

TCQi

MNT

## Planificación y gestión de mantenimiento

### MANTENIMIENTO

CONDUCTIVO  
PREVENTIVO  
CORRECTIVO  
SUSTITUTIVO  
MODIFICACIONES  
Y MEJORAS

## BASES DE DATOS con operaciones de mantenimiento definidas

### Preventivo

Se incluyen las operaciones recomendadas y obligatorias, y, en estas últimas, se diferencian las que deben estar certificadas por un organismo competente.

### Conductivo

Generación de rondas de vigilancia con frecuencias diarias, semanales e incorpora la posibilidad de introducir valores de parámetros (temperatura, humedad, etc.) referenciándolas con los valores de consigna y realizar su seguimiento.

### Sustitutivo

A partir de la estimación de la vida útil teórica de los elementos inventariados se planifica su sustitución. Se

consideran varias posibilidades, sustitución por un elemento de idénticas características, eliminación o traslado de equipo a otra ubicación.

### Correctivo

La aplicación permite incorporar incidencias detectadas como averías, reparaciones, etc. relacionadas con el mantenimiento de los equipos. En cada una de ellas se recogen costes asociados, documentación de la misma y seguimiento de la actuación para su resolución.

### Modificaciones y mejoras

La aplicación ha tenido en cuenta este apartado donde los distintos usuarios pueden proponer cambios en la instalación para que aporten mejoras al uso cotidiano del espacio.

**CONEXIÓN EN TIEMPO REAL** de los agentes que participan en la gestión técnica  
**PROPIEDAD Y CONTROL** de toda la información  
**GESTIÓN** de los diferentes tipos de mantenimiento  
**PERSONALIZACIÓN** de los flujos de trabajo  
**GENERACIÓN AUTOMÁTICA** pliegos de condiciones técnicas de contratación

## Ventajas

La **Propiedad** siempre dispondrá de los datos de inventario y gestión, aunque las empresas de mantenimiento cambien.

Conexión en **tiempo real** de los diferentes agentes implicados (propiedad, operarios, empresas subcontratadas, técnicos, etc).

La aplicación permite definir diferentes **perfiles de usuario**, de forma que cada uno tiene permisos y accesos personalizados en la aplicación. Todos los usuarios se identifican con el correo electrónico y la clave de acceso. Las acciones que realicen quedan registradas.

La gestión de datos permite conocer el estado de los distintos edificios y analizar la **gestión del mantenimiento**. También puede llevarse a cabo el seguimiento de las tareas del **personal propio** o **empresas contratadas**.

## Funcionalidades

Definir y estructurar el **Plan de mantenimiento** de los diferentes activos, controlando tanto las instalaciones como su arquitectura y entorno.

En el caso de edificaciones, permite la redacción del **Libro del edificio**.

El Plan de mantenimiento se generará de acuerdo con las soluciones constructivas definidas en el activo, usando el **banco de datos de operaciones** de mantenimiento, con información relativa a su definición, periodicidad, obligatoriedad, referencia de la normativa que la regula, justificación y coste de referencia de las operaciones de mantenimiento preventivo.

Genera **calendarios**, anuales y plurianuales, donde

se puede observar gráficamente la planificación de las tareas de mantenimiento preventivo a lo largo de un periodo definido.

Controla los diferentes tipos de operaciones de mantenimiento preventivo, correctivo, de modificaciones y mejoras y el estado de las órdenes de trabajo.

Los elementos inventariados incluyen operaciones de **mantenimiento sustitutivo** en que se define la estimación de vida útil teórica.

Genera **automáticamente** los pliegos de condiciones técnicas para la contratación del mantenimiento preventivo de los diferentes subsistemas.