



Pasos para Certificación ISO 41001 Facility Management

Dr. Luis (Luigi) Amendola, Ph.D ⁽¹⁾ ⁽²⁾

PMM Innovation Group, Europa ⁽¹⁾. PMM CIEEx Innovation University, USA ⁽²⁾.

¿Qué es Facility Management?

En este entorno globalmente cambiante y competitivo, para que una organización logre sus metas, necesita tener una sólida consolidación de personas, lugares, procesos y tecnología. **Facility Management** se considera la columna vertebral de la empresa. Es una función organizacional que facilita las operaciones comerciales al integrar personas, lugares, procesos y tecnología. Al mejorar la calidad de vida de la fuerza laboral y buen funcionamiento del sistema, la administración de las instalaciones apoya a una organización para impulsar la productividad de sus operaciones comerciales centrales.

Los servicios de Facility Management son servicios que apoyan a la fuerza laboral y el lugar de trabajo de una organización para que funcionen de manera efectiva. Estos servicios de apoyo incluyen **HVAC (Calefacción, Ventilación, Aire Acondicionado), infraestructura técnica, transporte, mobiliario, limpieza, edificios, bienes raíces. Incluye mantenimiento de equipos, catering, seguridad, etcétera.**

Uno de los mayores desafíos para los **Facility Managers** fue la lucha por encontrar un sistema de gestión para sus actividades de CAPEX & OPEX. Sin embargo, la brecha que se dejó abierta durante mucho tiempo por la falta de un estándar o

una lista de buenas prácticas con relación al Facility Management, **se llenó con ISO 41001.**

¿Qué empresas pueden utilizar ISO41001?

La ISO 41001 puede ser utilizada por empresas de cualquier sector, incluidas la manufactura, hospitales, aeropuertos, hotelera, centros comerciales, tecnología de la información e infraestructura. **iEl único requisito es tener una infraestructura para administrar!** Pero, sobre todo, se recomienda para empresas que quieran:

- Seguir técnicas de gestión financiera eficaces y eficientes que apoyen el crecimiento sostenido de la organización.
- Genere valor en sus instalaciones
- Minimizar costos
- Imagen, credibilidad y vigencia mejoradas
- Un marco de cumplimiento para cumplir con los requisitos
- Control mejorado de la calidad

Pasos para certificación

Una vez la organización ha implementado la hoja de ruta de una forma sustentable, sus procesos son sistémicos y el sistema de gestión está implementado y mantenido, es hora de ser evaluado por un ente de certificación externo con el objeto de certificar el sistema de gestión de activos inmobiliarios e infraestructuras de la organización.

Una certificación otorgada por un organismo certificador acreditado da fe de forma pública que el Sistema de Gestión de Activos evaluado ha funcionado, funciona y seguirá funcionando en un plazo de 3 años desde la fecha de emisión del certificado según los requisitos definidos en la norma ISO 41001 – Sistemas de gestión de instalaciones.

¿Quién debería utilizar los estándares?

- Aquellos que están considerando cómo mejorar la realización de valor para su organización desde su base de activos.
- Cualquier persona involucrada en el establecimiento, implementación, mantenimiento y mejora de un sistema de gestión de instalaciones.

- Cualquier persona involucrada en la realización de actividades de gestión de activos, incluidos los proveedores de servicios.
- Partes o partes interesadas internas y externas que evalúan la capacidad de las organizaciones para cumplir con los requisitos legales, reglamentarios y contractuales y los requisitos propios de la organización.

Preauditoria

La Preauditoria brinda a la organización la posibilidad de optar por una evaluación preliminar de la implementación de un sistema de gestión de instalaciones por parte de un organismo de certificación.

Su propósito es detectar áreas de no conformidad (cierta parte del sistema de gestión que no cumple con los requisitos de la norma) y permitir corregir esas áreas antes de comenzar el proceso de certificación.

Hay que destacar que este proceso de auditoria no es obligatorio para la certificación, pero sí muy recomendable, ya que asegura que el sistema de gestión esté totalmente alineado al requerimiento de ISO 41001 – Sistema de gestión de instalaciones.

