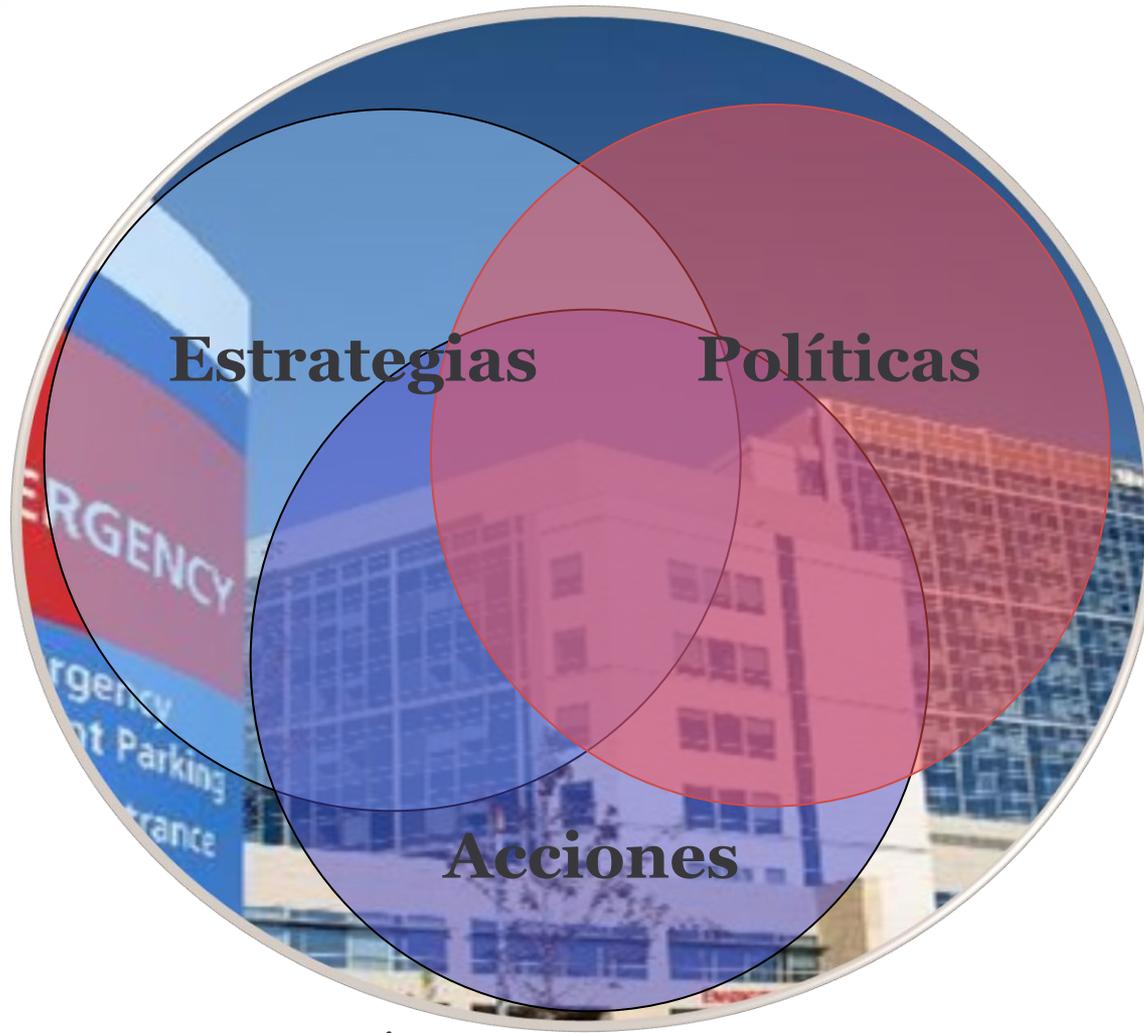


$$F = G \frac{m_1 \cdot m_2}{r^2}$$

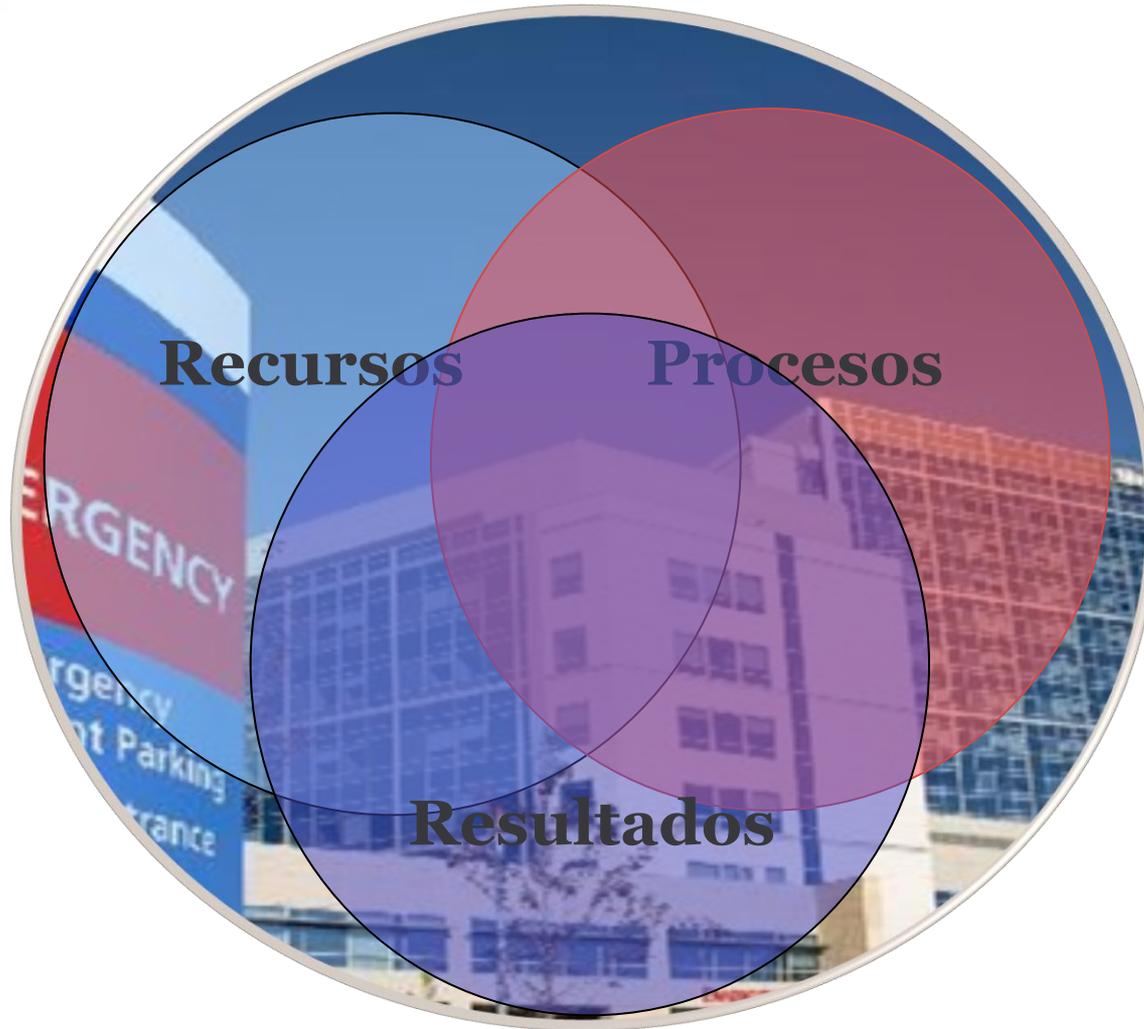


## ORGANIZACIÓN





ORGANIZACIÓN



ORGANIZACIÓN



ORGANIZACIÓN





ORGANIZACION



## Gestión de Activos

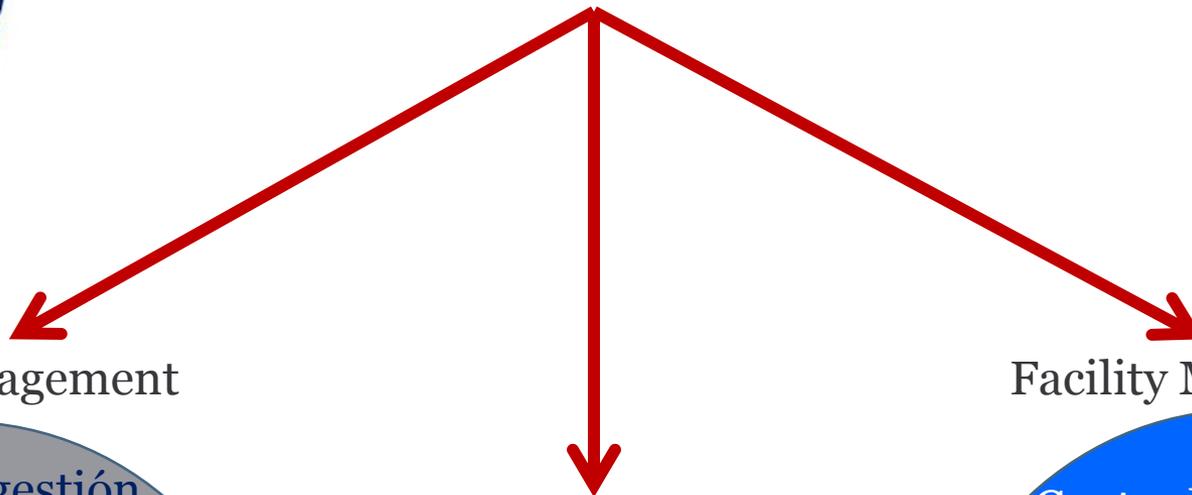
- **ACTIVO: Bien que tiene un valor potencial o actual para una organización.**

*Ejemplos de activos físicos son componentes, máquinas, fábricas, trabajos de construcción, edificios.*

- La Norma EN 16646:2014 de Mantenimiento y Gestión de los Activos Físicos, fue desarrollado por el Comité Técnico CEN/TC 319 (Europeo), bajo la Presidencia del UNI (Ente Italiano di Normazione)
- En España entro en vigencia a partir del 2015.
- Normas de Consulta
  - EN 13306, *Mantenimiento. Terminología del mantenimiento.*
  - ISO 55000, *Gestión de activos. Aspectos generales, principios y terminología.*
  - ISO 55001, *Gestión de activos. Sistemas de gestión. Requisitos.*
  - ISO 55002, *Gestión de activos. Sistemas de gestión. Directrices para la aplicación de la ISO 55001.*
  - EN 60300-3-3, *Gestión de la confiabilidad. Parte 3-3: Guía de aplicación. Cálculo del coste del ciclo de vida (IEC 60300-3-3)*

¿Y qué pasa con el edificio?





### Asset Management

Centra la gestión en la gestión de activos para optimizar su funcionalidad y el edificio es complementario de los mismos.  
Se basa en alcanzar el beneficio óptimo del negocio principal... (maximizar el ciclo de vida?)

