



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE GESTIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS PÚBLICOS. PUBLIC SECTOR PROPERTY ASSET MANAGEMENT





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	12
Introducción	13
PARTE PRIMERA	16
Planificación estratégica de la gestión de activos inmobiliarios públicos	16
Capítulo 1. Introducción a la planificación estratégica en las administraciones. Public Sector Property Asset Management	16
1. Aspectos clave de la gestión de activos inmobiliarios (Asset Management)	16
a. ¿Qué inmuebles hay que gestionar (Asset Management)?.....	16
b. ¿Cuánto valen los inmuebles en cartera?	17
c. ¿Qué es el mantenimiento de una cartera inmobiliaria (facility management)?	17
d. ¿En qué estado se encuentran los inmuebles en cartera?	18
e. ¿Cuál es la vida útil restante de un edificio?	18
f. ¿Qué edificio rehabilitar primero?	19
2. ¿Qué entendemos por planificación estratégica en las administraciones (Public Sector Property Asset Management)?	19
a. Definición de producto y desarrollo del desempeño	19
b. Control conforme a criterios de evaluación	19
c. Desarrollo objetivo	20
3. ¿Qué objetivos se pueden lograr realmente con una planificación estratégica?	20
4. Beneficios de la planificación estratégica.	21
5. ¿Qué se necesita para una gestión estratégica?	21
6. Procedimiento para implantar una planificación estratégica.	22
a. Acuerdo común para implementar el proceso de estrategia.....	22
b. Identificación del orden de la organización	22
c. Aclarar la misión y los valores de la organización.....	22
d. Evaluación de las condiciones internas y externas y análisis DAFO	23
e. Identificación de cuestiones estratégicas.....	23
f. Formulación de estrategia y planificación de la gestión de temas	23
g. Examen de la estrategia y el plan.	24
h. Desarrollo de una idea de éxito.	24
i. Desarrollar un proceso de implementación eficaz	24
j. Evaluación de estrategias y proceso de planificación estratégica.....	25
7. Fases de aplicación de la planificación estratégica	25
a. Fase de análisis	25
b. Fase de desarrollo de la estrategia.....	25
c. Fase de implementación de la estrategia	25
d. Fase de evaluación de la estrategia.....	25
8. La implementación de planificación estratégica.	26
9. Evaluación de la aplicación de la planificación estratégica.	26
a. Organización	26



b. Reconocimiento de los puntos débiles.....	26
c. Cambios en la organización	26
d. Desempeño y eficiencia.....	27
e. Efectividad	27
f. Aspectos funcionales.....	27
10. Procesos de evaluación del entorno de una organización pública	27
a. Evaluación de políticas	28
b. Evaluación de programas	28
11. Principios para la evaluación en el contexto de la gestión estratégica administrativa.	28
a. La evaluación interna y externa del plan estratégico administrativo.....	28
b. Análisis DAFO	29
12. Análisis de carteras inmobiliarias desde una perspectiva de planificación estratégica.	30
a. La aplicación limitada del análisis de carteras en la administración.	30
b. Criterios para el análisis de carteras en la administración	31
c. Análisis de las partes interesadas en el sector público	32
d. Análisis de ratios e indicadores	32
e. Benchmarking.....	33
13. Evaluaciones desde una perspectiva cualitativa.	34
a. Evaluación de impacto.....	34
b. Evaluación de la estrategia.....	35
c. Evaluación de los procesos de cambio	35
Capítulo 2. Objetivos de gestión de activos públicos inmobiliarios.	37
1. La gestión pública de los activos inmobiliarios.	37
2. Beneficios de la planificación de activos inmobiliarios.....	38
3. Especificación en el plan del propósito del plan de gestión de activos inmobiliarios.....	39
a. Propósito de la estrategia de gestión de activos inmobiliarios	39
b. Estrategia corporativa de la organización.	39
c. Cronograma del planeamiento	40
d. Aspectos financieros	40
e. Efecto del plan sobre inmuebles clave.	40
f. Análisis general de mejora de activos inmobiliarios	40
g. Definición del nivel de de confiabilidad del plan y su efecto inmobiliario	41
h. Control de resultados y factores críticos de éxito.....	41
i. Medición del cumplimiento.....	41
j. Cambios organizativos.....	41
k. Hitos de de cumplimiento por inmuebles	42
l. Revisión inmobiliaria	42
m. Riesgos asociados con los activos inmobiliarios.....	42
4. Institucionalización y profesionalismo en la gestión de activos públicos	42
5. La introducción de técnicas de gestión del sector privado	44
6. Creación de un registro oficial de activos inmobiliarios de propiedad pública	46
7. Clasificación de activos públicos inmobiliarios	46
8. Determinar el valor contable y económico de los activos públicos inmobiliarios.	47
9. La contabilidad de acumulación (o devengo) del sistema de información contable del sector público.	48



