



## UNE-ISO 55001

La nueva certificación AENOR de sistema de gestión de activos, basada en la Norma UNE-ISO 55001, permite mantener un control y gobernanza eficaz de los activos en todo su ciclo de vida. Mejora del desempeño financiero, de la sostenibilidad, de la reputación, o de la eficacia y eficiencia de las organizaciones son sólo algunas de las ventajas de obtener este certificado.

# Nueva certificación de gestión de activos



**Antonio Carretero**  
Gerente  
Facility  
Management  
AENOR

**U**n activo es cualquier aspecto de la actividad de una organización que posee un valor potencial o real para ella. Este valor puede variar entre diferentes organizaciones y sus partes interesadas y puede ser tangible o intangible, financiero o no financiero. La mayoría de las organizaciones cuando comienzan a introducirse en la gestión de activos tienen la idea de que un activo es aquel elemento físico –de producción y sus servicios auxiliares– capaz de ser controlado mediante la gestión del mantenimiento de las instalaciones mientras se encuentren operativas. Esto es algo que se desarrolla desde el comienzo mismo de la actividad, con lo que las entidades asimilan bien que pueda realizarse un

sistema de gestión de mantenimiento de los servicios auxiliares de forma similar a la realizada para los elementos de producción, incluidos en los conocidos y experimentados sistemas de gestión de la calidad.

Las normas técnicas elaboradas en el comité técnico de normalización de la Asociación Española de Normalización, UNE, CTN 151 *Mantenimiento* dan respuesta a los requisitos de gestión de activos, en lo que se refiere a la etapa de operación o vida útil de los mismos. Las normas UNE elaboradas en este comité son de gran interés en la gestión de activos y establecen pautas de interés para determinar indicadores de rendimiento y mantenimiento, criterios de contratación externa o documentación

habitualmente usada en el mantenimiento de las instalaciones.

AENOR pone ahora a disposición de las organizaciones la certificación de sistema de gestión de activos, que se basa en la serie de Normas UNE-ISO 55000 y en particular en la UNE-ISO 55001 *Gestión de Activos. Sistemas de Gestión. Requisitos*. Para llevar a cabo el proceso de certificación de la gestión de activos, se ha diseñado un esquema de certificación en línea con otros sistemas de gestión, de manera que su asimilación sea muy rápida en aquellas organizaciones que ya disponen de otros certificados ISO (ver figura 1). La Norma UNE-ISO 55001 tiene una visión más amplia, puesto que existen diversos tipos de activos. Los físicos o materiales ►►

## UNE-ISO 55001

► son aquellos asociados a producción (instalaciones, maquinaria, equipamientos, etc.); auxiliares de producción (instalaciones auxiliares de agua, energía térmica, eléctrica, infraestructura de Tecnologías de la Información y Comunicación, etc.); y otros tales como aparcamientos, jardines, restaurantes, inmuebles o instalaciones anexas, o sistemas de calefacción o acondicionamiento térmico de inmuebles, así como los no directamente asociados con producción ni con sus servicios auxiliares. Por otra parte, los activos no físicos o inmateriales son los referidos a aspectos sociales (servicios a la comunidad), financieros (activos monetarios en entidades financieras) o conocimiento (información, datos, experiencia, etc.).

Así pues, la gestión de activos comprende el balance de costes, oportunidades y riesgos de los activos considerados en todo su ciclo de vida; esto es, en el período desde la generación del activo hasta el final de su vida. Un ciclo de vida puede desglosarse con mayor o menor rigurosidad dependiendo de las etapas que sea necesario tener en cuenta, en razón de la complejidad de las actividades de la organización. Sin embargo, como mínimo se deben contemplar las etapas de diseño del activo, adquisición de materias primas para su elaboración, construcción/fabricación, operación o uso, y destino al abandono.

Es muy posible que algunas de estas etapas no sean llevadas a cabo por la organización que implanta un sistema de gestión de activos como, por ejemplo, la construcción del activo. En esos casos se asegura a través de pautas de gestión de adquisiciones y compras –como ocurre con otras modalidades de sistemas de gestión– que el activo se ha fabricado de acuerdo con requisitos legales, técnicos y operacionales que le habilitan para su incorporación a las actividades de la



la organización objeto de certificación no dispone de influencia sobre su gestión.

### Respuesta para todas las organizaciones

Teniendo en cuenta todo esto, existen dos tipos de organizaciones que pueden estar interesadas en la certificación de su sistema de gestión de los activos. Por un lado, organizaciones contratadas que quieren demostrar su buen hacer al cliente del que gestionan sus activos; y, por otro, empresas clientes que quieren que sus contratistas se impliquen en la obtención de información de sus activos, en todo su ciclo de vida. En ambos casos, buscan establecer políticas de externalización de la gestión, diseño, operación, mantenimiento, sustitución, renovación, etc., de los activos objeto de actuación.

