

Introducción a la gestión de activos

Una introducción simple pero informativa
sobre la gestión de activos físicos

Por Robert Davis



Recomendado

Publicado por blah d blah design ltd
Subsidiaria de EA Technology Ltd
Capenhurst Technology Park
Capenhurst
Chester, Reino Unido
CH1 6ES

www.eatechnology.com

Copyright © Robert Davis

978-0-9571508-2-9



Prefacio

Como presidente del Institute of Asset Management estoy encantado de recomendar este pequeño libro.

Robert fue presidente del IAM y trajo el tema de la gestión de activos y de toda su experiencia en la gestión de negocios y el marketing. Esto ayudó mucho para desarrollar el IAM y el campo de la gestión de activos desde un punto de vista puramente ingenieril y técnico que reconoce la necesidad de recurrir a otras disciplinas. La gestión de activos se comprende cada vez más en la comunidad de negocios como una disciplina orientada por la estrategia y los negocios, donde el valor de los activos es su contribución para cumplir objetivos de negocios explícitos.

Si es la primera vez que escucha de gestión de activos, este libro debería ser una introducción muy útil a los temas clave. También debería destacar los beneficios que se obtienen al comprender y aplicar los principios fundamentales. Por supuesto, si le interesa el tema o necesita saber más hay mucho por explorar y espero darle la bienvenida a nuestra comunidad.

Estamos muy agradecidos a Robert por hacer que este libro esté disponible gratis y les agradeceríamos se que lo presten a todos los que puedan beneficiarse con él.



Stephen Morris
Presidente del Institute of Asset Management

Introducción a la gestión de activos

Una introducción simple pero informativa sobre la gestión de activos físicos

Por Robert Davis

Todos somos gerentes de activos. La última vez que usted llevó su auto al mecánico o que decoró su casa, estaba realizando una gestión de activos.

Este libro explora la disciplina de gestión de activos y demuestra cómo puede usarse para tomar mejores decisiones de inversión.

¿Usted trabaja en una empresa que posee o gestiona activos físicos? ¿Le gustaría trabajar para una empresa de servicios públicos? ¿O acaso acaba de escuchar la expresión "gestión de activos" y quiere saber de qué se trata? Si la respuesta a cualquiera de estas preguntas es afirmativa, este es el libro adecuado para usted

¿Por qué es importante la gestión de activos? ¿Porqué es útil? ¿Cómo mejora la eficiencia organizacional? ¿Cómo me va a ayudar a mí, que soy ingeniero, contador, gerente operativo o director? Este libro responde todas estas preguntas e indica algunas fuentes de información que pueden profundizar su comprensión y ayudarlo a transitar el aprendizaje de la gestión de activos.

Cuando escribí este libro, aproveché los maravillosos conocimientos y la experiencia que compartieron conmigo un gran número de expertos líderes internacionales en el campo mientras yo me desempeñaba como Presidente del *Institute of Asset Management (Instituto de Gestión de Activos)*. También ayudaron los más de veinte años de experiencia en la gestión de propiedades, plantas y equipos.

Estoy en deuda con la gente que generosamente ha brindado su tiempo para editar este documento, incluyendo a Paul Barnfather, Tom Elner, Madi and Deb Davis and Jo Parker.

A handwritten signature in black ink that reads "Robert Davis". The signature is written in a cursive style. Below the signature is a long, horizontal, slightly wavy line that tapers to a point on the right side, resembling a stylized arrow or a flourish.

Para mayor información sobre el *Institute of Asset Management*, visite **www.theIAM.org**

Para contactarse:
asset.management@eatechnology.com

Índice

Página

- 5. Introducción
- 6. ¿Qué significa un "activo físico"?
- 7. Qué es la gestión de activos... y qué no es
- 10. ¿Por qué es importante la gestión de activos?
- 11. El ciclo de vida de la gestión de activos
- 13. Cómo comprender los riesgos
- 15. ¿Qué hace un gerente de activos?
- 17. ¿Qué tan bueno hay que ser?
- 19. Más detalles...los temas
- 21. Glosario de terminología de gestión de activos
- 25. ¿Qué es lo siguiente...?