Auditoría de Certificación

El proceso de certificación del Sistema de Gestión de Instalaciones según ISO 41001 se muestra en la figura 1, donde está la secuencia hasta que finalmente la organización se certifica. La secuencia es la siguiente:

1. **Solicitud de certificación inicial.** La organización que desea certificarse debe solicitar formalmente a un Organismo de certificación su interés y en el caso que un el Organismo acepte, firmar el contrato.
2. **Etapa 1: Auditoria de Certificación.** En esta auditoría, el auditor verifica que la documentación mínima exigida por la norma se encuentre en el sistema, así como que la realización de la auditoría interna y revisión por la dirección se hayan realizado al menos una vez.
3. **Etapa 2: Auditoría de Certificación.** En esta auditoría, el auditor o equipo auditor verifica que el sistema de gestión de activos de la organización esté correctamente implementado, mantenido y sea eficaz.

Para ambas auditorías, si el auditor encuentra una desviación del sistema respecto a los requerimientos de la norma la organización debe enviar un Plan de Acciones Correctivas para darle solución antes de continuar a la siguiente fase.

4. **Toma de Decisión.** Personal del Organismo de certificación diferente al equipo auditor, para mantener objetividad e imparcialidad, revisa el informe de auditoría, Plan de Acciones Correctivas y con la recomendación del equipo auditor de certificar o no, toma su decisión. En caso de que sea afirmativa, se certifica el sistema de gestión de la empresa y emite un certificado acreditativo.
5. **Auditorías de seguimiento Mantenimiento del Certificado.** La organización debe realizar una auditoría externa una vez al año durante los siguientes años para verificar el mantenimiento del sistema. Se realizan 2 en los años consecutivos.
6. **Auditoría de Recertificación.** Al tercer año de obtener su certificación, la organización debe evaluar su sistema al completo nuevamente para poder recertificarse. En esta nueva evaluación se tiene que demostrar mejora en el sistema de gestión.