10. Alternativas de uso de activos públicos inmobiliarios	50
Capítulo 3. El plan de acción de gestión de activos inmobiliarios.....	51
1. El plan de acción de gestión de activos inmobiliarios.....	51
2. Procedimiento de elaboración del plan de acción de gestión de activos inmobiliarios.....	52
3. Recopilación de información sobre los activos inmobiliarios.	52
4. Información sobre el estado de la propiedad, el desempeño y la gobernanza	53
5. Revisión de información.....	54
6. Estrategia financiera inmobiliaria.	55
a. Planes financieros a medio plazo y las estrategias de capital y de inversión.	55
b. El plan se evaluará financieramente a medida que se desarrolle.	56
7. Programas de activos inmobiliarios	56
8. Áreas de política de gestión de activos inmobiliarios.....	57
9. Compromiso con el servicio de gestión de activos inmobiliarios públicos.....	58
Capítulo 4. Planificación y gestión financiera de los activos inmobiliarios	60
1. Evaluación financiera preliminar del programa de proyectos inmobiliarios.	60
2. Programa anual de gestión de activos inmobiliarios.....	60
Capítulo 5. Plan estratégico de gestión de activos (Strategic Asset Management Plan (SAMP))	62
1. ¿Qué hace un buen plan estratégico de gestión de activos (Strategic Asset Management Plan (SAMP))?	62
2. ¿Cómo desarrollar un plan estratégico de gestión de activos?	63
a. Preparación de planes estratégicos de gestión de activos	63
b. Recopilar información sobre activos.	64
c. Desarrollar un plan estratégico de gestión de activos.....	64
d. Crear estrategias para cada activo.	65
e. Estudiar las adquisiciones necesarias.	65
f. Planificar las operaciones de los activos.	66
g. Plan de mantenimiento de activos.	66
h. Preparar la venta de activos.	67
i. Incluir información sobre la financiación.	67
j. Gestionar el riesgo.....	68
k. ISO 55000.....	68
3. ISO 55000 combina la estrategia de gestión de activos y el plan estratégico de gestión de activos (Strategic Asset Management Plan (SAMP)) en un solo documento.....	69
a. ISO 55000	69
b. Diferenciar la estrategia del plan	69
c. Objetivos de SAMP	69
d. Requisitos y orientación de cumplimiento.....	70
Capítulo 6. Contenidos del plan de gestión de activos estratégicos (Strategic Asset Management Plan (SAMP)).....	72



1. Resumen ejecutivo.....	72
a. Alcance y propósito del documento.....	72
b. Contexto.....	72
2. Supuestos.....	73
a. Iniciativas estratégicas.....	73
b. Resumen de recursos.....	73
c. Requisitos de dotación.....	74
d. Riesgos y oportunidades.....	74
e. Apéndices.....	74
PARTE SEGUNDA.....	75
Herramientas de gestión de activos inmobiliarios (Asset Management).....	75
Capítulo 7. Datos operativos y de gestión inmobiliaria.....	75
1. Datos operativos y de gestión inmobiliaria.....	75
a. Recopilación y gestión de datos.....	75
BIM.....	76
SIG Sistemas de información geográfica (GIS).....	76
b. Análisis de datos.....	77
c. SIG/GIS para gestión y mantenimiento de inmuebles / Facility Management.....	78
d. Mapeo de activos inmobiliarios públicos (Collaborative Asset Mapping). Aplicación georreferenciada.....	79
e. Integración de BIM y SIG/GIS.....	80
f. Inspección del edificio y entorno construido.....	81
g. Requisitos para el modelo GeoBIM.....	81
2. Sistema de bases de datos de acceso múltiple.....	82
3. Uso y tipos de datos inmobiliarios.....	82
4. Requisitos de los datos inmobiliarios.....	83
5. Orden y prioridad de integración de los datos inmobiliarios en las bases.....	84
6. Categorización de datos de activos inmobiliarios.....	84
Capítulo 8. Mapeo de activos inmobiliarios. BIM +SIG.....	86
1. BIM y SIG.....	86
a. BIM.....	87
b. SIG/GIS.....	87
c. Similitud y diferencias entre BIM y SIG/GIS.....	88
2. Procedimiento de mapeo en SIG/GIS y BIM.....	89
3. Soluciones técnicas de mapeo de gestión de activos y bienes inmuebles. BIM.....	90
PARTE TERCERA.....	92
Comprobación del resultado de los planes estratégicos.....	92
Capítulo 9. Comprobación del cumplimiento de los activos inmobiliarios en las necesidades mediante el cuadro de mando integral (Balanced Scorecard Model (BSC))......	92
1. ¿Qué es un cuadro de mando integral (Balanced Scorecard Model (BSC))?.....	92
2. Características del modelo de cuadro de mando integral (BSC).....	93