Introducción

La gestión de activos físicos es igual a otras disciplinas de gestión en evolución. Sufre de una sobrecarga de terminología. Es posible que el recién llegado al tema tenga que luchar para comprender los conceptos básicos. Esto se debe en parte al contexto poco conocido y también a que todavía hay pocas personas a las que preguntarles. Este libro les ofrece a los recién llegados un punto de partida desde donde podrán desarrollar sus conocimientos. Aquellos que ya superaron el punto de partida, podrán darle estructura a sus conocimientos. Y a los experimentados espero que les dé una sensación de satisfacción o, lo que es todavía mejor, tema para una buena discusión.

En la actualidad, la gestión de activos eficiente ya no es opcional para las empresas de servicios públicos. Alrededor del mundo, todas las sociedades se enfrentan con un significativo desafío con respecto a la gestión de activos.

- Las economías emergentes tratan de identificar las inversiones de menor costo /mayor retorno a fin de lograr los máximos beneficios inmediatamente
- Los países en rápido desarrollo intentan comprender los costos del ciclo de vida de su infraestructura
- Las economías más maduras tratan de descubrir cómo extender la vida de su infraestructura y también se enfrentan con desafíos mundiales, tales como el cambio climático

La gestión de activos puede prestar ayuda a todos ellos al proporcionarles la estructura necesaria. Puede mejorar la calidad de vida de millones de personas. Es un engranaje importante en la gran máquina de nuestra civilización en desarrollo.

La gestión de activos, bien hecha, tiene una influencia positiva en el bienestar del planeta

¿Qué significa un "activo físico"?

1. Definición del diccionario de Activos

“Cualquier elemento con valor económico propiedad de un individuo o de una empresa”

2. ¿Por qué hablamos de un activo "físico"?

SÍ nos referimos a elementos como edificios, infraestructura de empresas de servicios públicos: cables, cañerías de agua, líneas de ferrocarril y túneles de subte y activos industriales como por ejemplo plataformas petrolíferas, plantas químicas y cintas transportadoras de plantas de procesamiento

NO nos referimos a activos financieros, ni a activos de personal ni a activos personales, según se entienden en su contexto normal, pero sí hablaremos de elementos no físicos que afectan a estos activos físicos: destrezas, datos, sistemas y software, por ejemplo

3. Entre las características de un activo "físico" se incluyen:

- Su valor puede figurar en el balance de una empresa
- Puede estar en el listado de un registro (repositorio de activos, ver el glosario)
- Su valor generalmente se deprecia con el tiempo
- Su estado generalmente se deteriora con el tiempo y/o el uso
- Probablemente se beneficie del buen cuidado
- Tiene algún papel o alguna función en la realización de un proceso o servicio
- A menudo hay muchos otros elementos similares alrededor del mundo que pueden beneficiarse de una administración similar

Qué es la gestión de activos... y qué no es

1. Gestión de activos:

- **Es** una disposición mental a ver los activos físicos no como pedazos de metal, plástico o cemento inanimados e invariables sino como objetos y sistemas que responden a su medio, que cambian, que por lo general se deterioran con el uso y que progresivamente envejecen, luego fallan/dejan de funcionar y/ mueren
- **Es** aceptado que los activos tienen un ciclo de vida
- **Es** tan importante para aquellos que trabajan en finanzas como para los ingenieros
- **Es** un enfoque que busca obtener lo mejor de los activos para el beneficio de la organización y/o sus partes interesadas
- **Es** sobre la comprensión y la administración del riesgo asociado a poseer activos

Uno de los desafíos de la gestión de activos es que un activo no es consciente. No mantiene edictos administrativos. No responde ni a la economía ni a la política. Pero sí responde a como se lo trata o usa. Esto crea un desafío para la gestión. ¿Cómo lograr el comportamiento correcto de una entidad que no nos escucha?