Por ello, AENOR otorga dos tipos de certificados de acuerdo con los requisitos de la Norma UNE-ISO

organización, considerándose esa etapa del ciclo de vida como externalizada a efectos prácticos de su gestión.

En ocasiones, el propietario de los activos contractualmente puede establecer que la gestión de algunas sus etapas de vida se gestionen por una organización distinta a la que implanta el sistema de gestión pero que provee ese servicio. En este caso, no sólo se externaliza el servicio, sino que

## LOS DATOS

Figura 1

### ■ Proceso de certificación



#### PUBLICACIÓN DE AENOR RELACIONADA



- Principios y marcos de referencia de la gestión de activos

La gestión de activos comprende el balance de costes, oportunidades y riesgos de los activos considerados en todo su ciclo de vida; esto es, en el período desde la generación del activo hasta el final de su vida

55001. Y es que, además de la organización que solicita la certificación, hay que tener en cuenta el alcance establecido contractualmente entre propietario y proveedor de servicio en cuanto a las etapas del ciclo de vida y activos a los que se refiere. Cuando los activos son gestionados por el propietario de los mismos, se certifica el ciclo de vida de los activos del propietario en los centros para los que se cita su dirección. Por otra parte, si los activos los gestiona una empresa contratada por el propietario se certifica el ciclo de vida de los activos gestionados por el gestor en los centros del propietario para los que se cita su dirección. Este segundo tipo de

certificación constituye una novedad respecto a otros sistemas de gestión.

Teniendo en cuenta todo lo expuesto, la certificación AENOR de acuerdo con la Norma UNE-ISO 55001 tiene unos objetivos muy claros siempre relacionados con mantener un control y gobernanza eficaces de los activos por parte de las organizaciones; conocer el valor de los activos a través de la gestión de sus riesgos y oportunidades, con el fin de alcanzar el balance deseado entre costo, riesgo y desempeño de los activos en todo su ciclo de vida; servir como soporte para tener en cuenta el ámbito reglamentario y legislativo de los activos con los que operan

las organizaciones; y traducir la gestión de activos de una organización en objetivos, decisiones, planes y actividades, utilizando un enfoque basado en riesgo.

De la misma forma que se consideran para la delimitación del alcance de los sistemas de gestión de activos, parámetros como el tipo de organización, los activos objeto de actuación y las etapas del ciclo de vida que hay que tener en cuenta, se puede determinar la complejidad de las actuaciones contempladas en el sistema de gestión examinado los valores que alcanzan los siguientes parámetros:

- Número de activos objeto del sistema de gestión y su clasificación por tipos de activos.
- Número de emplazamientos en los que se implanta el sistema de gestión.
- Número de acuerdos/contratos con clientes, contratistas y otras partes interesadas.



## LOS DATOS

### ■ Etapas básicas de un ciclo de vida



DISEÑO DEL ACTIVO



ADQUISICIÓN DE MATERIAS PRIMAS O ELEMENTOS PARA SU ELABORACIÓN



CONSTRUCCIÓN/FABRICACIÓN/ GENERACIÓN DEL ACTIVO



OPERACIÓN O USO



DESTINO AL ABANDONO

## UNE-ISO 55001

► Así, cuanto mayor sea el número y tipo de activos considerados, el número de emplazamientos donde se implanta el sistema de gestión y la cantidad de partes interesadas interactuantes es de esperar una complejidad mayor en la gestión de los requisitos establecidos en la Norma UNE-ISO 55001. Esta norma, al haber sido diseñada según la Estructura de Alto Nivel de ISO, incluye los conocidos requisitos comunes a todas las modalidades de sistemas de gestión; esto es, identificación y acceso a requisitos legales, formación, comunicación, tratamiento de no conformidades y acciones correctivas, auditoría interna o revisión por dirección, entre otros aspectos. Además, la Norma UNE-ISO 55001 tiene en cuenta

requisitos de los acuerdos/contratos con clientes, proveedores, contratistas y otras partes interesadas; requisitos legales de los activos y otros que la organización suscriba voluntariamente; identificación de los activos; categorización del valor de los activos (económico o de condición del activo); análisis de riesgos de los activos; pautas de control operacional y mantenimiento de activos; y pautas de seguimiento y medición a través de indicadores de desempeño requeridos por la norma, propios o acordados con el cliente.

### Una gestión necesaria

La competitividad y dinamismo económico internacional contribuye al impulso de la gestión de los activos de las organizaciones. Varias son las razones que llevan a las empresas a implantar acciones de gestión en este sentido. Es el caso de la globalización e incremento de la competencia; el aumento de los riesgos financieros, de seguridad y ambientales; o

el cambio en la estrategia empresarial (largo plazo frente a corto plazo). También hay que tener en cuenta el cambio de actitud hacia los activos físicos, ya que actualmente es más común que la duración de la propiedad sea diferente a la duración de la vida de un bien. Otras razones son el aumento de la importancia del capital en algunas áreas de la industria; aumento de las turbulencias en el mercado; presión por el aumento de la rentabilidad y del retorno de los activos; envejecimiento de los sistemas de activos; presión incrementada para mejorar el valor añadido del mantenimiento; ambiente de decisión más complicado e incierto; requisitos incrementados desde el punto de vista de la seguridad y ambiental; separación de los procesos de mantenimiento de otros procesos de ciclo de vida.