3. Beneficios de un cuadro de mando integral (BSC).....	94
4. Ejemplos de un cuadro de mando integral (BSC)	95
5. Enfoque de cuadro de mando integral para medir la contribución de los activos inmobiliarios.....	95
6. La evaluación comparativa (Benchmarking)	96
PARTE CUARTA	98
Casos prácticos de la Planificación estratégica de la gestión de activos inmobiliarios públicos. .	98
Capítulo 10. Casos prácticos de la Planificación estratégica de la gestión de activos inmobiliarios públicos.	98
Caso Práctico 1: "Evaluación Inicial de Cartera Inmobiliaria Pública"	98
Causa del Problema	98
Soluciones Propuestas.....	98
Auditoría Integral de la Cartera	98
Valoración de Propiedades	99
Análisis DAFO	99
Consecuencias Previstas.....	99
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	99
Lecciones Aprendidas.....	99
Caso Práctico 2: "Planificación Estratégica para la Rehabilitación de Edificios Públicos" .	101
Causa del Problema	101
Soluciones Propuestas.....	101
Establecimiento de Criterios de Priorización	101
Evaluación Técnica y Financiera.....	101
Planificación Estratégica Multianual.....	101
Participación Comunitaria.....	101
Consecuencias Previstas.....	102
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	102
Lecciones Aprendidas.....	102
Caso Práctico 3: "Optimización del Uso de Espacios Públicos Inutilizados".....	103
Causa del Problema	103
Soluciones Propuestas.....	103
Auditoría de Espacios Inutilizados	103
Análisis de Necesidades Comunitarias.....	103
Desarrollo de Proyectos Piloto.....	103
Modelos de Gestión Mixta.....	103
Consecuencias Previstas.....	104
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	104
Lecciones Aprendidas.....	104
Caso Práctico 4: "Implementación de Tecnologías Sostenibles en Edificios Públicos"	105
Causa del Problema	105
Soluciones Propuestas.....	105
Auditorías Energéticas	105
Renovación Energética.....	105
Capacitación y Sensibilización.....	105
Financiación y Subvenciones	105
Consecuencias Previstas.....	106
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	106



Lecciones Aprendidas	106
Caso Práctico 5: "Gestión de Riesgos en la Adquisición de Nuevos Activos Inmobiliarios"	107
Causa del Problema	107
Soluciones Propuestas.....	107
Evaluación Integral de Riesgos.....	107
Due Diligence Rigurosa	107
Estrategias de Mitigación.....	107
Negociación de Condiciones Favorables	107
Consecuencias Previstas.....	108
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	108
Lecciones Aprendidas	108
Caso Práctico 6: "Transformación Digital en la Gestión de Activos Inmobiliarios Públicos"	109
Causa del Problema	109
Soluciones Propuestas.....	109
Implementación de un Sistema de Información de Gestión de Activos (GIS/BIM)	109
Digitalización de Registros y Documentación	109
Desarrollo de Herramientas Analíticas Personalizadas.....	109
Capacitación y Cambio Cultural	109
Consecuencias Previstas.....	110
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	110
Lecciones Aprendidas	110
Caso Práctico 7: "Revitalización de Zonas Urbanas a través de la Gestión de Activos Inmobiliarios Públicos"	111
Causa del Problema	111
Soluciones Propuestas.....	111
Plan Integral de Revitalización	111
Incentivos para la Inversión Privada	111
Rehabilitación de Edificios Públicos	111
Participación Comunitaria.....	111
Consecuencias Previstas.....	112
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	112
Lecciones Aprendidas	112
Caso Práctico 8: "Eficiencia Energética y Sostenibilidad en Escuelas Públicas"	113
Causa del Problema	113
Soluciones Propuestas.....	113
Auditorías Energéticas	113
Renovaciones para Mejorar la Eficiencia Energética	113
Instalación de Paneles Solares	113
Programas Educativos de Sostenibilidad	113
Consecuencias Previstas.....	114
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	114
Lecciones Aprendidas	114
Caso Práctico 9: "Modernización Tecnológica de la Infraestructura de Transporte Público"	115
Causa del Problema	115
Soluciones Propuestas.....	115
Renovación de la Flota de Vehículos	115
Implementación de un Sistema de Ticketing Electrónico	115
Sistemas de Información en Tiempo Real	115
Programas de Sensibilización y Capacitación.....	115
Consecuencias Previstas.....	116