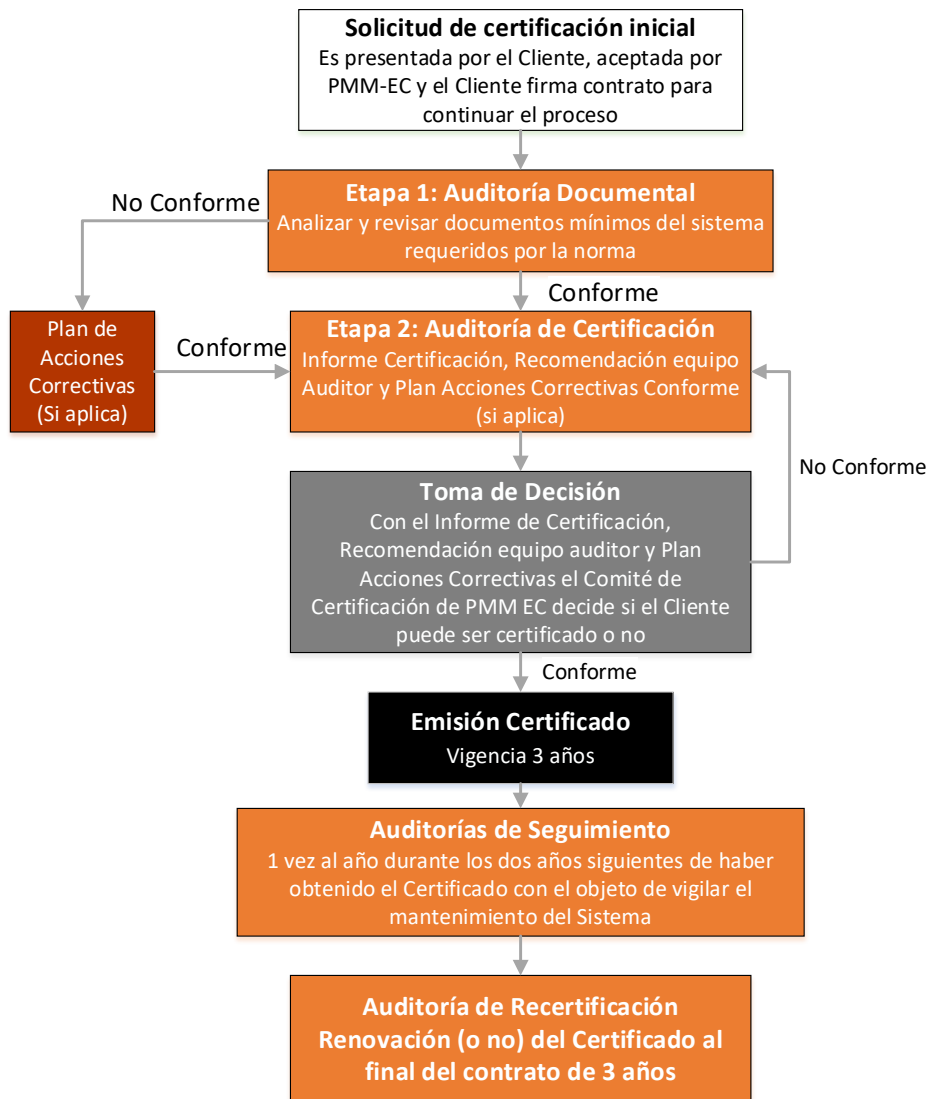


Figura 1. Pasos para la auditoría de certificación ISO 41001, (PMM Institute for Learning, 2015)

5 Beneficios de la certificación

- **Desempeño financiero:** Garantizar que los activos se gestionen bien debería resultar en la reducción de costos y una mejor producción, mejores decisiones: lo ayuda a tomar mejores decisiones en CAPEX & OPEX sobre los activos al comprender métricas clave, como las relacionadas con el rendimiento, el riesgo y los costos.
- **Gestión de riesgos coherente, priorizada y auditable:** Mejor comprensión y uso de datos e información para brindar decisiones fundamentadas y consistentes. La gestión de riesgos es la identificación, evaluación y priorización de riesgos. En la gestión de riesgos ideal, se sigue un proceso de priorización mediante el cual los riesgos con la mayor pérdida (o impacto) y la mayor probabilidad de ocurrir se manejan primero, y los riesgos con menor probabilidad de ocurrencia y menor pérdida se manejan en orden descendente. También mejorará la reputación de su organización.
- **Mayor probabilidad de ganar contratos:** Tener la certificación ISO 41001 puede ser de gran ayuda para ayudar a una empresa a asegurar asociaciones con los sectores público y privado. Con las licitaciones del sector público, la certificación ISO 41001 es una fuerte señal de que una empresa está bien administrada y es creíble. De manera similar, muchas organizaciones del sector privado pueden exigir que sus proveedores estén certificados con ISO 41001. Significa que la gestión de activos se toma en serio.
- **Menores costos:** Obtener y mantener la certificación ISO 41001 puede conducir a primas de seguro más bajas. Esto se debe a que las aseguradoras reconocen que estos negocios tienen procesos y controles adecuados que reducen los riesgos. También se pueden tomar mejores decisiones de adquisición de activos. Un enfoque holístico para administrar los activos puede reducir el costo de propiedad durante el ciclo de vida de los activos.
- **Mejora & Reputación:** revisar los procesos y el desempeño permitirá mejorar la eficiencia y eficacia del personal, para comprometerse con sistemas sólidos y un proceso transparente para evaluar la eficacia del sistema les da a las partes interesadas internas y externas confianza en usted y en su capacidad para cumplir sus objetivos.

Dr. Luis (Luigi) Amendola, Ph.D



Cuenta con dos doctorados otorgados por USA y EU, CEO & Managing Director PMM Innovation Group, Managing Director Center for Innovation & Operational Excellence (CIEx), USA, Asesor PMM Business School, Europa, Managing Director PMM University, USA. Se desempeñó por 20 años como Research Universidad Politécnica de Valencia, España, Certificado Auditor Leader IRCA, Auditor Leader Sistemas de Gestión de Activos ISO 55001. Con más de 40 años de experiencia en la industria de manufactura, generación, transmisión y distribución de energía, minería, petróleo, gas, petroquímica, planificación energética, energía renovable (Eólica - Fotovoltaica), apoyo en programas de investigación con universidades y centro de transferencia de tecnología, colaborador de revistas técnicas, publicación de libros en Asset & Facility Management, Excelencia Operacional, Realibility Maintenance e Innovación Estratégica. Participación en congresos como conferencista invitado y expositor de trabajos técnicos en eventos locales e internacionales en empresas y universidades. Miembro de equipo de editorial de publicaciones en Europa y asociaciones profesionales, Asesor de empresas en Europa, Iberoamérica, U.S.A, Australia, Asia y África. Ha publicado más de 20 Libros y cuenta a la fecha con más de 310 publicaciones entre revistas profesionales y científicas.