Un principio clave de la gestión de activos es la **LÍNEA DE VISIÓN**...que significa:

- Un enfoque dentro de la organización que busca alinear el trabajo que se realiza directamente en los activos con los objetivos de esa organización
- Una disciplina que reconoce, adapta y alinea el riesgo de poseer un activo en particular con los objetivos de la organización que opera el activo

Algunos ejemplos

Ej. 1. Una buena decisión de gestión de activos sería comprar *un sistema de cañerías caro y de altas especificaciones* dentro de un proceso industrial. Si bien el costo inicial es más alto, los costos de mantenimiento pueden ser más bajos y la vida útil 3 veces más extensa, el riesgo de fallas que interrumpen el servicio podría ser inferior y por lo tanto el riesgo para la organización desde la perspectiva del desempeño y los aspectos sanitarios, de seguridad y ambientales serían consecuentemente mucho menores. Por lo tanto, los costos totales del ciclo de vida podrían ser más bajos y el riesgo total para la organización de comprar un sistema de cañerías más caro representaría en consecuencia una buena decisión de gestión de activos.

Ej. 2. Una mala decisión de gestión de activos sería reducir la frecuencia del mantenimiento de un activo sin apreciar todas las consecuencias de hacerlo.

Si bien a corto plazo podría haber un beneficio financiero, si el activo falla en forma prematura el costo para la organización, a largo plazo, podría superar ampliamente el beneficio obtenido. Por supuesto, también es verdad que el mantenimiento es una forma de introducir fallas, de modo que una investigación adecuada podría llegar a probar que la reducción de la frecuencia de mantenimiento es un beneficio neto para la organización.

2. Gestión de activos:

- **No es** solamente mantenimiento. El mantenimiento es parte del cuidado de los activos, pero también lo son el diseño, los suministros, la instalación, la puesta en marcha, la operación, etc. Ver más adelante la descripción del ciclo de vida de un activo
- **No es** un sustituto de la gestión de calidad. La gestión de activos, al igual que otros procesos de gestión, debe ser sometido al escrutinio a través de un proceso de calidad que asegure su rigurosidad.
- **No es** un sistema de gestión de proyectos
- **No es** solamente para los ingenieros. Todos los que trabajan en una empresa que posee u opera activos deberían estar interesados. Esto incluye a aquellos que trabajan en suministros, finanzas, personal, servicios, planeamiento, diseño, operaciones, administración, liderazgo, marketing y ventas
- **No es** solo un ejercicio de contabilidad. Si bien puede ayudarle a comprender el deterioro y la consecuente depreciación de un activo, es pertinente para toda la organización
- **No es** una disciplina puramente académica. Si bien es un tema válido para la revisión y el progreso académico, es primariamente un tema pragmático y práctico



Por qué es importante la gestión de activos

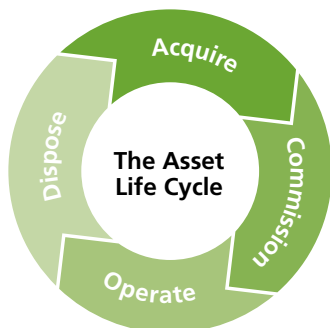
La gestión de activos es importante porque puede ayudar a las organizaciones a:

1. **Reducir** los costos **totales de operar** sus activos
2. **Reducir** los costos **de capital** de invertir en la base de activos
3. **Mejorar** el **desempeño operativo** de sus activos (reducir la tasa de fallas, aumentar la disponibilidad, etc)
4. **Reducir** los potenciales **efectos negativos sobre la sanidad** de operar los activos
5. **Reducir** los **riesgos de seguridad** de operar los activos
6. **Minimizar** el **impacto ambiental** de operar los activos
7. Mantener y **mejorar** la **reputación** de la organización
8. **Mejorar** el **desempeño regulatorio** de la organización
9. **Reducir los riesgos legales** asociados con la operación de los activos

La clave de una buena gestión de activos es que **OPTIMIZA** estos beneficios. Esto significa que la gestión de activos tiene en cuenta todo lo anterior y determina cuál es la mejor combinación de actividades a fin de lograr el mejor equilibrio de todo lo mencionado para el beneficio de la organización.

La gestión de activos **se orienta explícitamente a ayudar a las organizaciones a cumplir los objetivos definidos y a determinar la combinación óptima de actividades de acuerdo con estos objetivos.**

El ciclo de vida de la gestión de activos



Los activos tienen un ciclo de vida, vale la pena examinar y comprender este concepto clave de la gestión de activos.