Resultados de las Medidas Adoptadas.....	116
Lecciones Aprendidas.....	116
Caso Práctico 10: "Implementación de un Sistema de Gestión de Emergencias para Propiedades Públicas"	117
Causa del Problema.....	117
Soluciones Propuestas.....	117
Auditoría de Seguridad y Vulnerabilidad	117
Desarrollo de Planes de Emergencia Personalizados.....	117
Sistema de Alerta y Comunicación.....	117
Capacitación y Simulacros de Emergencia.....	117
Inversión en Infraestructura de Seguridad	117
Consecuencias Previstas.....	118
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	118
Lecciones Aprendidas.....	118
Caso Práctico 11: "Mejora del Acceso a Servicios Públicos a través de la Renovación Urbana"	119
Causa del Problema.....	119
Soluciones Propuestas.....	119
Diagnóstico Integral del Área.....	119
Plan de Renovación Urbana	119
Participación Comunitaria.....	119
Asociaciones Público-Privadas	119
Consecuencias Previstas.....	120
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	120
Lecciones Aprendidas.....	120
Caso Práctico 12: "Optimización de la Gestión del Agua en Instalaciones Públicas"	121
Causa del Problema.....	121
Soluciones Propuestas.....	121
Auditorías de Consumo de Agua.....	121
Sistemas de Recolección y Uso de Agua de Lluvia	121
Tecnologías de Ahorro de Agua	121
Programas de Concienciación	121
Políticas de Gestión Sostenible del Agua	121
Consecuencias Previstas.....	122
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	122
Lecciones Aprendidas.....	122
Caso Práctico 13: "Digitalización de Servicios Municipales para Mejorar la Accesibilidad"	123
Causa del Problema.....	123
Soluciones Propuestas.....	123
Plataforma Digital de Servicios Municipales	123
Aplicación Móvil para Servicios Municipales	123
Capacitación Digital y Puntos de Acceso.....	123
Sistema de Feedback y Mejora Continua.....	123
Consecuencias Previstas.....	124
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	124
Lecciones Aprendidas.....	124
Caso Práctico 14: "Estrategias para la Reducción de la Contaminación Lumínica en Espacios Públicos"	125
Causa del Problema.....	125
Soluciones Propuestas.....	125
Auditoría de Iluminación Pública	125



