



CONSULTORIA
TECNICA



EL ABC DE CMMS

TRANSFORME SU DEPARTAMENTO DE MANTENIMIENTO EN UNA UNIDAD DE NEGOCIOS RENTABLE

Joe Brummer

Traducción por ROCT

En estos tiempos, económicamente difíciles, los profesionales del mantenimiento están observando muy seriamente sus presupuestos. Y más seriamente, los costos de su equipo, partes y mano de obra en un esfuerzo por encontrar nuevas vías de ahorro.

Los nuevos sistemas computarizados de administración de mantenimiento (CMMS, por sus siglas en inglés) pueden convertir las operaciones de mantenimiento –consideradas un mal necesario y muy costoso – en una unidad de negocios rentable. Al hacer más eficientes sus actividades de mantenimiento, maximizando la productividad y reduciendo costos, los responsables del mantenimiento de inmuebles pueden mejorar la rentabilidad de su empresa.

LOS BENEFICIOS DE UN CMMS

Los sistemas CMMS han sido utilizados en los últimos años para pasar de las órdenes de trabajo en papel, a las electrónicas. Las tareas de mantenimiento están mejor organizadas. Los técnicos de mantenimiento tienen mayores responsabilidades. Es posible implementar el mantenimiento preventivo.

Mientras esas ventajas todavía existen, los nuevos sistemas también ofrecen un mejor manejo de los activos, partes y mano de obra de forma que los administradores puedan tomar mejores decisiones sobre las reparaciones, compras y las contrataciones del personal. La administración de flotillas es también una nueva adición a algunos sistemas CMMS. Los nuevos sistemas ofrecen una mejor automatización de las órdenes de trabajo y algunos permiten hacer peticiones vía Intranet o por Internet.

Algunos sistemas permiten a los técnicos de mantenimiento completar órdenes de trabajo e inspecciones con computadoras portátiles (PDAs). Los sistemas CMMS ligados a códigos de barras, permiten a los usuarios llevar registro de inventarios y la localización de activos electrónicamente con computadoras portátiles con escáners de códigos de barras integrados.

Para los responsables de la planeación de espacio y movimientos en inmuebles, los sistemas CMMS que se comunican con paquetes tipo CAD son de gran utilidad; éstos permiten a los administradores visualizar su información con planos del inmueble.

Las empresas donde prefieren “rentar” software CMMS, en lugar de instalarlo y mantenerlo en sus empresas, pueden encontrar opciones que satisfacen sus necesidades. Utilizando ASPs, algunas compañías ofrecen sistemas CMMS a través de Internet.



CONSULTORIA
TECNICA



MANTENIMIENTO PREVENTIVO

El mantenimiento preventivo mediante CMMS es incluso mucho más sencillo con los nuevos sistemas. Un programa de mantenimiento preventivo, calendariza el trabajo para ser realizado en intervalos regulares siguiendo un plan. De esta forma, los pequeños problemas no crecerán, independientemente de su causa.

El mantenimiento preventivo también ayuda a que el equipo trabaje a su máxima capacidad, lo que maximiza la productividad. El equipo dura más, lo que incrementa la tasa interna de retorno de la inversión.

El mantenimiento regular en sistemas de aire acondicionado, por ejemplo, resultará en el uso más eficiente de la energía, mejor control de temperatura, y una mayor vida del equipo. Al extender la vida de los sistemas de aire acondicionado los administradores podrán postergar el desembolso por su reemplazo, por varios años.

Además, este tipo de mantenimiento continuo también reducirá la condensación de humedad y crecimiento de hongos y bacterias. Este tipo de problemas han ocasionado un número importante de demandas legales en los últimos años, lo que también ha implicado un alto costo.

Al trabajar a su máxima capacidad, el sistema de aire acondicionado requerirá menos energía y el costo por arranques repetitivos será menor. Un sistema en operación continua con un buen mantenimiento no falla, lo que elimina costos de reparaciones, y mantendrá residentes, empleados, estudiantes o pacientes satisfechos.