Existen docenas de modos distintos de representar un ciclo de vida, pero el diagrama anterior lo representa con sencillez. NB: Las flechas no representan el período de tiempo que dura cada fase.

1. Adquirir

Esto incluye todo lo que implica planificar, diseñar y comprar un activo. Algunos diagramas de ciclo de vida muestran la planificación como una función separada. La aplicación correcta de estas actividades asegura que el activo sea correcto para su propósito.

2. Puesta en marcha

Esto incluye todas las actividades de instalar/crear o construir el activo y asegurarse de que sea totalmente operativo. Es un hecho comprobado que una mayor incidencia de fallas después de la primera instalación/construcción de un activo (mortalidad infantil, ver el glosario) Esto se refleja en la necesidad de que en la etapa de puesta en marcha del ciclo de vida se supervise la operación inicial de los activos.

3. Operar

Esto es por lo general la mayor parte del ciclo de vida de un activo, durante la cual cumple la función para la que se lo diseñó. Durante este período el activo debe someterse al monitoreo, mantenimiento, renovación y actualizaciones potenciales apropiados para cumplir con cualquier tipo de cambio en los requisitos operativos o de estado.

Para muchos activos, esta fase dura décadas. Incluso siglos. Esta es la fase con la que los ingenieros están más familiarizados.

4. Eliminar

A menudo esta es la fase que más se pasa por alto. Los activos pueden durar más que la vida de un ser humano y por lo tanto puede ser difícil considerar la eliminación del activo cuando esto va a suceder en un futuro tan lejano. La gestión de activos nos enseña que si ignoramos cualquiera de las etapas del ciclo de vida de un activo lo hacemos bajo nuestra propia responsabilidad.

Este es un período clave dentro de la vida de un activo. Con algunos activos, por ejemplo, la industria nuclear, este puede ser un período extenso y altamente crítico. Las actividades clave durante este período incluyen sacar de operación el activo, eliminar o reciclar el activo o sus componentes y el suministro de información para la planificación del reemplazo del activo (en caso de ser necesario) para determinar los requisitos operativos de acuerdo con la eficiencia de la operación y los modos de falla con los que nos encontramos.



Cómo comprender los riesgos

1. La definición de diccionario de "riesgo" es:

"(Exposición a) la posibilidad de pérdida, perjuicio u otra circunstancia adversa o desagradable, la posibilidad o situación que implica tal posibilidad."

2. La gestión del riesgo dentro de la gestión de activos es crítica. ¿Por qué? Porque los gerentes de activos son responsables de OPTIMIZAR los resultados por el bien de su organización y por lo tanto necesitan tomar decisiones sobre cuáles son las acciones que logran la combinación correcta de resultados de acuerdo con los objetivos de la organización.

Para tomar estas decisiones deben predecir qué resultado tendrán sus acciones en el desempeño futuro de los activos. Deben cuantificar tanto la probabilidad de que sus acciones (o la falta de acciones) causen cambios en el desempeño y luego deben determinar los resultados o consecuencias de tales cambios en el desempeño.

Riesgo = Probabilidad X Consecuencia
(de desperfecto) (de desperfecto)

3. Por ejemplo, un gerente de activos es responsable de mantener un edificio que aloja equipo eléctrico crítico. El ingreso de agua en el edificio tendría como resultado la falla del equipo y la consecuencia sería que varios miles de personas quedarían sin luz durante 24 horas. ¿Cómo cuantifica el gerente de activos el **riesgo** asociado con el ingreso de agua? ¿Cómo determina el mejor modo de minimizar el costo para la organización al mismo tiempo que mantiene el desempeño?

continua...

Existen dos formas potenciales de ingreso de agua:

- Filtración de agua de lluvia a través del techo
- Inundación de un río cercano

Los techos del tipo que tiene el edificio tienen una vida útil de diseño de 25 años y su estado actual sugiere que puede empezar a tener filtraciones en los próximos 5 años.