Instalación de Iluminación Eficiente y Dirigida	125
Normativa sobre Contaminación Lumínica.....	125
Campañas de Concienciación.....	125
Zonas de Oscuridad Designadas	125
Consecuencias Previstas.....	126
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	126
Lecciones Aprendidas.....	126
Caso Práctico 15: "Fortalecimiento de la Resiliencia Comunitaria ante Desastres Naturales" ...	127
Causa del Problema	127
Soluciones Propuestas.....	127
Sistemas de Alerta Temprana	127
Planes de Evacuación y Respuesta de Emergencia	127
Mejoras en la Infraestructura	127
Programas de Educación y Capacitación	127
Redes de Apoyo Comunitario	127
Consecuencias Previstas.....	128
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	128
Lecciones Aprendidas.....	128
Caso Práctico 16: "Promoción de la Movilidad Sostenible en Zonas Urbanas"	129
Causa del Problema	129
Soluciones Propuestas.....	129
Ampliación de la Red de Transporte Público	129
Desarrollo de Infraestructura para Bicicletas	129
Implementación de Zonas Peatonales	129
Incentivos para Vehículos Eléctricos	129
Campañas de Concienciación.....	129
Consecuencias Previstas.....	130
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	130
Lecciones Aprendidas.....	130
Caso Práctico 17: "Implementación de Tecnologías Limpias en el Sector Público"	131
Causa del Problema	131
Soluciones Propuestas.....	131
Auditorías Energéticas en Edificios Públicos.....	131
Inversión en Energías Renovables.....	131
Modernización de la Infraestructura	131
Políticas de Compras Verdes.....	131
Programas de Capacitación y Sensibilización.....	131
Consecuencias Previstas.....	132
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	132
Lecciones Aprendidas.....	132
Caso Práctico 18: "Desarrollo de un Parque Tecnológico Público"	133
Causa del Problema	133
Soluciones Propuestas.....	133
Planificación Estratégica del Parque Tecnológico	133
Inversión en Infraestructura de Alta Calidad	133
Programas de Incubación y Aceleración	133
Colaboraciones con Universidades y Centros de Investigación	133
Incentivos para Empresas y Talento	133
Consecuencias Previstas.....	134
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	134
Lecciones Aprendidas.....	134



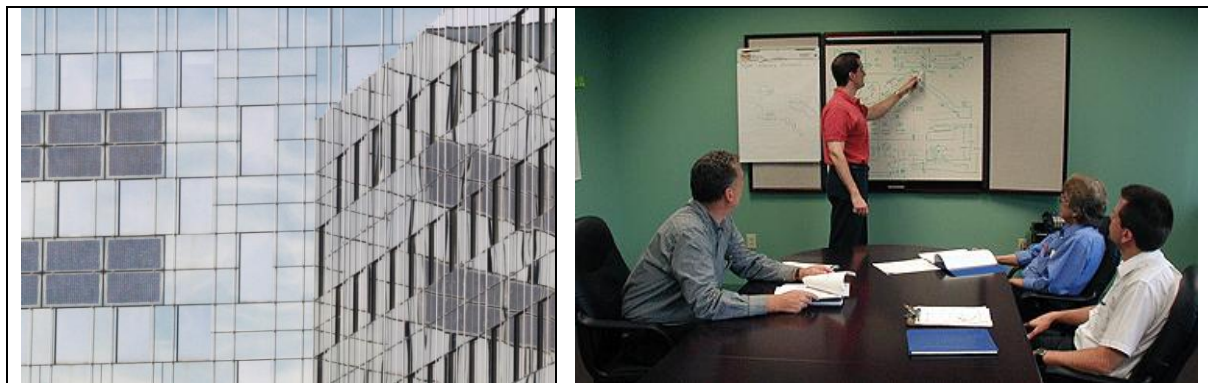
Caso Práctico 19: "Mejora de la Seguridad Pública a través de la Tecnología"	135
Causa del Problema	135
Soluciones Propuestas.....	135
Implementación de un Sistema de Vigilancia Inteligente	135
Centro de Control y Respuesta a Emergencias	135
Aplicación Móvil para Reporte de Incidentes	135
Capacitación en Tecnologías de Seguridad	135
Programas de Concienciación sobre Seguridad	135
Consecuencias Previstas.....	136
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	136
Lecciones Aprendidas	136
Caso Práctico 20: "Gestión de Residuos Sólidos para Ciudades Sostenibles"	137
Causa del Problema	137
Soluciones Propuestas.....	137
Implementación de Sistemas de Recolección Selectiva	137
Centros de Reciclaje y Compostaje	137
Programas de Educación y Sensibilización.....	137
Incentivos para la Reducción de Residuos	137
Tecnología para la Gestión de Residuos	137
Consecuencias Previstas.....	138
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	138
Lecciones Aprendidas	138
Caso Práctico 21: "Optimización del Espacio Público para Promover la Salud y el Bienestar"	139
Causa del Problema	139
Soluciones Propuestas.....	139
Rehabilitación de Parques y Áreas Verdes.....	139
Creación de Zonas Peatonales y Ciclovías.....	139
Programas de Actividad Física al Aire Libre	139
Espacios Multifuncionales para la Comunidad	139
Iniciativas de Arte Público	139
Consecuencias Previstas.....	140
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	140
Lecciones Aprendidas.....	140
Caso Práctico 22: "Desarrollo de Infraestructura Verde en Áreas Urbanas"	141
Causa del Problema	141
Soluciones Propuestas.....	141
Techos Verdes y Jardines Verticales	141
Parques de Bolsillo y Espacios Verdes	141
Corredores Verdes y Ecológicos.....	141
Sistemas de Gestión de Aguas Pluviales Sostenibles	141
Programas de Reforestación Urbana	141
Consecuencias Previstas.....	142
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	142
Lecciones Aprendidas	142
Caso Práctico 23: "Mejora de la Eficiencia Energética en el Sector Residencial Público"	143
Causa del Problema	143
Soluciones Propuestas.....	143
Auditorías Energéticas de Viviendas	143
Renovación para Mejorar el Aislamiento.....	143
Sistemas de Calefacción y Refrigeración Eficientes	143