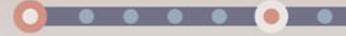
### Property Management

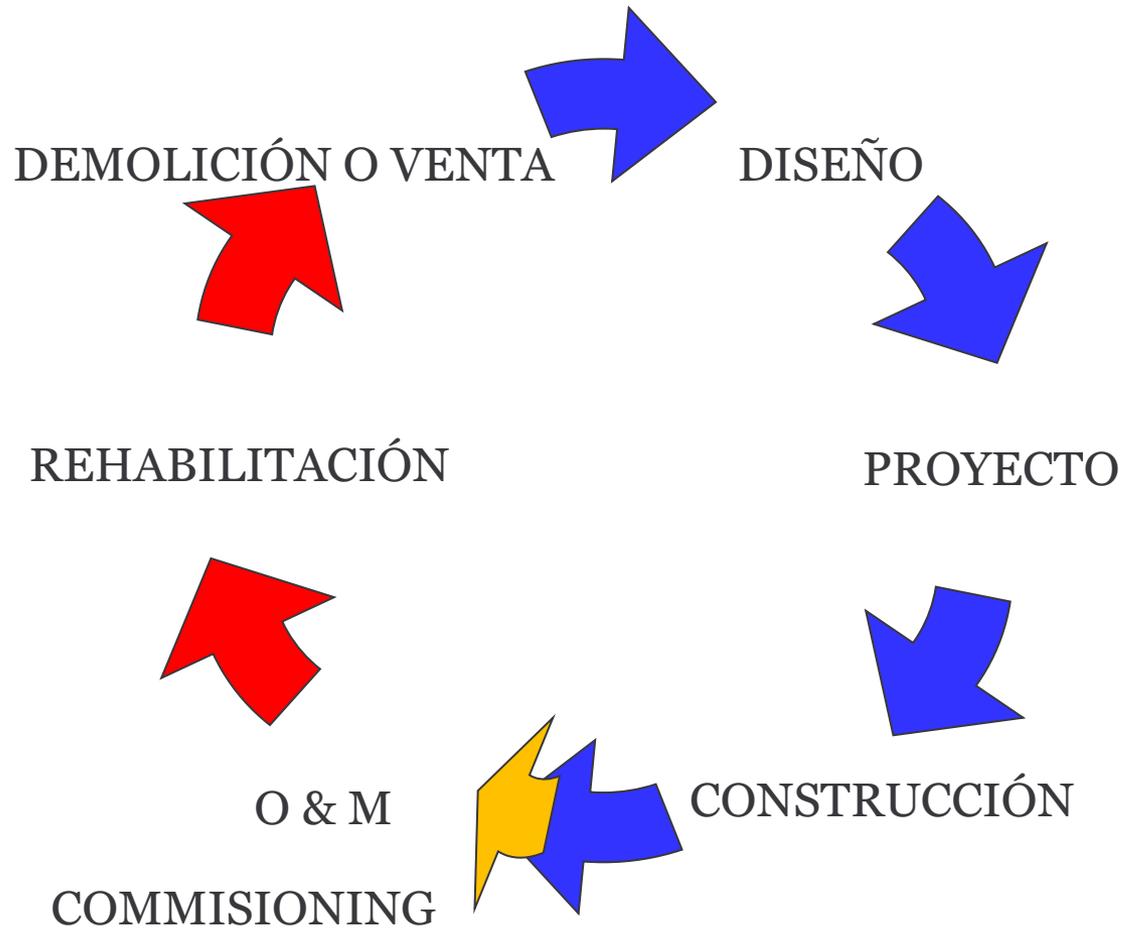
Centra la gestión en el gestor inmobiliario para satisfacer inversores.  
Se basa en la gestión económica rentable máxima del edificio y su equipamiento para... (lograr resultados económicos?)