La **consecuencia** de cada modo de falla es la misma. La **probabilidad** de que el techo tenga filtraciones es 25 veces mayor que la probabilidad de una inundación del río cercano. El **riesgo** asociado a la filtración del techo es, por lo tanto, 25 veces mayor. De modo que la mitigación óptima para reducir el riesgo de que falle la planta eléctrica como resultado de la entrada de agua es reparar el techo. ¡Así de fácil!

En el mundo real, nuestra tendencia es concentrarnos en una solución para gestionar el riesgo: o bien gestionamos la probabilidad o gestionamos las consecuencias. Estas soluciones a menudo se encuentran en distintos departamentos, distintos presupuestos o incluso distintas organizaciones. La reducción **óptima** del riesgo se logra cuando identificamos de dónde proviene el riesgo y, como corresponde, invertimos tanto en la probabilidad como en las consecuencias y las gestionamos. Enfrentar este desafío correctamente es la médula de la gestión de activos.



¿Qué hace un gerente de activos?

Tomando el Marco de competencias de 2008 del Institute of Asset Management como punto de referencia, hay siete actividades clave para los gerentes de activos. Es importante comprender que todas estas actividades se superponen:

1. **Desarrollar una política**

La política de gestión de activos es el eslabón entre el Plan Organizacional (que es el plan de negocios de más alto nivel de una empresa) y la estrategia de gestión de activos. Por lo general se trata de un conjunto de principios o pautas que guían la actividad de gestión de activos a fin de cumplir con los objetivos de la organización. Incluye específicamente el "qué" y el "porqué"

2. **Desarrollar una estrategia**

La estrategia de la gestión de activos dirige la actividad de gestión de activos de la organización: determina los objetivos de alto nivel de la gestión de activos que resultan necesarios desde la actividad para realizar los objetivos de la organización y define el enfoque que se elegirá con respecto al planeamiento.

3. **Planeamiento de la gestión de activos**

El planeamiento de la gestión de activos se ocupa de considerar todas las opciones para las actividades y las inversiones en el futuro y luego elabora un conjunto de planes que describen qué se hará y quién lo hará. El gerente de activos se asegura de que el plan cumpla con lo que se exige de él mediante la estrategia.

4. **Cumplir con los planes**

Aquí es donde realmente se trabaja con los activos, ya sea evaluándolos o monitoreándolos, haciéndoles mantenimiento o reparándolos, renovándolos o reemplazándolos. Es evidente que

esta actividad debe incluir los controles apropiados para asegurar que el trabajo se realice con eficiencia y que la información recabada se comunique a las actividades de planificación y estrategia.

5. **Desarrollar a las personas**

Esta actividad se refiere específicamente al desarrollo de destrezas y competencias de las personas a fin de cumplir mejor las actividades de la gestión de activos. Abarca desde la sala de directorio hasta la caja de herramientas, pasando por la cadena de suministros. Además de las destrezas individuales, se considera la cultura dentro de la organización y cómo puede gestionarse el cambio para lograr resultados óptimos para esa organización.

6. **Gestión de riesgos**

La comprensión del riesgo es un concepto crítico en la gestión de activos y es una función clave y un área de competencia. Se concentra en poder evaluar el riesgo de la acción o de la inacción para el desempeño de los activos dentro del contexto de los objetivos corporativos de la organización.

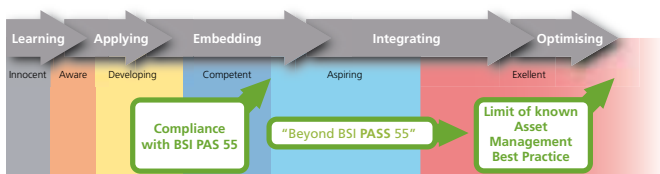
7. **Información para la gestión de activos**

Recabar y recopilar la información correcta para la toma de decisiones en la gestión de activos resulta crucial para que esta sea exitosa. El exceso de datos confunde el panorama y además cuesta dinero. La falta de datos hace que la toma de decisiones se haga a ciegas (o como mucho, tueritos).

Resulta clave asegurar que las personas correctas tienen la información correcta para tomar las mejores decisiones.