Instalación de Paneles Solares	143
Programas de Educación para Residentes	143
Consecuencias Previstas.....	144
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	144
Lecciones Aprendidas.....	144
Caso Práctico 24: "Desarrollo de un Programa de Vivienda Asequible"	145
Causa del Problema	145
Soluciones Propuestas.....	145
Identificación de Terrenos para Desarrollo.....	145
Asociaciones Público-Privadas	145
Estándares de Construcción Asequible.....	145
Programas de Subsidios y Asistencia Financiera.....	145
Regulaciones de Control de Alquileres	145
Consecuencias Previstas.....	146
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	146
Lecciones Aprendidas.....	146
Caso Práctico 25: "Modernización del Sistema Educativo Público"	147
Causa del Problema	147
Soluciones Propuestas.....	147
Inversión en Infraestructura y Tecnología	147
Actualización del Currículo Educativo.....	147
Formación y Desarrollo del Profesorado	147
Programas de Aprendizaje Personalizado.....	147
Asociaciones con el Sector Privado.....	147
Consecuencias Previstas.....	148
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	148
Lecciones Aprendidas.....	148



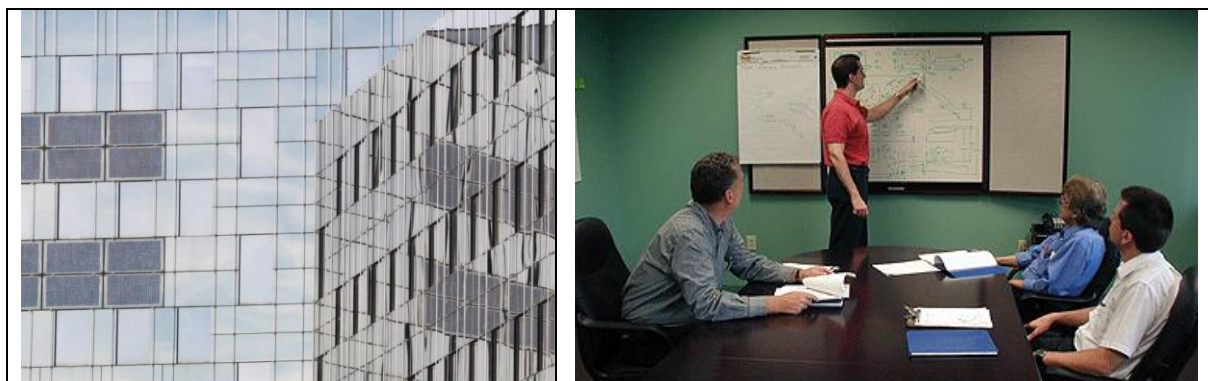
¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Gestión de activos inmobiliarios públicos. Public Sector Property Asset Management**



Introducción



Las autoridades públicas son responsables de la gestión de una cartera de activos inmobiliarios públicos diversificada.

La falta de información confiable sobre los activos inmobiliarios públicos dificulta la determinación del valor de los activos, la presupuestación de las actividades de gestión de activos y la evaluación del desempeño de la cartera.

La gestión de los activos inmobiliarios del sector público debe entenderse como una herramienta útil para lograr los objetivos estratégicos en las políticas de desarrollo, infraestructura, culturales, de salud y de otro tipo.

Si bien ha habido una serie de esfuerzos para implementar la gestión de activos inmobiliarios públicos en el mundo, la gestión de activos inmobiliarios públicos no siempre se ha considerado adecuadamente como una parte integral de las reformas del sector público.