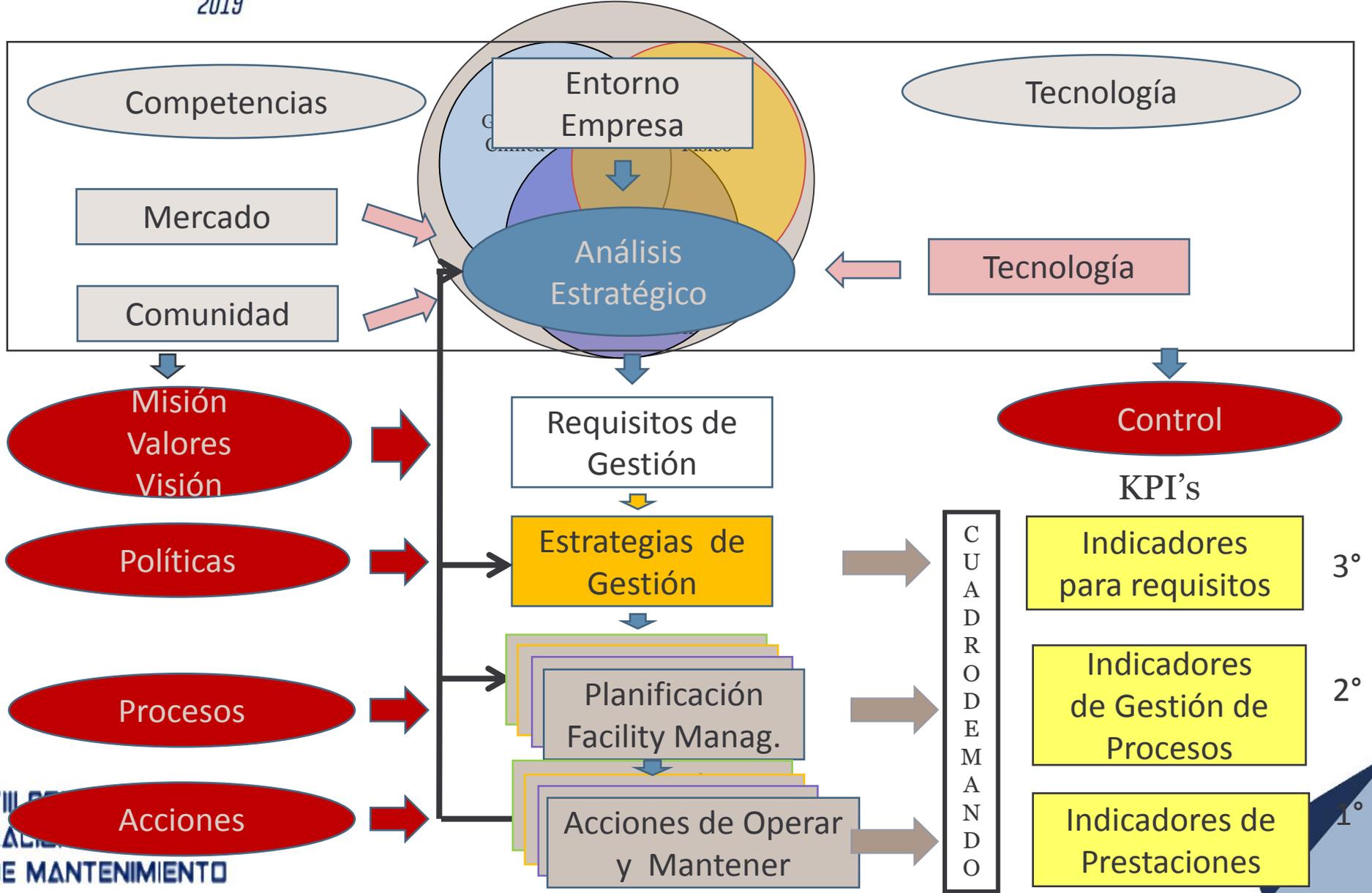
### Facility Management

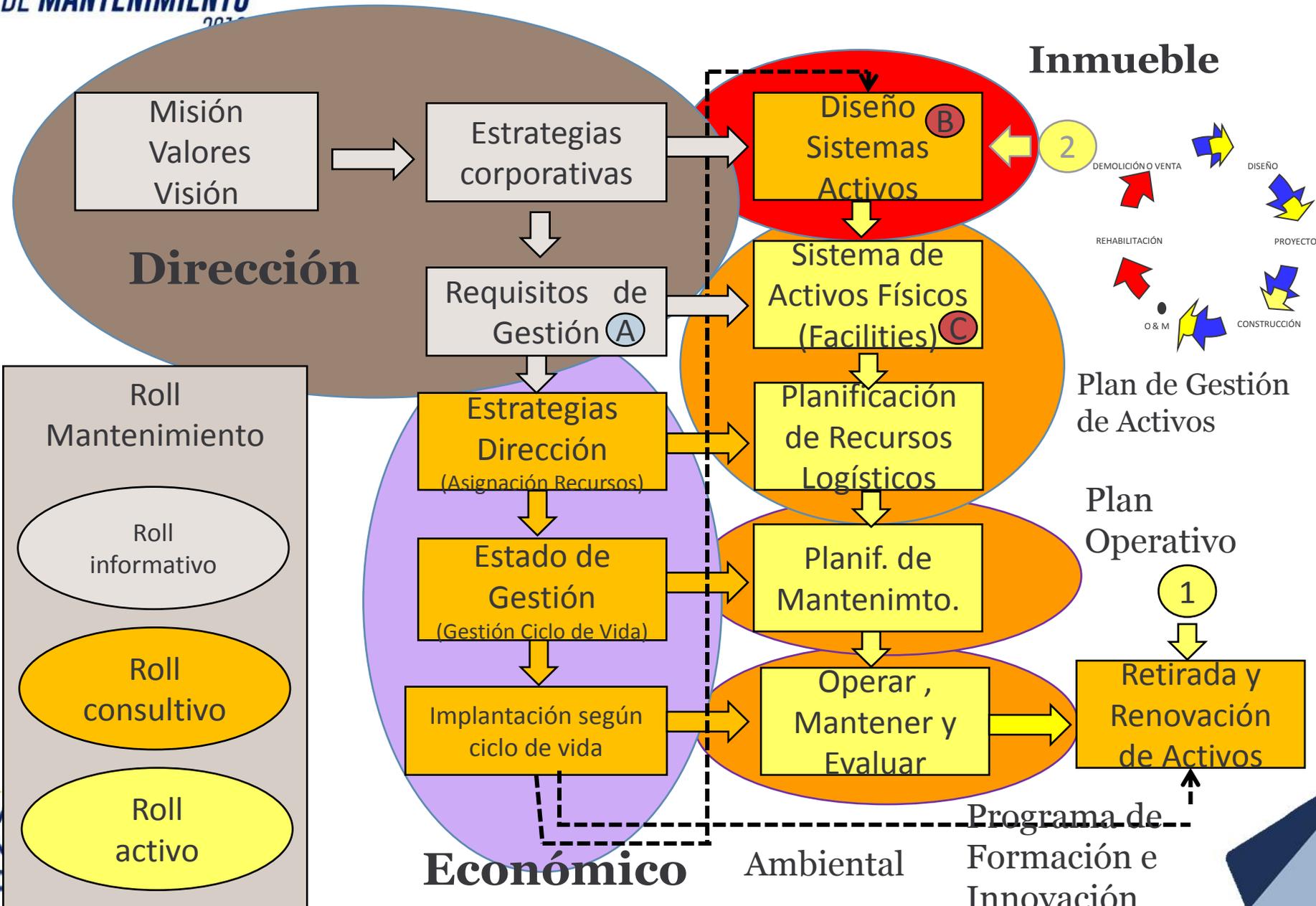
Centra la gestión en la importancia de las instalaciones e infraestructura del edificio. Se basa en que equipos e instalaciones y servicios estén disponibles y sean confiables para ... (desarrollar procesos?)