Asimismo, los beneficios que encuentran las organizaciones que deciden apostar por la implantación de un sistema de gestión de activos son múltiples. En primer lugar, permite



### Carina Cabezas

Presidenta  
Sodexo Iberia

## «Hemos convertido la UNE-ISO 55001 en nuestra metodología de trabajo»

### ¿Cuál fue su motivación para obtener la certificación?

En el ADN de Sodexo está la búsqueda de la excelencia en todo lo que hacemos. La calidad de vida es nuestra razón de ser, nuestra misión desde hace 50 años, por lo que nos diferenciamos en los 80 países donde estamos presentes. Alinearnos con la estrategia corporativa mundial, estar a la altura de las necesidades de nuestros clientes con los más altos estándares de calidad y compromiso, y tener el posicionamiento óptimo en el mercado técnico español han sido los ingredientes de nuestra motivación para obtener la certificación.

### ¿Cómo fue el proceso de implantación de la norma?

Ha durado más de dos años y los principales pasos han sido: adaptación de procesos globales a la realidad española, identificación de procedimientos necesarios para el *site*, alineamiento con el equipo operativo de Sodexo y del cliente, formación continua a todo el equipo operativo, y creación de herramientas para medición del desarrollo y mejora continua. Desde 2014 se ha trabajado para implantar el Sistema de Gestión de Activos adaptando los requisitos de la UNE-ISO 55001 a la filosofía corporativa mediante procesos, procedimientos y registros, y convirtiéndolo en su metodología de trabajo.

### ¿Cómo ayudó en este proceso el hecho de tener otros sistemas de gestión implantados?

Esta nueva certificación se suma a las ya conseguidas en Gestión de la Calidad ISO 9001, Gestión Ambiental ISO 14001, y Seguridad y Salud en el Trabajo OHSAS 18001. Así, nuestra experiencia ha ayudado al entendimiento del nuevo sistema por todas las partes, al estar habituados a procesos de mejora continua. Con la obtención de este certificado destaca la preocupación de Sodexo por demostrar día a

día su excelencia en gestión de activos e instalaciones. Pone de manifiesto nuestra total preparación para afrontar en cualquier cliente la gestión de activos más exhaustiva, demostrando que no somos solo una compañía de mantenedores, sino sobre todo gestores preparados y especializados en el mundo de los servicios integrales.

### ¿Qué ventajas/beneficios ha reportado la certificación?

Con esta certificación hemos demostrado nuestras capacidades técnicas, la visibilidad de las necesidades del cliente a largo plazo, el conocimiento de control de riesgos, el aseguramiento de cumplimientos legales y el ahorro a largo plazo. Los beneficios se concretan en la disposición de herramientas necesarias y control de los riesgos existentes en la gestión de activos según la norma internacional. Asimismo, pone de manifiesto nuestra experiencia en la gestión de activos y servicios de Facility Management, ayudando a las organizaciones a conseguir sus objetivos estratégicos, gestionando el ciclo de vida de los activos de manera eficiente y optimizada. Son beneficios tangibles e intangibles en la gestión de activos e instalaciones imprescindibles hoy en día.

### ¿Cómo perciben esta certificación sus distintos públicos?

Los clientes lo perciben como una evidencia de la filosofía de mejora continua y como un incremento notable de nuestra capacidad. No en vano, somos la primera empresa en España que consigue este certificado de AENOR. Externamente, la certificación nos sitúa en el posicionamiento correcto en el mercado, al ser un referente en el mundo técnico. Además, supone el reconocimiento al trabajo constante y al compromiso de nuestros equipos y trabajadores con un valor intrínseco de la compañía: la calidad de vida en todas sus vertientes.

una mejora del desempeño financiero consiguiendo mejorar el retorno de inversiones en activos, mejor control y optimización del valor de los activos, mayor rentabilidad de los activos o utilización más sostenible del capital. Además, las decisiones de inversión en activos se basan en información del ciclo de vida y a largo plazo. Otras ventajas son las mejoras en resultados y servicios (orientación de las estrategias, operaciones y planificación del mantenimiento); responsabilidad social demostrada; demostración de cumplimiento requisitos legales; evaluación mejorada del desempeño y control; mejora de la reputación; mejora de la sostenibilidad organizacional; y mejora de la eficacia y eficiencia.

Por último, hay que destacar que en un contexto internacional de creciente competitividad, es de esperar que las organizaciones capaces de demostrar una adecuada gestión de sus activos adquieran una posición competitiva en diferentes mercados. ▶