¿Qué tan bueno hay que ser?

Madurez de la gestión de activos



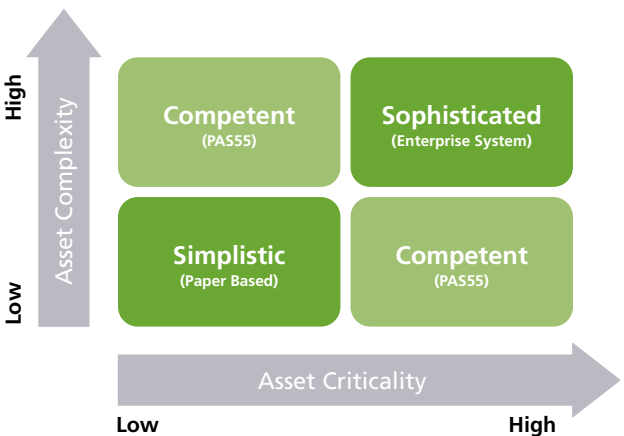
El Institute of Asset Management describe un rango de "madurez" de los gerentes de activos. Considera sus destrezas, experiencia y nivel de desarrollo y su nivel de madurez comparados con la norma BSI PAS 55, como se muestra en el diagrama anterior.





- Las buenas prácticas de la gestión de activos aconseja ser tan sofisticado como sea necesario. Es decir, los niveles altos de madurez en las prácticas de gestión de activos para una base de activos poco compleja y no crítica va a atraer costos innecesarios. Por el contrario, las prácticas inmaduras de gestión de activos en bases complejas o críticas plantean un gran riesgo para la organización.

Este concepto se explica en el diagrama a continuación:



Más detalles... los temas

El Institute of Asset Management ha identificado un rango de temas que justifican un mayor desarrollo y concentración.

No todas las organizaciones requieren excelencia en todas estas áreas. No obstante, esta es una lista de verificación muy útil y las organizaciones de gestión de activos deberían, como mínimo, considerar qué nivel de competencia resulta apropiado. Cuando sea necesario, las destrezas y la experiencia práctica pueden desarrollarse en las áreas que se consideran críticas para un resultado exitoso.

Estrategia y planeamiento de la gestión de activos

- Política de gestión de activos:
- Estrategia de gestión de activos
- Análisis de la demanda
- Planeamiento estratégico
- Planes de gestión de activos:

Toma de decisiones de la gestión de activos

- Toma de decisiones en inversiones de capital
- Toma de decisiones en Operaciones y Mantenimiento
- Optimización del valor y del costo de ciclo de vida
- Estrategia y optimización de los recursos humanos
- Estrategia y optimización de las paradas y los cortes
- Estrategia de los activos que envejecen



Actividades de cumplimiento del ciclo de vida

- Estándares técnicos y legislación
- Creación y adquisición de activos
- Ingeniería de sistemas
- Cumplimiento del mantenimiento
- Ingeniería de la confiabilidad y análisis de causa raíz
- Operaciones de los activos
- Gestión de recursos
- Gestión de paradas/cortes
- Respuesta a los incidentes
- Racionalización y eliminación de activos

Posibilitadores de conocimiento de los activos

- Estrategia de información de activos
- Estándares de conocimiento de los activos
- Sistemas de información de activos
- Datos y conocimiento de los activos

Posibilitadores de las personas y de la organización

- Gestión de contratos y proveedores
- Liderazgo de gestión de activos:
- Estructura, cultura, roles y responsabilidades organizacionales
- Competencia y conducta

Riesgo y revisión

- Nivel crítico, Evaluación y gestión de riesgos
- Planeamiento de contingencias y análisis de resiliencia
- Desarrollo sustentable
- El tiempo y el cambio climático
- Monitoreo de desempeño y sanidad de activos y sistemas
- Gestión del cambio en activos y sistemas
- Revisión, auditoría y aseguramiento de la gestión
- Prácticas contables
- Relaciones con las partes interesadas