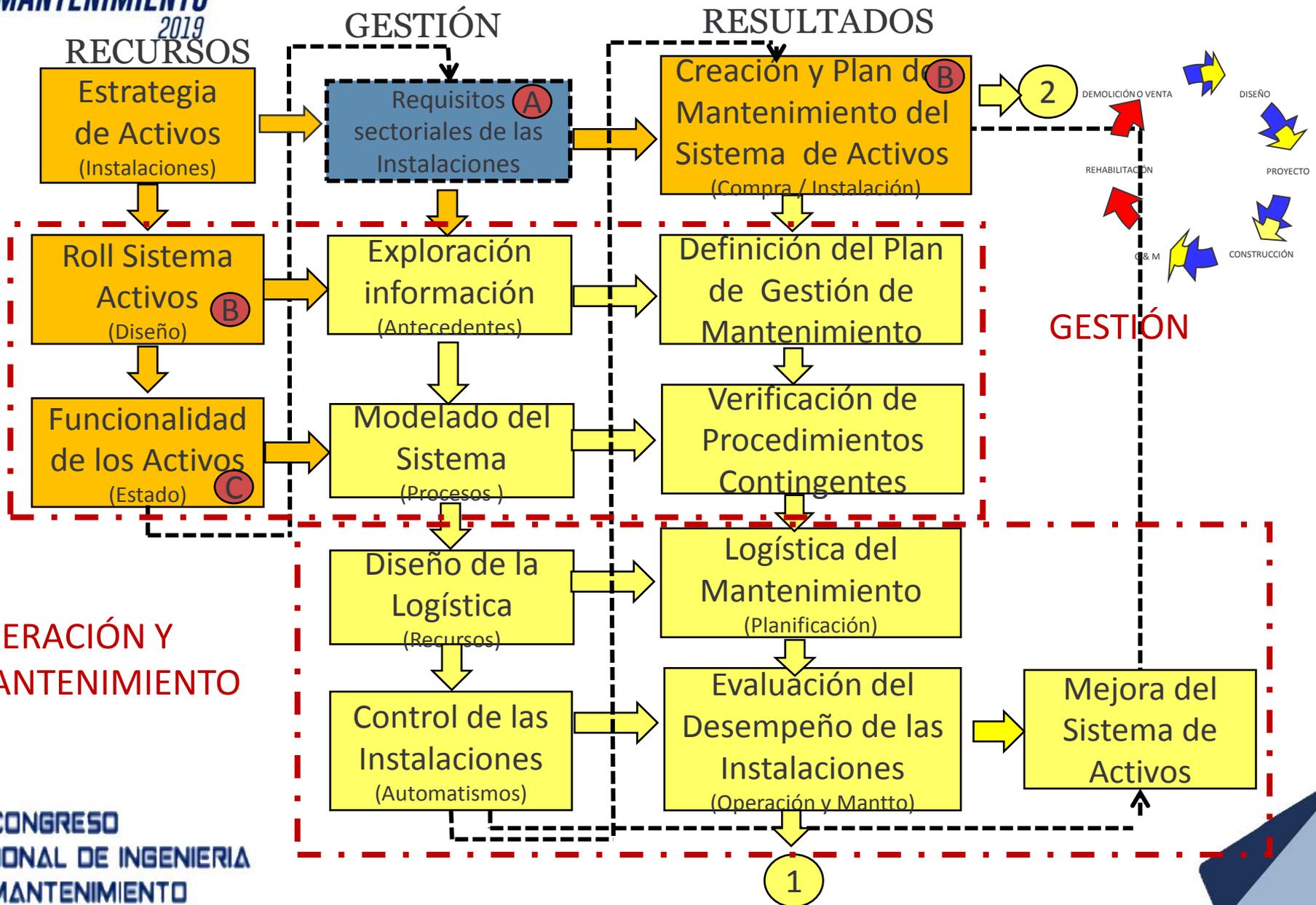






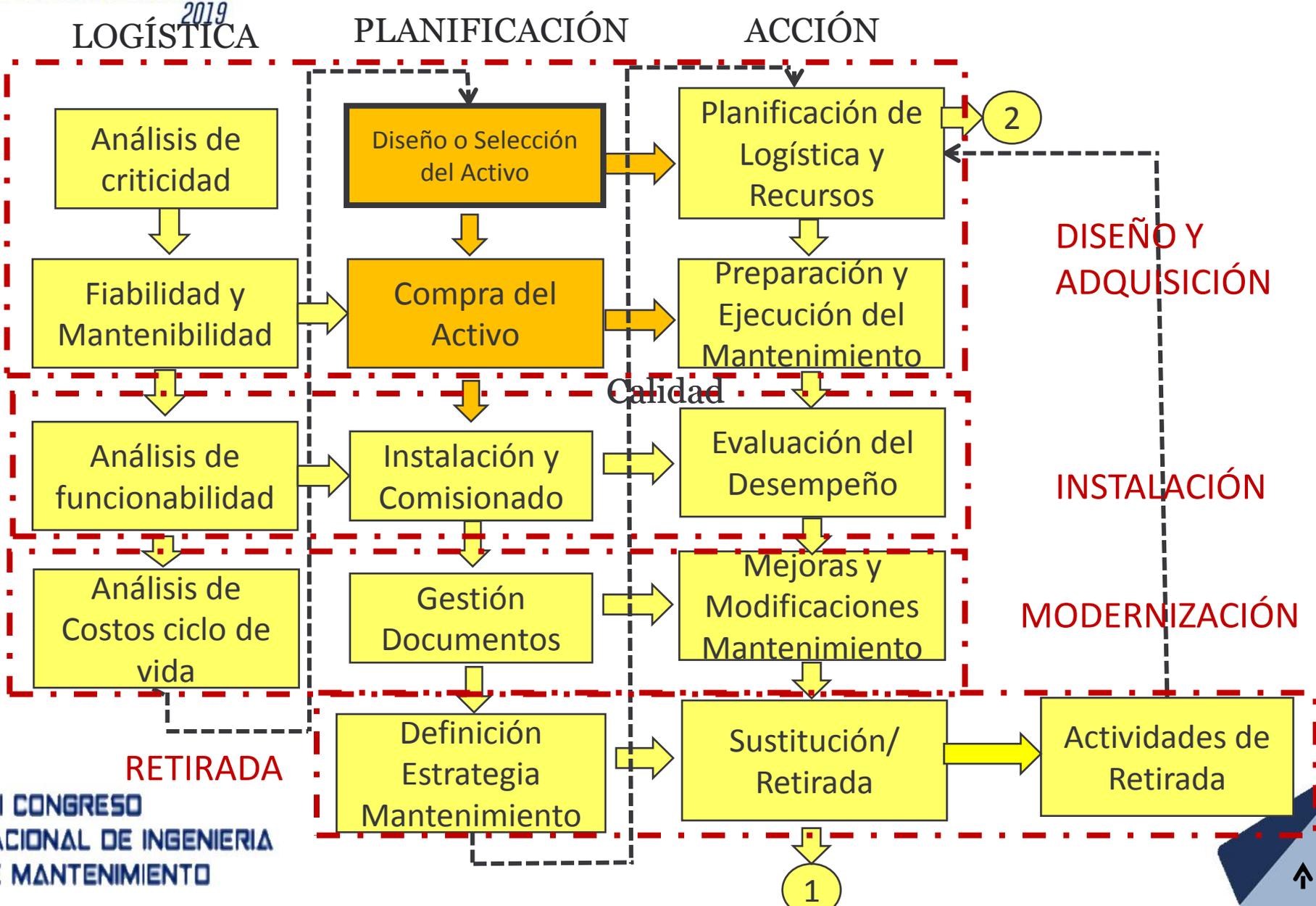






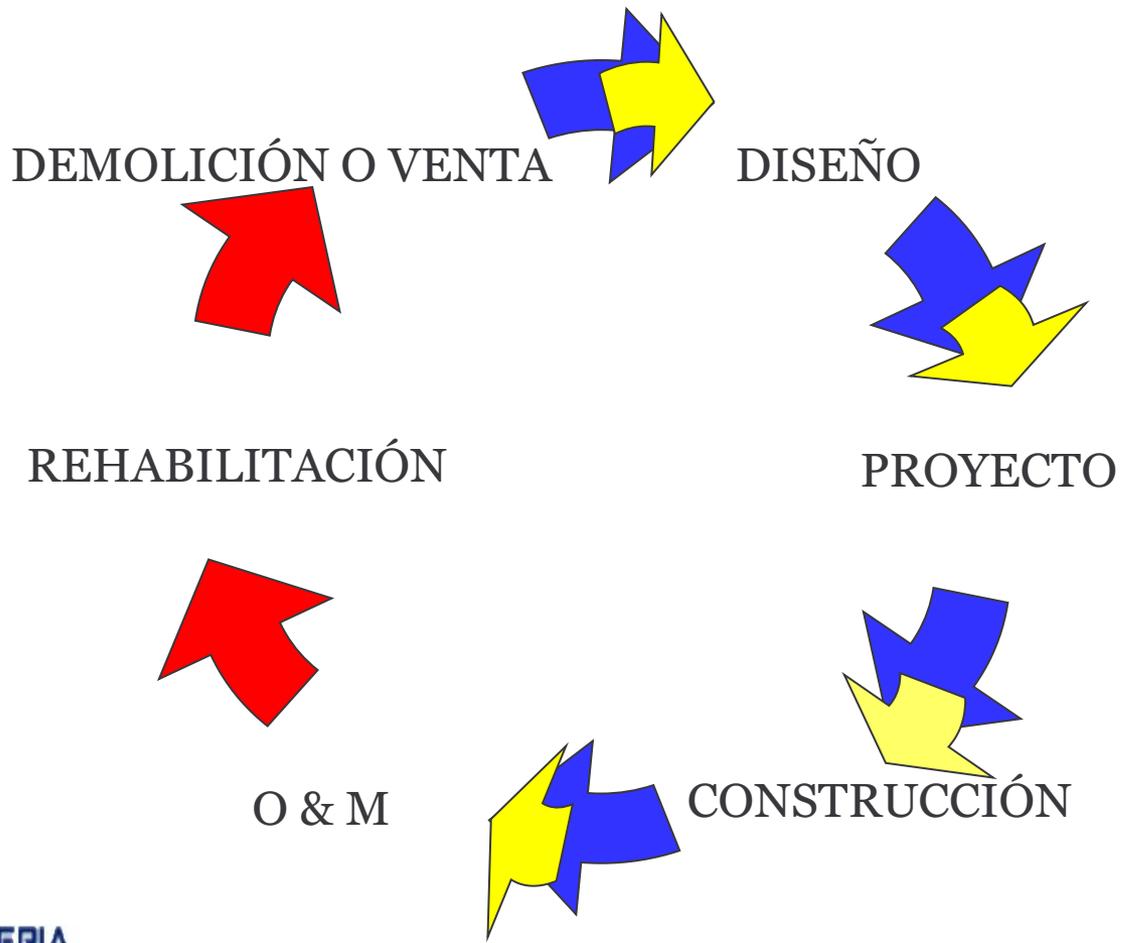
**OPERACIÓN Y  
MANTENIMIENTO**

**Tabla 4 – Procesos a nivel de activos**





# Ciclo de Vida de los Edificios



Commissioning



Muchas Gracias !!!

Ing. Armando Negrotti  
CAM - FIM - ajnegrotti@gmail.com

Emergency  
Patient Parking  
in Entrance