La primera condición para emplear activos inmobiliarios públicos para generar ingresos públicos es determinar claramente qué tipos de activos constituyen la cartera de activos inmobiliarios públicos y determinar los componentes de los derechos de propiedad que pueden hacerse valer sobre los activos inmobiliarios públicos. También significa que los derechos de propiedad últimos deben separarse de los derechos de control.

En ocasiones, determinados bienes públicos no se clasifican, registran ni valoran adecuadamente. El considerable desorden en la observancia de los derechos de propiedad ha podido dar lugar a expectativas públicas incumplidas con respecto a un mejor uso de los bienes públicos.

Algunos activos inmobiliarios públicos no se han utilizado en absoluto, mientras que a menudo se ha afirmado que algunos activos son improductivos sin cuestionar la idoneidad y la relación costo-beneficio real de su uso.



Algunos activos inmobiliarios públicos en el mundo se venden para cubrir brechas presupuestarias o para ganar las simpatías del electorado por la implementación de ciertos proyectos.



En general, la gestión eficiente de los activos inmobiliarios públicos no siempre ha sido motivo de preocupación para las autoridades públicas a nivel mundial.



La clasificación de activos inmobiliarios públicos y la creación de un registro mejoraría el reconocimiento y la valoración de los activos y facilitaría el desarrollo profesional de la gestión de activos inmobiliarios públicos.

Tomar decisiones sobre el uso de activos inmobiliarios públicos implica recopilar datos sobre todos los activos, pasivos, ingresos y gastos de una unidad gubernamental y del gobierno general en su conjunto.

Dado que la información es el recurso más importante en el proceso de gestión, un sistema de información contable integral es crucial para la planificación de los ingresos y gastos públicos, la medición del desempeño y el control de la gestión de activos.

Para ellos es necesario garantizar que haya registros y estados financieros a diario. Por lo tanto, el papel de la información contable y financiera es la base de la gestión de activos del sector público, en cuanto que es parte de la gestión financiera del sector público.

Es importante hasta la implementación de soluciones óptimas para preservar los fondos públicos y fortalecer el crecimiento económico, asegurando el control sobre los recursos inmobiliarios.

Los retos son similares en todo el mundo: falta de un marco de política central, escasez de información necesaria para la gestión de carteras inmobiliarias, normas contables insuficientes, falta de transparencia y responsabilidad.

- Todo ello requiere planificación y digitalización con tecnología BIM – SIG/GIS de última generación de los procesos de gestión inmobiliaria.

La gestión de activos del sector público se enfrenta a desafíos comunes, como los avances en la tecnología y el crecimiento en el sector inmobiliario del gobierno, lo que resulta en grandes carteras de activos con importantes retrasos en el mantenimiento, conjuntos de datos poco confiables y recortes presupuestarios.

En consecuencia, muchos activos inmobiliarios se están volviendo costosos e infrautilizados en lugar de recursos valiosos.

Es aquí donde debemos analizar las nuevas estrategias para preservar estos activos públicos, gestionar el riesgo y hacer un mejor uso de la tecnología.



Estas estrategias comprenden la:

- **Gobernanza:** se refiere a la posibilidad de establecer regulaciones, políticas y procedimientos operativos estándar que guíen la forma en que las organizaciones administran las inversiones en sistemas para impulsar el uso inmobiliario.
- **Estandarización:** los estándares BIM SIG/GIS y las mejores prácticas se refieren a los puntos de referencia de gestión de activos inmobiliarios que han sido adoptados por el sector.
- **Prácticas actualizadas:** se refiere a la práctica real en las áreas funcionales (activos físicos, bienes inmuebles, administración de carteras, administración de instalaciones y operaciones, suministro de propiedades y logística) en las distintas áreas gubernamentales.
- **Sistemas:** se refiere a los sistemas organizativos (software, sensores y automatización de hardware) que dan soporte a la gestión de activos para dar forma a las políticas y ofrecer valor al público.

De todos estos temas tratamos, desde una perspectiva práctica y profesional, en la guía práctica de Gestión de activos inmobiliarios públicos. Public Sector Property Asset Management



PARTE PRIMERA

Planificación estratégica de la gestión de activos inmobiliarios públicos.

Capítulo 1. Introducción a la planificación estratégica en las administraciones. Public Sector Property Asset Management



1. Aspectos clave de la gestión de activos inmobiliarios (Asset Management)

a. ¿Qué inmuebles hay que gestionar (Asset Management)?