Glosario de terminología de gestión de activos

Adquirir

Comprar un activo basándonos en la comprensión correcta de su ciclo de vida

Envejecimiento

Envejecimiento, específicamente pasada la vida útil de diseño del activo

Registro de activos

Una base de datos central de información sobre sus activos

Repositorio de activos

Igual que registro de activos

Sistemas de información de activos

Puede estar basado en papel, pero por lo general es un sistema de software que asegura que la información de activos correcta llega a las personas correctas

Plan de gestión de activos

Un enfoque coordinado dentro de una organización para definir y cumplir un conjunto de acciones orientadas a cumplir los objetivos establecidos en la estrategia de gestión de activos

Estrategia de gestión de activos

Esto define los objetivos del plan de gestión de activos en el contexto del plan organizacional, la política de gestión de activos y el enfoque que se adoptará dentro del plan de gestión de activos para cumplir con estos objetivos

Política de gestión de activos:

Un conjunto de principios guía que conducen la actividad de gestión de activos a alto nivel Describe el enfoque general de la gestión de activos, demostrando qué es importante para la organización

Curva de la bañera

Los activos fallan al principio o al final de su vida y con menor frecuencia en el medio

Tablero de comando

Un enfoque estandarizado para evaluar el valor para una organización de distintas actividades, por ej. el mantenimiento

Benchmarking

Comparación de desempeño, a menudo entre empresas de sectores similares

BSI PAS55

Esta es una especificación disponible para el público que busca definir un enfoque estandarizado de la disciplina de gestión de activos. Disponible en el British Standards Institute o en el IAM

Gastos de capital

Dinero gastado en equipos o en una planta que normalmente aparecen en el balance como capital

Monitoreo de estado

Evaluación de un activo para comprender cómo se supone que funcionará en el futuro

Consecuencia

Esto es el resultado o efecto que tiene una decisión de gestión de activos

Defecto

Una falla en la especificación o desempeño de un activo

Depreciación

La reducción del valor de un activo basada en su antigüedad o estado

Eliminar

Sacar un activo de servicio y asegurarse de que se lo recicla o entierra, etc. correctamente

Análisis de árbol de fallas

Un modo gráfico de encontrar las causas potenciales de una falla

Falla

El punto en el que un activo deja de cumplir la función para la que se lo diseñó.

Modo de falla

El modo en que deja de funcionar un activo

Análisis de efectos del modo de falla

Un modo de evaluar cómo los activos pueden fallar y los efectos que la falla puede tener en la operación de una planta

Índice de sanidad

Un número único que describe la condición general de un activo

Mortalidad infantil

Las fallas que ocurren en el comienzo de la vida de un activo

Intervención

Mantenimiento, renovación, reparación o eliminación de un activo

Indicadores clave de desempeño

Los criterios de desempeño con los que se mide el éxito de una actividad

Ciclo de vida

Las etapas de la relación de un activo con una empresa, desde la adquisición, pasando por la puesta en marcha, la operación y la eliminación

Mantenimiento

Una intervención en un activo para mejorar su operación o asegurar que continúe su correcta operación

Gastos operativos

Dinero que se gasta en una actividad que no puede capitalizarse y que normalmente se asocia con la reparación, el monitoreo del estado y el mantenimiento de un activo o servicio

Activo físico

Un objeto tangible realizado por el hombre que tiene una función específica, por lo general dentro de un sistema más grande

Planifique Haga Verifique Actue

Un proceso sistemático que busca asegurar la calidad y también la mejora continua

Mantenimiento preventivo

La intervención en un activo realizada antes de que se produzca una falla para reducir las posibilidades de desperfectos

RCM

Siglas en inglés de mantenimiento centrado en la confiabilidad, un enfoque cuyo objetivo es la intervención de activos basándose en el desempeño histórico conocido de ese activo u otros similares

Reparación

Una intervención en un activo después de que falló

Reparar, restaurar, renovar

Una intervención que mejora el desempeño y el estado de un activo para actualizar o mantener el desempeño deseado

Reemplazar

Ver Eliminar arriba

Riesgo

La posibilidad de que surja una circunstancia adversa

Factores de riesgo

Las categorías o tipos de riesgo que pueden ocurrir, por ej. con respecto al desempeño, la sanidad y la seguridad, el medio ambiente, etc.