Una onza de prevención vale una libra de medicina, y el software que ayuda a los administradores a operar un programa de mantenimiento preventivo de manera puntual y eficiente, definitivamente le será redituable.

REGULACIONES E INSPECCIONES

Tener requerimientos regulatorios y completar inspecciones son el pan de cada día en la mayoría de las empresas. Los responsables de mantenimiento que desean encontrar una manera de cumplir esto en el menor tiempo posible con frecuencia implementan un CMMS.

“A muchos administradores les gustan las opciones móviles para las inspecciones, porque los técnicos de mantenimiento fácilmente puede introducir la información de la inspección en el PDA, como una Palm Pilot”, afirma Pat Conroy, presidente de MicroMain Corp., un desarrollador de sistemas CMMS. “Algunas opciones móviles permiten ver rápidamente los puntos de inspección. El técnico simplemente selecciona una palomita junto al punto de inspección para mostrar que lo ha revisado o escoge una cruz para mostrar que el punto de inspección falló”.

“Los técnicos pueden seleccionar consignas y mediciones predeterminadas para completar la inspección, y marcar los puntos de inspección que deberían revisarse. Ellos o sus supervisores pueden añadir comentarios o acciones a tomar, tales como detalles de lo que ocasionó la falla o especificar cómo debe ser reparada”.

Una vez que los técnicos regresan con los PDAs a sus bases, la información será transferida a la base de datos del CMMS automáticamente. Dado que la información



CONSULTORIA
TECNICA



no es capturada manualmente, la precisión se incrementa drásticamente. Además de usar la información de las inspecciones para hacer reportes o para los gerentes e inspectores, el CMMS usa la información para crear órdenes de trabajo correctivas automáticamente dirigidas a aquellos puntos de inspección donde hubo alguna falla.

ORGANIZACIÓN DE ACTIVOS

Mientras los activos varían de una empresa a otra – defibriladores en hospitales versus enfriadores de agua en grandes edificios de oficinas – el reto de organizar información de activos es similar. En adición a un equipo específico de un tipo de empresa, activos como puertas, luminarias, ventanas, pisos y otros elementos, como el techo, deben ser organizados de una forma que tengan sentido para cada empresa.

Los sistemas CMMS que incluyen jerarquías Padre-Hijo ayudan enormemente. Los administradores pueden consultar los activos que “pertenecen” uno al otro en una familia o están subordinadas a otro activo. Si la ubicación de un activo de la familia cambia, entonces ese cambio es hecho automáticamente para todos los miembros de la familia. También se utiliza la familia de activos para elaborar reportes, de tal manera que los administradores de la compañía no tengan que repetir las consultas de información para cada uno de los activos.

Para las empresas, es de utilidad que las áreas del edificio sean consideradas como activos. Es así que pisos y alas son consideradas padre o hijo para facilitar la organización de los activos.

EL OBJETIVO DE UN CMMS: AHORRAR DINERO

Una buena administración computarizada del mantenimiento claramente le ayuda a los responsables de los servicios de la compañía a ahorrar dinero, alcanzando así el objetivo número uno de la mayoría de los profesionales del mantenimiento hoy en día.

Lo mejor de todo esto, es que con un buen CMMS, el primer indicador de éxito se convierte en un aumento continuo de la eficiencia. Y éste continúa generando ahorros a través del tiempo.

El autor es Joe Brummer, Vice Presidente de Mercadotecnia de MicroMain Corporation. Para mayor información acerca del MicroMain XM (CMMS) en su versión en inglés visite:

www.micromain.com

Este artículo fue traducido por RQ Consultoría Técnica. Para mayor información de la versión en español del MicroMain XM, llamada MS2000, visite:

www.rqct.com

<http://www.buildingservicesmgt.com/Articles/2003/07/CMMS.html>