Análisis de causa raíz

Una evaluación concienzuda de todos los factores que influyen en que ocurra una falla o un desperfecto

Paradas/Cortes

Un período, planeado o no, durante el cual se realiza la intervención de un activo

Mantenimiento basado en el tiempo

Intervención de un activo basada en un período de tiempo prescrito durante el cual se debe realizar el trabajo

Costo de toda la vida

El concepto de los efectos económicos totales de poseer un activo durante todas las etapas de su vida

¿Qué es lo siguiente...?

1. El sitio web del Institute of Asset Management es un buen lugar para comenzar:
www.theIAM.org
2. BSI PAS55:2008. Esta es una especificación disponible para el público que define un enfoque estandarizado de la disciplina de gestión de activos. Disponible en el British Standards Institute o en el IAM
3. Marco de competencias de la gestión de activos Disponible para los miembros a través del sitio web del IAM
4. Pautas de información de activos Disponible para los miembros a través del sitio web del IAM
5. BSI PAS55:2008 Metodología de evaluación Disponible para los miembros a través del sitio web del IAM
6. Libros:
 - Gestión de activos: Whole-life Management of Physical Assets, Chris Lloyd, et al (Gestión de toda la vida de un activo físico, Chris Lloyd y colaboradores)
 - Strategic Asset Management, the Quest for Utility Excellence, Clive Deadman (La gestión estratégica de activos, la búsqueda de la excelencia en las empresas de servicios públicos, Clive Deadman)
7. Asset Management Council, Australia. (Consejo de gestión de activos de Australia) Excelente glosario de términos de gestión de activos y un corpus de conocimiento en evolución en su sitio web





el instituto profesional para la gestión de toda la vida de los activos físicos

Acerca del IAM

El Institute of Asset Management (IAM) es una organización de miembros, independiente y sin fines de lucro para

- aquellos que participan en la adquisición, operación y cuidado de los activos físicos, en infraestructura especialmente crítica y para
- los profesionales dedicados a aumentar el conocimiento y la comprensión de la gestión de activos

Beneficios de la membresía

- Conferencias, seminarios y eventos sociales. Descuentos en eventos asociados
- Revista "Assets" GRATIS para los miembros
- Aprendizaje personal y desarrollo profesional continuo
- Proyectos para desarrollar estándares y pautas sobre las mejores prácticas y la evaluación
- Adhesión de proveedores de capacitación y asesores de cumplimiento de PAS55
- Avance y promoción del conocimiento y la comprensión de la gestión de activos en todas partes
- Promoción del desarrollo de certificaciones externas
- Directorios y publicidad en nuestro website y acceso "Solo para miembros" de descargas y del Knowledge Centre (Centro de conocimiento)
- Reconocimiento profesional (acreditación MIAM FIAM para los miembros y asociados respectivamente)

Nuestros objetivos

- Avanzar la ciencia y la práctica de la gestión de activos para el beneficio del público
- Promover y reconocer altos estándares de práctica y de competencia profesional
- Generar conciencia y comprensión de la disciplina.

¿Quién debería ser miembro?

Los profesionales de cualquier disciplina que participan en la promoción y el cumplimiento de una gestión de activos más efectiva, ya sea en los sectores público, privado o académico.

La gestión de activos exitosa requiere una combinación de destrezas, técnicas y conocimiento, en especial financiero y damos la bienvenida al compromiso y la colaboración con otras organizaciones de expertos y a los individuos interesados.

Únase

Usted puede unirse a nuestro instituto como miembro individual y su empresa u organización puede unirse como miembro corporativo. En el sitio web del IAM se encuentran las opciones de membresía, los criterios y los detalles para postularse:

Visítenos en www.theIAM.org



¿Desea desarrollar sus destrezas de gestión de activos?

Llame a EA Technology:
0800 028 7243

Fuera del Reino Unido +44 (0) 151 347 2394
y pregunte por Robert Davis, o envíe un correo electrónico a:
asset.management@eatechnology.com

**Especialistas en gestión de activos
Durante más de 45 años**



www.eatechnology.com

